

Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.02.2012 bis einschließlich 27.03.2012 gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:


Sehr geehrte Damen und Herren,

meine Einwendungen zum Bebauungsplan ZF FORUM sind wie folgt:

1. Im Gestaltungsplan, welcher als Anlage zum Bebauungsplan 195/1 beiliegt, ist die Geschosigkeit des Nordflügels als III -geschoßig angegeben. Tatsächlich hat das niedrigere Bauteil ein EG + 3 OG's was eine 4-geschoßige Bebauung ergibt. Der schmalere, zurückgesetzte Aufbau hat nochmals 2 Stockwerke mehr, welche bei der Stockwerksberechnung hinzukommen. Was eine 6-stockige Bebauung wäre und nicht wie im Gestaltungsplan mit 5-Stockwerken angegeben. **Die Stockwerksangaben im Gestaltungsplan sollten auf die tatsächliche Bebauung abgestimmt werden.**

2. Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde im TA vom 14.2.2012 mit 404 m.ü.N.N angegeben. Die Löwentaler Str. liegt auf einer Höhe von 402 m.ü.N.N. Die Wohnbebauungen an der Löwentaler Str. haben eine Fußbodenhöhe von ca. 403 m. ü. N.N.

Ich beantrage die EFH des neuen Forums auf die Umgebungsbebauung von 403 m.ü.N.N. der umgebenden Bebauung anzugleichen und als Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Zumal der Abstand des Nordflügels zur Löwentaler Str. (Grundstücksgrenze) nur einen Abstand von ca. 8m hat. Der Höhenunterschied zur Löwentaler Str. wäre dann nur noch 1 m und nicht 2m.

3. Die tatsächliche GH max. (Maximale Gebäudehöhe) würde sich dann nach den Angaben von Herrn Prof. Kergaßner wie folgt ergeben:

EG	5,25 m	
1. OG	4,70 m	
2. OG	3,70 m	
3. OG	3,70 m	
	<u>17,35 m</u>	aufgerundet 18,00 m

Bei einer EFH von 403m hätten wir eine GH max. von 421 m.

Da dies ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist bitte ich diesen auf die tatsächlich notwendigen GH max -Höhen zu reduzieren.

Also Reduzierung aller GHmax -Höhen, wie in meinem Beispiel von 426m auf 421 m.

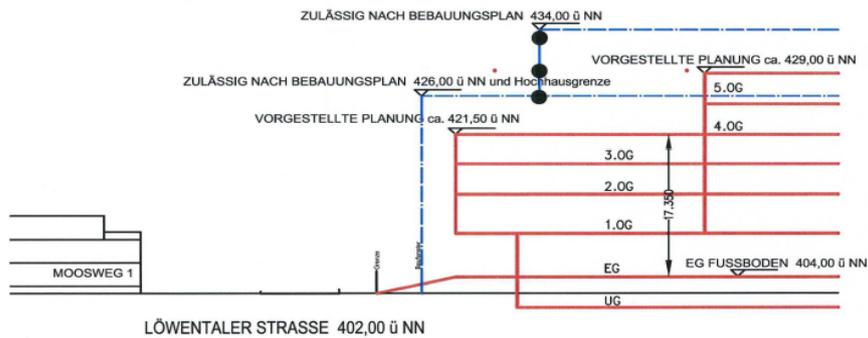
Siehe Schnitt A.

Einen besonders großen Unterschied sehe ich in dem 1-geschoßigen Baukörper Richtung Teilbereich B. Hier lässt der B-Plan eine GHmax von 420m zu. Es würde hier eine GHmax von 408m.ü.N.N. ausreichen.

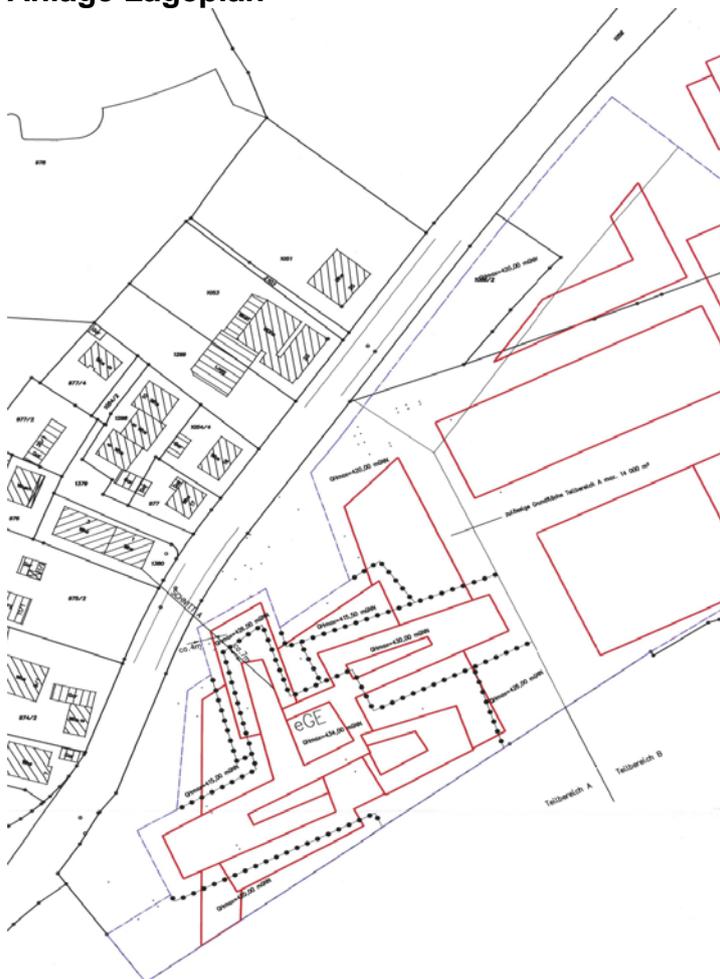
4. Ebenso sollten die Baugrenzen, sowie die "Knödelnlinien" (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) genau auf das Bauwerk begrenzt werden (entsprechend Gestaltungsplan).
Siehe Anlage Lageplan.

Anlage Schnitt A

ZF HAUPTVERWALTUNG GEBÄUDEHÖHEN SCHNITT A 1:500



Anlage Lageplan



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zu 1)

Die im Gestaltungsplan dargestellte Geschossanzahl entspricht nicht dem aktuellen Entwurfsstand und ist anzupassen. Allerdings wird die geplante Höhenentwicklung im Bebauungsplan nicht über die Geschossigkeit, sondern über die tatsächlichen Höhen über Normalnull definiert, so dass die beabsichtigten maximalen Gebäudehöhen den öffentlich ausgelegten Unterlagen unzweifelhaft entnommen werden konnten. Auch die fachgutachterlichen Untersuchungen sind auf der Basis der tatsächlichen Höhenangaben gemäß dem Bebauungsplan-Entwurf erstellt.

Zu 2)

Die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe EFH erfolgte auf Grundlage folgender planerischer Rahmenbedingungen:

- Der Bemessungswasserstand liegt bei 400,00 m ü. NN. Um die Herstellungskosten in einem wirtschaftlichen Rahmen zu belassen, muss der Eingriff der Untergeschossräume in das Grundwasser weitestgehend reduziert werden. Zur Vermeidung eines weiteren Anhebens des Gebäudes wurde gleichzeitig die Geschosshöhe des Untergeschosses auf das technisch mögliche Minimum reduziert.
- Aufgrund zu erwartender Kontaminationen des Bodens sollen die Aushubmengen so gering wie möglich gehalten werden.
- Bei der Festlegung der EFH sind alle umlaufenden Grenzhöhen des Baugrundstückes zu berücksichtigen. Es ist daher nicht nur die Grenze entlang der Löwentaler Straße, sondern auch die südliche Grenze entlang des Bahndamms maßgebend. Der Bahndamm liegt bei ca. 404,20 m üNN und somit noch höher wie die vorgesehene EFH.

Aus vorgenannten Gründen wäre der konstruktive und wirtschaftliche Aufwand in Relation zu der bei einer Absenkung um einen weiteren Meter zu erzielenden Wirkung unverhältnismäßig. Eine Änderung wird daher nicht vorgenommen.

Zu 3)

Der Begriff „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ ist lediglich im Zusammenhang mit einem Verfahren nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) anzuwenden. Aus nachfolgenden Gründen wird dieses Verfahren hier nicht durchgeführt:

- Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vorliegende Vorentwurfsstand hatte bezüglich Inhalt, Raumprogramm und Form bei weitem noch nicht die für eine vorhabenbezogene Verfahrenseinleitung erforderliche Genauigkeit.
- Die ZF AG ist ein global agierendes Wirtschaftsunternehmen, das sich flexibel auf sich schnell ändernde Marktsituationen einstellen muss. Dies erfordert eine gewisse Flexibilität in den planungsrechtlichen Festsetzungen, um auf geänderte bauliche Anforderungen kurzfristig reagieren zu können.

Aus diesen Gründen sieht der Bebauungsplan hinsichtlich seiner Festsetzungen einen gewissen Spielraum vor, der bei Bedarf genutzt werden kann, ohne dass ein

zeitintensives Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführt werden muss. Dieser Spielraum wurde im Übrigen bei der Erarbeitung der zugrunde liegenden Fachgutachten im Zuge der „worst-case“-Betrachtung bereits berücksichtigt, womit eine größtmögliche Transparenz gegenüber den Anwohnern hergestellt wurde.

Zu 4)

In Bezug auf die Baugrenzen und die Abtrennung der unterschiedlichen Festsetzungen gelten die gleichen Kriterien wie unter 3).

Durch das ZF Forum, einem begrüßungswerten Bauvorhaben des wichtigsten Stiftungsbetriebes der Stadt, kann eine wirksame Stadterneuerung in einem desolaten Stadtteil eingeleitet werden. Zur langfristigen Optimierung aller städtebaulichen Zusammenhänge bedarf der Bebauungs-Plan-Entwurf, Teil A und B jedoch wesentlicher Ergänzungen.

Anregung 1

Die Fläche des B-Plan-Entwurfes liegt an einer Stelle, die seit Bestehen der Eisenbahn durch diese in einen nördlichen und südlichen Gemarkungsteil getrennt ist. Gravierende Folgen hatte der, zusammen mit dem jetzigen Hafensbahnhof und dem Güterbahnhof, aufgeschüttete Bahndamm (ca. 1928) jedoch erst, seit die beiden Stadtteile Mühlösch und Schreienösch in Folge der starken Einwohner-Zunahme ab 1937 errichtet wurden. Seither ist über eine Strecke von mehreren Kilometern keine innerstädtische direkte Verbindung zwischen den Stadtteilen möglich. Jetzt ist erstmals die Gelegenheit, diesen Mangel zu beheben. Wie positiv die 5 neuen, bzw. erweiterten Durchbrüche unter der Bahn sich für FN ausgewirkt haben, weiß jeder Friedrichshafener Bürger zu schätzen. Nur im Bereich des östlichen Stadtteiles wäre weiterhin Kilometerlang kein Durchkommen für die dortigen Bewohner.

Über das Grundstück der ZF-AG sollte zwischen Teilbereich A und B eine Trasse eingetragen werden, die eine spätere Bahndamm-Unterführung ermöglicht.

Dies kann als Grunddienstbarkeit zu Gunsten eines Geh- und Fahrrechts für die Öffentlichkeit planungsrechtlich festgesetzt werden (oder als öffentliche Verkehrsfläche eingetragen werden). Die Planfeststellung für die neue Bahnunterführung kann unabhängig in gesonderten Verfahren später angegangen werden. Dabei kann auch die Entschädigung der betroffenen Liegenschaften zwischen der Bahntrasse und der Paulinenstraße geklärt werden. Mit der Unterführung lässt sich auch prüfen, ob in diesem Zusammenhang eine neue Haltestelle für den Schienenverkehr eingerichtet werden kann. Wird heute versäumt, quer durch das angekaufte Grundstück der ZF eine planungsrechtliche Sicherung für eine Nord-Süd-Verbindung fest zu setzen, kann auch später keine Bereitschaft der Firma als Grundstückseigner erwartet werden, einen Beitrag zu einer übergreifenden Planung zu leisten.

Tausende von Bewohnern der Stadtteile nördlich und südlich der Bahntrasse und die vorhandenen und neuen Beschäftigten der ZF hätten kürzere Wege zur Haltestelle der Bahn. Ein sicherlich nachhaltiger und Umwelt relevanter Grund. Der Radweg, der erst später im Teil B-Plan auf der Bahntrasse vorgesehen ist, bisher jedoch nirgends

dargestellt wurde, hätte ebenfalls eine zusätzliche sinnvolle Verknüpfung und damit eine Aufwertung des Ost-West Radverkehrs, wenn noch eine Radweg-Unterführung eingeplant würde.

Anregung 2

Die über das Grundstück der ZF AG vorgeschlagene öffentliche Wegtrasse, sollte so platziert sein, dass sie nördlich der Löwentalerstraße fortgesetzt werden kann. Die Entwicklung des Königin Olga Pflegeheims unter Einbeziehung des Hallenbad-Grundstücks macht eine Fortführung bis zur Ehlersstraße sinnvoll.

Anregung 3

Die Lageplanentwürfe der ZF AG sehen zwischen Teilbereich A und B Zufahrten zum geplanten Forum und zu den geplanten Betriebserweiterungen vor, sowie zu einem künftigen Parkhaus. Diese (künftig vorhandenen) Verkehrsflächen, können, bei gutem Willen, auch durch die Öffentlichkeit mitbenutzt werden. Sicherheitsrelevante Bedürfnisse der Firma lassen sich trotzdem gestalterisch verträglich lösen. Wäre aus dem FNP ein GE Gebiet entwickelt worden, das nicht alleine im Besitz der ZF steht, wäre sicherlich von vorne herein eine Gliederung mit öffentlichen Erschließungsstraßen von der Stadt verwirklicht worden.

Bedenken 1

Gegen das im Teilbereich B (und den späteren Teilbereichen C und D) vorgesehene Gewerbegebiet bestehen Bedenken. Zwar wird entlang der Löwentalerstraße das Gebiet als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Im Hinblick auf eine angedachte Erweiterung des Pflege- und Altersheim KOH auf dem Gelände des Hallenbades und wegen der vorhandenen Wohnbebauung erscheint jedoch eine Ausweisung als Mischgebiet angemessen.

Bedenken 2

Das Wesen der Zahnradfabrik ist, wie der Name schon sagt, ein Industriebetrieb, kein Gewerbebetrieb. Somit verschleiert die Ausweisung als Gewerbegebiet den eigentlichen Zweck der Bebauung, nämlich die Erweiterung des Industriegebietes für die Zahnradfabrik. Die Umwandlung in ein Industriegebiet ist bei der umgebenden allgemeinen Wohnbebauung planungsrechtlich unzulässig. Auch wenn heutige moderne Industriebetriebe die Lärm und Emissionswerte von Gewerbegebieten durchaus einhalten können, ist vom Erscheinungsbild und vom Industrieverkehr für die Anwohner immer noch ein Unterschied. Deswegen unterscheidet die Baunutzungsverordnung nach wie vor die unterschiedlichen Gebietskategorien GE und GI.

Abschließende Bewertung

Trotz der positiven Initiative des Stiftungsbetriebes ZF ist die Stadtplanung verpflichtet, langfristig zum Wohle der Allgemeinheit zu planen. Die Planungshoheit des Gemeinderates steht über den noch so verständlichen Einzelinteressen eines wichtigen Betriebes. Deshalb ist nach Baugesetzbuch der Gemeinderat verpflichtet, in seine Abwägung auch Interessen der Bürger einzubeziehen, die sich derzeit noch nicht artikulieren können. Auch schwer überwindbare Hindernisse dürfen kein Grund sein, eine langfristige Veränderung bestehender aber nicht befriedigender Verhältnisse für die Stadt FN anzustreben. Nach Baugesetzbuch soll die Gemeinde durch informelle Planung Ziele und Absichten im übergeordneten Sinne darlegen. Um sich nicht einem eventuellen Vorwurf der reinen Erfüllungsplanung für dieses wichtige Baugebiet auszusetzen, wäre es unbedingt notwendig einen offiziellen Entwicklungsplan (Mas-

terplan) zu erarbeiten. Das Bedürfnis zur übergreifenden Planung wird sich bald nach Inbetriebnahme des ZF Forums und des erweiterten KOH Pflege- und Wohnheims zeigen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zu Anregung 1)

Aus Sicht der ZF AG ist eine Nord-Süd-Durchlässigkeit des Firmenareals aufgrund der hieraus entstehenden betrieblichen Nutzungseinschränkungen sowie aus Sicherheitsaspekten nicht akzeptabel.

Unabhängig von den Aussagen der ZF AG wurde eine weitere Nord-Süd-Verbindung im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofareals von der Verwaltung bereits im Vorfeld der Planungsüberlegungen intensiv geprüft, da diese zwischen der Rotachbrücke an der Aistegstraße und der Löwenunterführung aus städtebaulicher Sicht prinzipiell sinnvoll wäre.

In der Gesamtbetrachtung ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Weiterführung in Richtung Paulinenstraße eine sehr kostenintensive Unterquerung der Bahnlinie erforderlich macht. Diese wäre großräumig betrachtet nur dann vertretbar und sinnvoll, wenn südlich der Paulinenstraße die Anbindung an eine attraktive Achse in die angrenzenden Stadtbereiche und zum See bestehen würde. Die Realisierbarkeit dieser Verbindung zum See ist nur mit einem enorm hohen Investitionsbedarf und, insbesondere auch aufgrund eigentumsrechtlicher Einschränkungen, derzeit in der Zielsetzung nicht überzeugend sowie wenig wirksam umsetzbar. Ob und in welchen Zeiträumen eine attraktive und für die Qualität der Verbindung wesentliche direkte Weiterführung südlich der Paulinenstraße in Richtung See erstellt werden kann, ist völlig offen und rechtfertigt daher zunächst keine Investitionen in der zu erwartenden Größenordnung.

In der Konsequenz ist es daher sinnvoll, Finanzmittel gezielt für den Umbau und die Attraktivierung der bestehenden Unterführungen an der Ailingen Straße mit Fortführung über die Montfortstraße in Richtung Innenstadt/See sowie an der Aistegstraße (Rotachbrücke Bahn) mit Weiterführung entlang der Rotach in Richtung See einzusetzen. Diese Unterführungen können zudem zukünftig direkt mit der geplanten bahnparallelen Fuß- und Radwegeverbindung verknüpft werden.

Eine Querverbindung durch das Gewerbegebiet ist vor diesem Hintergrund nicht zwingend erforderlich.

Der ebenfalls angesprochene Bahnhaltepunkt würde sinnvollerweise etwa in der Mitte zwischen dem Stadtbahnhof und dem Haltepunkt Löwental liegen und hätte damit nur jeweils ca. 1 km Abstand. Diese Distanz ist aus bahnbetrieblicher Sicht zu knapp. Zudem wird die Nähe zum Stadtbahnhof mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass die Frequentierung des Haltepunkts sehr gering bleiben wird.

Die Anbindung des ZF-Werks an die Bahn ist zukünftig über den neuen Fuß- und Radweg sowohl vom Stadtbahnhof (ca. 800 m) als auch vom Haltepunkt Löwental (ca. 500 m) fußläufig in akzeptabler Distanz gegeben.

Aus diesen Gründen wird die Einrichtung eines weiteren Haltepunkts in diesem Bereich nicht für sinnvoll erachtet.

Zu Anregung 2)

Die Anbindung der nördlichen Stadtteile an die Innenstadt bzw. den See ist zukünftig über die neu gestaltete Verbindung über die Löwentaler Straße, die Ailinger Straße sowie die Montfortstraße in gleicher Qualität wie direkt über das ZF-Areal gegeben. Ergänzend ist auch nach der Umsetzung des Karl-Olga-Park-Konzeptes eine direkte Verbindung zwischen der Ehlersstraße und der Löwentaler Straße im Bereich der jetzt bestehenden Querverbindung vorgesehen.

Zu Anregung 3)

Die angesprochene Verbindungsmöglichkeit befindet sich etwa 300 m östlich der vorhandenen Löwenunterführung. Bei der Beurteilung ist jedoch zu berücksichtigen, dass ein Großteil der Fußgänger die Zielrichtung Innenstadt hat und damit weiterhin die kürzere Verbindung durch die Löwenunterführung wählen wird.

Im Übrigen ist bei der vorliegenden Konzeption auch der Tatsache Rechnung getragen worden, dass das Gesamtgelände als Erweiterungsfläche von einem einzigen Nutzer erworben wurde und eine Durchschneidung daher zu einer wesentlichen Einschränkung der betrieblichen Gestaltungsmöglichkeiten führen würde. Wäre hier ein herkömmliches Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzern entwickelt worden, dann wären selbstverständlich öffentliche Erschließungsstraßen erforderlich gewesen, die auch eine Durchquerung des Gebiets ermöglicht hätten.

Zu Bedenken 1)

Mit der Ausweisung als Mischgebiet wäre dem Grundansatz der Baunutzungsverordnung entsprechend ein Mix zwischen Gewerbe und Wohnen zwingend erforderlich. Diese Nutzungsform würde nicht dem konzeptionellen Ansatz einer Erweiterungsfläche für die ZF AG entsprechen und wäre zudem auch betriebstechnisch mit erheblichen Einschränkungen verbunden.

Um den Nutzungskonflikt mit dem nordwestlich der Löwentaler Straße angrenzenden allgemeinen Wohngebiet (WA) zu vermeiden, wurde als Übergangszone ein eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) ausgewiesen, in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Vorgehensweise wurde in der einschlägigen Rechtsprechung bereits mehrfach bestätigt und verstößt nicht gegen den Trennungsgrundsatz.

Zu Bedenken 2)

In Industriegebieten sind insbesondere die Betriebe unterzubringen, die wegen ihres hohen Störgrades durch Emissionen in anderen Gebieten unzulässig sind. Infolge des unbegrenzt zulässigen Störgrades sind innerhalb des Gebietes Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude auch nicht ausnahmsweise zulassungsfähig.

Die Festsetzung eines Industriegebietes ist auch immer dann geboten, wenn etwa wegen der großen Baumasse oder des weitreichenden Einflusses auf die Umwelt durch die im Gebiet geplanten Vorhaben größere Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Gebietscharakterisierung entspricht nicht annähernd den in diesem Bereich geplanten Nutzungen mit einem großen Büro-, Verwaltungs- und Entwicklungsanteil. Es sind daher eindeutig die Kriterien des § 8 der Baunutzungsverordnung gegeben und anzusetzen.

Zur abschließenden Bewertung)

Bereits im Rahmen der Aufstellung des derzeit geltenden Flächennutzungsplans fand sowohl im Gemeinderat als auch in der Öffentlichkeit eine Diskussion mit dem

Ziel statt, die zukünftigen Flächen- und Erweiterungspotentiale und damit die Stadtentwicklung für die nächsten 10 Jahre zu definieren.

Wichtige Aspekte dieser Diskussion waren zum einen eine bedarfsorientierte Ausweisung von Neuflächen und zum anderen die konsequente Nutzung vorhandener Innenpotentiale.

Zu den verwertbaren Innenpotentialen gehörte auch die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs, die in direkter Nachbarschaft zum bestehenden ZF-Werk und zur Bahnlinie auch unter Beteiligung der interessierten Bürger unbestritten als geplante gewerbliche Baufläche eingestuft wurde.

Damit sind seit 2006 die planerischen Zielvorgaben und Grundlagen für die Nutzung dieser Fläche eindeutig definiert.

Da sich die jetzt vorgesehenen Nutzungen aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickeln, kann in diesem Zusammenhang nicht von einer reinen Erfüllungsplanung gesprochen werden, die lediglich einem kurzfristig entstandenen Bedarf geschuldet ist.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

Polizeidirektion Friedrichshafen – Öffentlichkeitsarbeit / Prävention

Grundsätzlich bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung des Güterbahnhofsareals. Jedoch sollten auch bei gewerblichen Bauten Mindestanforderungen beim Einbruchschutz beachtet werden. Auch gibt es hinsichtlich der Sicherung "sensibler Räume" (systemrelevante Räume, EDV-Abteilungen etc.) verschiedene Möglichkeiten der baulichen und elektronischen Sicherung. Die beigefügte Broschüre für Gewerbebetriebe enthält hierzu wertvolle Tipps und kann dem Bauherrn ausgehändigt werden. Für eine weitergehende persönliche Beratung steht die Polizeiliche Beratungsstelle unter der o.a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Hinweise und die Broschüre wurden an die Bauherrenvertreter weitergegeben.

Landratsamt Bodenseekreis

A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

1. Im nächsten Verfahrensschritt sind die externen Ausgleichsflächen zu benennen. Hierfür können (teilweise) auch die Flächen für die Amphibien herangezogen werden.
2. In Ziffer 3.8 der textlichen Festsetzungen (Maßnahme Nr. 9) sowie auf Seite 44 des Umweltberichts ist für die Umsiedlung von Zauneidechsen die Zahl der Amphibien benannt. Auf die Stellungnahme zum Konzept wird hier verwiesen.
3. Auf Seite 37 des Umweltberichts wird bei der Biotopbewertung für den Biotoptyp „Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte, sehr lückig“ sowohl der Biotopgrundwert wie auch der Flächenanteil reduziert. Die Reduzierung des Biotopwerts wegen des lückigen bis sehr lückigen Bestands ist nachvollziehbar. Nicht jedoch, dass mit der gleichen Begründung auch noch der Flächenanteil verringert wird.

II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Die technische Durchführbarkeit der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen. Aufgrund der Höhenverhältnisse bestehen Zweifel, ob das anfallende Niederschlagswasser aus den Bereichen des Karl-Olga-Hauses und des Hallenbades im freien Gefälle der Rotach zugeführt werden kann.
Ebenfalls nachzuweisen ist eine ausreichende Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Vorgaben der LfU zum Umgang mit Regenwasser aus Siedlungsgebieten.

Das geplante Retentionsbecken ist in einem aufgefüllten Bereich (bis 3,5 m) mit erhöhten Schadstoffgehalten geplant. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Das Becken ist deshalb nach unten und zur Seite abzudichten. Alternativ sind die schadstoffbelasteten Bereiche vertikal und lateral zu beseitigen.

2. Nach den uns seit Anfang 2012 vorliegenden Entwürfen der Hochwassergefahrenkarten ist der nordöstliche Teil des Plangebietes bei einem hundertjährigen Hochwasser überschwemmt. Die Karten befinden sich noch im Entwurfsstadium und sind von der Stadt Friedrichshafen noch nicht plausibilisiert worden. Das Amt für Wasser- und Bodenschutz geht davon aus, dass sich die Hochwassergefahr bestätigt. Deshalb sollte diese im Bebauungsplan entsprechend aufgearbeitet werden. Auch wenn die Überplanung des Gebietes dennoch möglich ist, so müssen ggf. Regelungen getroffen werden mit dem Ziel, Gefahren für die Bewohner und Nutzer sowie bauliche Schäden zu verhindern.

Rechtsgrundlage

Zu 1.1. u. 1.3.: §§ 1 a ff. BauGB

Zu 1.2.: § 44 BNatSchG

Zu 11.1.: § 45a WG, § 3 Niederschlagswasserverordnung

Zu 11.2.: § 76 WHG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu 1.1. u. 1.3.: Ordnungsgemäße Abwägung. Diese setzt jedoch eine fundierte Aufbereitung der Abwägungsunterlagen voraus.

Zu 1.2.: § 45 Abs. 7 BNatSchG

Zu 11.1. u. 11.2.: -----

B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Planungsrechts

In Ziffer 5. der örtlichen Bauvorschriften ist u. a. geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Wir erlauben uns den Hinweis, dass die Rechtsprechung eine Beschränkung von Werbeanlagen in Industrie- und Gewerbegebieten auf die Stätte der Leistung als unzulässig bezeichnet hat (Urteil VGH Baden-Württemberg v. 29.04.81 -5 S 1909/80, BWGZ 1982, S. 332), weil dies gegen Art. 14 GG verstößt und deshalb durch die Ermächtigung des § 74 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 2 LBO nicht gedeckt ist.

II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes

1. Die Zusammenfassung des zitierten Altlastengutachtens ist teilweise fehlerhaft und die Bewertung der Ergebnisse stimmt in einigen Fällen nicht mit derjenigen der Altlastenbehörde überein. Aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde sollte in der Begründung des Bebauungsplans jedoch nicht das Gutachten ausführlich zitiert, sondern im Hinblick auf die vorliegende Bauleitplanung die Frage beantwortet werden, ob in Anbetracht der festgestellten Belastungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden oder ob zuvor noch Maßnahmen getroffen werden müssen. Wir regen an, im Bebauungsplan festzustellen, dass im gesamten Plangebiet mit teilweise erheblichen Schadstoffbelastungen zu rechnen ist, grundsätzlich jedoch im Zuge der Bebauung sichergestellt werden kann und muss, dass die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Deshalb sollte auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden, dass bei jedem Bauvorhaben, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans in den Untergrund eingreift, d.h. mit Erdarbeiten verbunden ist, die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu beteiligen ist.
2. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 134/15, Flur 4, Gemarkung Friedrichshafen ein LHKW-Schaden in Boden und Grundwasser festgestellt wurde, bei dem weitere Untersuchungen zur Erkundung von Schadensumfang und -ausmaß erforderlich sind. Eine Überbauung in diesem Bereich kann erst nach Abschluss der Erkundungs- und ggf. Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Davon ist auch die Verlegung von Entwässerungseinrichtungen im Bereich des dort vermerkten Leitungsrechts der Stadt Friedrichshafen betroffen. Die geplanten Erschließungs-Baumaßnahmen sind rechtzeitig vorher mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zu A I. 1.)

Die externen Maßnahmen sind zwischenzeitlich im erforderlichen Rahmen definiert und erfolgen auf den nachfolgend genannten städtischen Ökokontoflächen:

- *Fl.St.Nr. 223 und 225 in Schnetzenhausen-Unterraderach durch Extensivierung einer Intensivobstanlage und Anlage von extensiv gepflegtem Grünland mit Entwicklung zur Magerwiese, Anlage von Habitatsstrukturen für die Zauneidechse*
- *Fl.St.Nr. 1259/2 (Teilfläche) im NSG „Eriskircher Ried“ durch Umwandlung einer Kleingartenanlage in Magerwiese in Abstimmung mit dem Naturschutzzentrum Eriskircher Ried*

Zu A I. 2.)

Die Anzahl der genannten Tiere orientiert sich an der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche. Dabei steht nicht die Anzahl der umgesiedelten Tiere, sondern der Erhalt der Population im Vordergrund. Die Maßnahme selbst erfolgt in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde.

Zu A I. 3.)

Bei den angesprochenen Bereichen, die mit der Bezeichnung „sehr lückige Ruderalvegetation“ kartiert sind, handelt es sich überwiegend um Schotterflächen, die nur partiell bewachsen sind. Eine genaue flächenmäßige Erfassung ist deshalb schwierig und unverhältnismäßig. Die Reduzierung des Flächenwertes um 35 % wurde vorsichtig gehandhabt – es handelt sich überwiegend um Schotterflächen. Der Punktwert wurde aufgrund des nicht vollständig entwickelten Bestandes reduziert und liegt mit 30 Punkten zwischen der Bewertung eines Neubestandes mit 26 Punkten und einem voll entwickelten Bestand mit 39 Punkten.

Zu A II. 1.)

Die bestehende Mischwasserentwässerung des Karl Olga Hauses sowie des Hallenbades verläuft bereits heute in Richtung Löwentaler Straße und schließt im weiteren Verlauf an den Gerbebach-Sammler an. Die Befürchtung, dass die Entwässerung in Richtung Rotach nicht möglich sein könnte ist daher unbegründet. Die Gefälleverhältnisse sind nicht großzügig, jedoch ausreichend.

Bezüglich der Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers sowie des evtl. notwendigen Retentionsbeckens befindet sich die Stadtentwässerung derzeit in Gesprächen mit dem Landratsamt. Ziel ist es, eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung unter Beachtung der Vorgaben der LfU zum Umgang mit Regenwasser aus Siedlungsgebieten herbeizuführen.

Zu A II. 2.)

Es ist vorgesehen die Auslassleitung in die Rotach mit einer Rückschlagklappe zu versehen. Somit soll sichergestellt werden, dass im Hochwasserfall kein schädlicher Rückstau in das Regenwassernetz entsteht. Um den Wasseraustritt aus den Kanalschächten zu verhindern, sollen alle Schachtdeckel im Gefährdungsbereich druckdicht ausgeführt werden.

Der Hochwasserschutz entlang der Rotach für das HQ 100 ist nicht Gegenstand des B-Planes Nr. 195 und muss durch separate Maßnahmen sichergestellt werden.

Zu C I.)

Der Hinweis ist richtig. Die entsprechenden Regelungen wurden daher aus dem Textteil entfernt.

Zu C II. 1.)

Das Kapitel 6.3 in der Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme überarbeitet. Zusätzlich wurde im Textteil ein Teil D mit der Kennzeichnung der Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, eingefügt.

Zu C II. 2.)

Sobald das herzustellende Entwässerungssystem abschließend mit dem Landratsamt sowie der ZF und der Stadt Friedrichshafen besprochen ist, kann beurteilt werden, ob und in welchem Umfang ein Eingriff auf dem Flst. 134/15 notwendig ist. Sollte dieser erforderlich werden, sind die notwendigen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Landratsamt durchzuführen.

Im Übrigen gelten hier die unter C II. 1. genannten Regelungen.

DB Services Immobilien GmbH - Niederlassung Karlsruhe

...die DB Services Immobilien GmbH als von der Deutschen Bahn AG (DB AG) bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren:

Gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Beim weiteren Verfahrensablauf sind jedoch folgende Belange aus Sicht der DB AG zu beachten:

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, in den örtlichen Bauvorschriften unter einem Punkt "Einfriedungen" noch folgenden Text aufzunehmen:

" Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen."

Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.

In den Textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 3.11 "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" folgende Ergänzung aufzunehmen:

" Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu planen und herzustellen."

Die für die Planung erforderliche Richtlinie 882 kann bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH

Medien-und Kommunikationsdienste

Logistikcenter –Kundenservice

Kriegsstraße 136

76133 Karlsruhe

Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509

dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Es wird im Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Wie bitten um Prüfung, ob der folgende Passus daher zusätzlich in die Hinweise der Textlichen Festsetzungen aufgenommen werden kann:

" Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden."

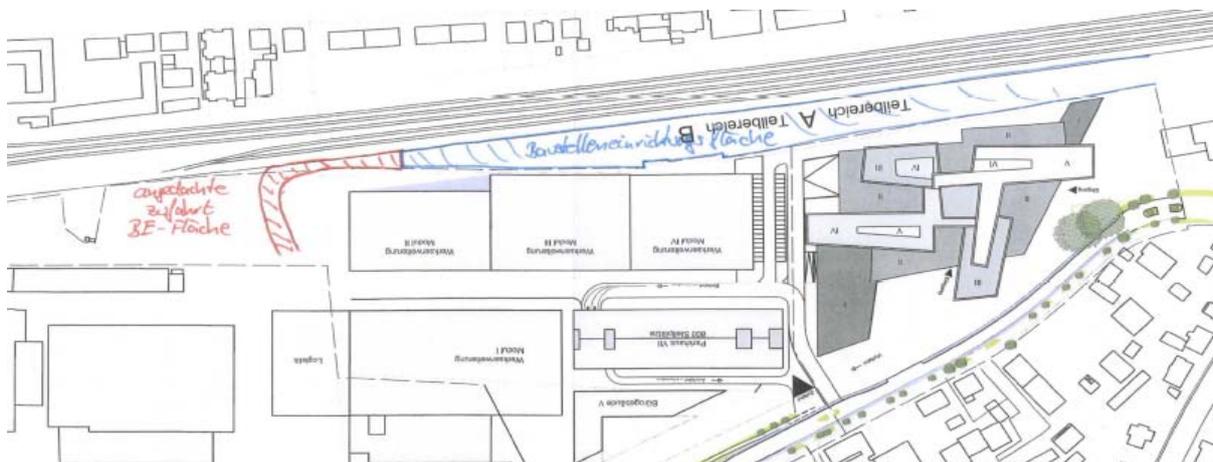
Unter Pkt. 5, Teil B des Textteiles sollte noch folgender Passus aufgenommen werden:

" Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der DB AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen."

Zur geplanten Retentionsfläche haben wir keine Einwände, sofern ein negativer Einfluss auf die benachbarte Bahnstrecke ausgeschlossen werden kann. Dies ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens durch ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen. Die Unterlagen sind der DB AG zur Prüfung vorzulegen.

Im Rahmen des geplanten Ausbaus der "Südbahn" ist eine Baustelleneinrichtungsfläche zwischen dem Bebauungsplanbereich und der Bahnlinie geplant. Der Zeitraum wird sich nach den derzeitigen Planungen von Mitte 2015 bis Anfang 2016 erstrecken. Zu dieser Fläche ist eine Zufahrt geplant, welche sich über den Bebauungsplanbereich erstreckt. Die geplante Zufahrt ist im beiliegenden Lageplan in rot eingezeichnet. Diese Lösung ist ein Bestandteil der künftigen Planfeststellungsunterlagen, die derzeit erstellt werden. Verhandlungen hierzu werden dann im Verfahren mit dem Grundstückseigentümer geführt werden. Wir bitten Sie jedoch um Prüfung, ob diesbezüglich ein Hinweis bereits in den Bebauungsplan aufgenommen werden kann. Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.

Wir bitten Sie darum, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zum Punkt „Einfriedung“)

Dieser Punkt wurde unter Teil B „Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW“ – 2. Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen – in den Textteil übernommen.

Zum Punkt „Neupflanzungen von Bäumen im Nachbarbereich von Bahnanlagen“)
Dieser Punkt wurde unter 3.11 „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ in den Textteil übernommen.

Zum Punkt „Schutzmaßnahmen gegen die Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb“)
Da die Planung die Festsetzung eines Gewerbegebiets vorsieht, in dem darüber hinaus auch das betriebsgebundene Wohnen generell ausgeschlossen ist, sind hier keine relevanten Abwehransprüche gegenüber den Bahnemissionen gegeben. Weitergehende bauleitplanerische Regelungen und Aussagen sind daher nicht erforderlich.

Zum Punkt „Werbeanlagen“)

Dieser Punkt wurde unter Teil B „Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW“ – 5. Werbeanlagen – in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen.

Zum Punkt Retentionsfläche)

Die Sicherheitsbelange der Bahnanlagen werden ggf. im Rahmen der weiteren Planung und der Ausführung in Rücksprache mit der DB AG entsprechend berücksichtigt.

Zum Punkt Baustelleneinrichtung Elektrifizierung)

Hierbei handelt es sich nicht um einen planungsrechtlichen, sondern um einen privatrechtlichen Regelungsbedarf. Eine entsprechende Abstimmung ist daher direkt zwischen den Grundstückseigentümern erforderlich.

IHK Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben

...vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan "Güterbahnhofareal -Teilbereiche A und B", zu dem wir gerne Stellung nehmen. Mit dem Bebauungsplan Güterbahnhofareal wird das Bauvorhaben der ZF Friedrichshafen AG (ZF) planerisch ermöglicht. ZF plant auf dem Gelände weitere Produktions- und Entwicklungsstätten sowie ein Verwaltungs- und Besucherzentrum. Wir freuen uns, dass die ZF mit dieser immensen Investition ihren Standort Friedrichshafen ausbaut und damit den Wirtschaftsstandort Friedrichshafen und die gesamte Region stärkt. Wir begrüßen den Bebauungsplan ausdrücklich und verbleiben mit freundlichen Grüßen.

Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH

Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 195 -1 unter 5.6.3 ÖV-Anbindung aufgeführten Erläuterungen haben wir zur Kenntnis genommen. Wir werden dies in

unsere künftigen Planungen einfließen lassen. Ob und in welcher Form eine ergänzende Linienführung des Stadtbusverkehrs durch die Löwentaler Straße eingerichtet wird, kann zum heutigen Zeitpunkt allerdings noch nicht abschließend beurteilt werden.

In diesem Zusammenhang bitten wir um Prüfung, ob der Linienbusverkehr (z.B. Linie 17 Messe-Express) auch weiterhin direkt nach der Löwenunterführung nach rechts in die Löwentaler Straße abbiegen kann. Dies würde Fahrzeitverlusten vorbeugen und könnte auch in Form einer Verkehrsbeschränkung durch Poller o.ä. erfolgen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Abbiegespur in die Löwentaler Straße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Güterbahnhofareal – Teilbereiche A und B“, sondern wird durch den Teilbereich C erfasst. Dieser Bereich soll verfahrenstechnisch zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt werden. Die Prüfung der Verkehrsführung wird dann im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt.

Regionalverband Bodensee-Oberschwaben

...der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vor. Wir bitten Sie, dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben nach Inkrafttreten der Satzung folgende Unterlagen bzw. Informationen per E-Mail (info@rvbo.de) zur Verfügung zu stellen:

1. Rechtskräftiger Plan als PDF-Dokument.
2. Datum des Inkrafttretens sowie ggf. das Genehmigungsdatum.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Nach der Rechtskraft wird der B-Plan mit den zugehörigen Unterlagen entsprechend eines vorgegebenen Verteilers versandt. Der Regionalverband ist bereits in diesen Verteiler aufgenommen.

Technische Werke Friedrichshafen GmbH

Für das Netz der Technischen Werke Friedrichshafen wird wie folgt Stellung genommen:

a) Im Bereich der Löwentaler Straße (gesamte Länge) verlaufen Versorgungsleitungen der Sparten Gas, Wasser, Strom und Fernwirktechnik. Im Rahmen der Umgestaltung der Straße werden teilweise neue Leitungen in Abstimmung mit SE, Stadtplanungs- und Stadtbauamt in Koordination verlegt. Dies betrifft insbesondere die Sparten Gas und Wasser.

b) Aus dem Lageplan des Bebauungsplans geht hervor, dass beidseitig der Löwentaler Str. im Bereich des Geh- und Radwegs bzw. der Parkbuchten teilweise neue Bäume gepflanzt werden sollen. Hiergegen bestehen Bedenken. Die Stromleitungen der verschiedenen Spannungsebenen liegen auf jeweils beiden Straßenseiten nahe der Flurstücksgrenzen. Das Wurzelwerk der Bäume würde sich demnach in unmittelbarer Nähe der Leitungen befinden. Dies führt nach entsprechender Zeit zwangsläufig zu Beschädigungen der Kabel und damit zu Versorgungsausfällen. Dies ist für

uns nicht hinnehmbar, zumal es sich nicht nur um Hausanschlusskabel, sondern um Versorgungskabel der Nieder- und Mittelspannung handelt. Insbesondere die Mittelspannung versorgt die gesamte Innenstadt vom Graf-Zeppelin-Haus bis nach Löwental und vom See bis zum Riedlewald/Bodenseecenter. Aus diesem Grund kann der Pflanzung weiterer Bäume im Bereich der Straßenränder aus Sicht der TWF nicht zugestimmt werden.

c) Die TWF geht davon aus, dass die Stromversorgung über das Werksnetz der ZF erfolgt und daher eine öffentliche Stromversorgung (auch während der Bauphase) nicht benötigt wird.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Hinweise und Bedenken werden in der weiteren Ausführungsplanung geprüft und ggf. berücksichtigt.

Regierungspräsidium Tübingen

I. Belange des Naturschutzes

1. Natura2000-Gebiete und Naturschutzgebiete

Das Vorhaben betrifft keine von der höheren Naturschutzbehörde zu berücksichtigenden Belange.

2. Artenschutz

Der Umweltbericht (Stand: Dezember 2011) ist plausibel. Dies gilt auch insoweit, als bzgl. der Zauneidechse die Verwirklichung eines Zugriffsverbots bejaht und eine Ausgleichsmaßnahme in Form einer Umsiedlung für erforderlich gehalten wird.

Für die geplante Umsiedlung ist eine - bereits beantragte und auch erteilte - artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Derartige Ausnahmen können zwar nur für konkrete bauliche Vorhaben – und nicht für den einzelnen Bauleitplan – erteilt werden. Ein Bauleitplan kann sich jedoch mangels Erforderlichkeit als unwirksam i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erweisen, sofern sich die artenschutzrechtlichen Verbote als dauerhaftes rechtliches Risiko erweisen.

II. Belange des Luftverkehrs

Die luftfahrtrechtliche Stellungnahme erfolgt separat.

III. Belange des Bodenschutzes

Die Stadt Friedrichshafen wird gebeten, im Bebauungsplan an geeigneter Stelle folgenden ergänzenden Hinweis auf Altlasten einzufügen:

Festsetzung einer fachbaulichen Begleitung aller Erdarbeiten im Gebiet des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zu I. 2.)

Die Hinweise bzgl. § 45 Abs. 7 BNatSchG und § 1 Abs. 3 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Zu III.)

Die entsprechenden Belange sind im Textteil zum Bebauungsplan unter Teil D „Kennzeichnung“ berücksichtigt.

Handwerkskammer Ulm

Keine Bedenken und Anregungen

Deutsche Telekom GmbH

... im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Löwentaler Strasse vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können.

Wir bitten deshalb, die Änderungen im Verlauf der Löwentaler Strasse so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von 3 Monaten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie der Telekom besteht.

Dies betrifft die Bepflanzung im Teilbereich Löwentaler Strasse.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Die Hinweise und Bedenken werden in der weiteren Ausführungsplanung geprüft und ggf. berücksichtigt.

Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt im Anflugsektor nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) und somit im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Durch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung mit den angegebenen maximalen Höhen baulicher Anlagen werden die Bezugshöhen des Bauschutzbereiches überschritten. Eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG ist somit in jedem Einzelfall erforderlich.

Die gemäß § 31 Abs. 3 LuftVG als Gutachter zu beteiligende Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) hat mitgeteilt, dass sie um eine Beteiligung bei den konkreten Bauvorhaben bittet. In einer Stellungnahme würde sie bei Höhen von 426,00 m ü. NN (Abschnitt "B") bzw. 434,00 m ü. NN (Abschnitt "A") keine Bedenken äußern.

Die DFS weist darauf hin, dass aufgrund der Lage und Höhe des Bauvorhabens damit zu rechnen ist, dass eventuell zum Einsatz kommende Kräne die Hindernisfreiflächen durchdringen. Als Folge davon sind Verzögerungen beim Bauablauf sowie ggfs. flugbetriebliche Einschränkungen zu erwarten.

Als Luftfahrtbehörde fügen wir noch ergänzend an, dass bei der Genehmigung von Turm- und Mobilkränen Auflagen, die auch den Betrieb beschränken, möglich sind. Bei der Gestaltung der Außenflächen der baulichen Anlagen sind Licht-Reflexionen in Richtung der Anfluggrundlinie zu Landebahn 06 zu vermeiden, um Blendungen des anfliegenden Luftverkehrs zu verhindern. Wir bitten, im Textteil auf die Zustimmungs- und Genehmigungspflicht nach §§ 12 und 15 LuftVG, mögliche betriebsbeschränkende Auflagen beim Kraneinsatz, sowie auf die Reflektionsvermeidung in Landerichtung 06 hinzuweisen.

Unabhängig von den Fragen zum Bauschutzbereich weisen wir darauf hin, dass das Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen (Fluglärmschutzgesetz) vom 1. Juni 2007 am 07. Juni 2007 in Kraft trat (BGBl. I S. 986). Das Fluglärmschutzgesetz beinhaltet die Einrichtung eines Lärmschutzbereiches um einen Flugplatz mit zwei Tag- und einer Nachtschutzzone. Die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen erfolgte durch Rechtsverordnung der Landesregierung vom 20.12.2010 und trat am 30.12.2010 in Kraft (GBl v. 29.12.2010, S. 1126). Karten des Lärmschutzbereiches sind unter dem Link <http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/67360D> für Jedermann zugänglich.

Gemäß dem Fluglärmschutzgesetz und seiner Verordnungen sind mit einer Festsetzung bauplanungsrechtliche Einschränkungen und Bauverbote, aber auch Entschädigungen für entgangene Baumöglichkeiten und Aufwendungsersatz für bauliche Schallschutzmaßnahmen verbunden. Die Aufgabe der Landesbehörde beschränkt sich auf die Festsetzung des Lärmschutzbereiches. Darüber hinaus gehende Fragen sind von der kommunalen Seite als Träger der Bauleitplanung selbst zu klären. Die Formulierung bezüglich der Lärmschutzzonen, der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen und der Lärmschutzmaßnahmen obliegt dem Träger der Bauleitplanung.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes

Zu den Bauhöhen bzw. den baubetrieblichen Einschränkungen)

Die vorgebrachten Punkte sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Die entsprechenden Hinweise wurden in den Textteil unter Teil C - 5. „Luftverkehrsrechtliche Regelungen“ übernommen.

Zu den Hinweisen zur Fluglärmproblematik)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht innerhalb der relevanten Schutzzonen.