

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2012 / V 00294	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,SBA,SBV,SE,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 192 / Mo	07.12.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 192 "Quartier Metzstraße" nach § 13a BauGB Erneuter Entwurfsbeschluss				
Anlagen: Anlage 1: Lageplan (Entwurf) vom 07.12.2012 Anlage 2: Textteil (Entwurf) vom 07.12.2012 Anlage 3: Begründung (Entwurf) vom 07.12.2012 mit Anlage Einfacher Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan (Entwurf) vom 10.04.2012, geändert 08.11.2012 und Anlage Freiflächen- gestaltungsplan (Entwurf) vom 10.04.2012, geändert 08.11.2012 Anlage 4: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Klaus Sauter Vortrag 15 min
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	19.02.2013	Beschluss	öffentlich

09.02.2010, TA, 2010 / V 00008 28.06.2010, GR, 2010 / V 00138 24.01.2012, TA, 2011 / V 00338 06.02.2012, GR, 2011 / V 00338 08.05.2012, TA, 2012 / V 00068 21.05.2012, GR, 2012 / V 00068/1
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein**Kosten:** einmalige Kosten

Betrag:

EUR

 jährliche Folgekosten:

Personalkosten

Betrag:

600,00 EUR

Sachkosten

Betrag:

EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n)

Betrag:

EUR

bzw.**Beiträge:** laufende (jährlich)

Betrag:

EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT: Städt. Haushalt VWH VMH

Fipo:

 Stiftungs-Haushalt VWH VMH

Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):

EUR

Noch bereitzustellen:

EUR

Deckungsvorschlag: im nächsten HH 2014
zu genehmigen

600,00 EUR

Beschlussantrag:

- 1) Dem geänderten Bebauungsplanentwurf des Stadtplanungsamtes mit Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung, jeweils in der Fassung vom 07.12.2012, wird zugestimmt.
- 2) Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung wird mit Lageplan, textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit verkürzter Frist für die Dauer von zwei Wochen erneut im Technischen Rathaus ausgelegt. Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB werden die zulässigen Anregungen auf die geänderten Teile beschränkt.
- 3) Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut um Stellungnahme gebeten.
- 4) Die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im übrigen nicht berücksichtigt.

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanaufstellung:

Ein sanierungs- und abbruchreifer Gebäudebestand, Erweiterungsabsichten sowie eine unzureichende Verkehrssituation (Fußgänger, Radfahrer, Kfz) erfordern eine Neuordnung des Quartiers an der Metzstraße. Neben der städtebaulichen Zielsetzung, eine verdichtete Innenentwicklung als Gelenk zwischen Fußgängerzone und nördlicher Innenstadt zu schaffen, soll dem Bauinteresse der Grundstückseigentümer entsprochen werden, die Flächen im Plangebiet einer Neubebauung zuzuführen.

Als Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung wird die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage in Form eines Bebauungsplanes erforderlich. Da der vorgesehene Nutzungsmix aus Einzelhandel, Büros, Praxen und Wohnen den Inhalten des derzeit geltenden Flächennutzungsplans entspricht (Mischbaufläche), können die Inhalte des neuen Bebauungsplans aus diesen Planungsvorgaben entwickelt werden.

Zur Ideenfindung bestmöglicher Vorentwürfe als Antwort auf die Bauaufgabe wurde von den Grundstückseigentümern im Vorfeld ein konkurrierendes Verfahren mit 4 Architekturbüros initiiert. Der 1. Preis stellt dabei die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dar.

Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung und um Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Hierbei ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Regelungen zu Eingriff/ Ausgleich werden bei diesem Verfahren nicht angewendet.

Weitergehende Informationen können den als Anlagen beigefügten Unterlagen im Detail entnommen werden.

Bisheriger Verfahrensablauf:

Der Gemeinderat hat am 21.05.2012 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ gefasst.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 09.06.2012 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.06.2012 bis einschließlich 18.07.2012 durchgeführt. **Dabei gingen keine Stellungnahmen ein.**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.05.2012 bis einschließlich 06.07.2012 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamtes können in der Anlage 6 „Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ entnommen werden.

In diesem Zusammenhang wurden Anregungen vorgebracht, die einen erneuten Entwurfsbeschluss erfordern. Der Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens nach Baugesetzbuch schreibt vor, dass bestehende Problemstellungen im Rahmen der Abwägung bis zum Satzungsbeschluss überwunden werden müssen, da ansonsten ein Abwägungsmangel besteht, der im Falle einer gerichtlichen Überprüfung vor dem Verwaltungsgericht zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes führen kann. Vor dem Hintergrund der Verfahrenssicherheit werden zu den geänderten Bereichen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten und die Öffentlichkeitsbeteiligung wird in verkürzter Form wiederholt.

Bei den vorgebrachten Belangen handelte es sich im Wesentlichen um folgende Punkte:

- Artenschutzrechtliche Belange wurden im einfachen Umweltbericht nicht hinreichend behandelt. Hinsichtlich der Fledermäuse griffen die Aussagen zu kurz und es wurde eine

artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 5 S. 2-4 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten gefordert, nicht nur für streng geschützte Arten.

⇒ Zusätzliche Untersuchungen zur Erfassung der Fledermäuse waren erforderlich und die Behandlung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mussten in einem ergänzten artenschutzfachlichen Gutachten Berücksichtigung finden.

- Die Tiefgarageneinfahrten und -ausfahrten von der Eckenerstraße wurden wegen Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs gem. § 9 Abs. 3 und 3a FStrG nicht gestattet.
 - ⇒ Eine Umplanung wurde zwangsläufig erforderlich. Mittlerweile wurde dahingehend Einigung erzielt, dass es jeweils eine separate Ein- und eine Ausfahrt geben kann.
- Die Belange des Immissionsschutzes wurden dahingehend beanstandet, dass die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz nicht ausreichend dargestellt wurden, da der Orientierungswert durch Straßen- und Schienenverkehr in der Nacht überschritten wird.
 - ⇒ Eine entsprechende Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung wurde notwendig, um eine sachgerechte Abwägungsempfehlung für den Satzungsbeschluss formulieren zu können. Da inzwischen neue Prognosezahlen der Deutschen Bahn AG für 2025 vorliegen (zuvor 2015), finden diese bei der Neuberechnung Anwendung.

Weitere Änderungen der Planunterlagen resultieren ebenfalls aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese waren jedoch nicht relevant in Bezug auf einen erneuten Entwurfsbeschluss:

- Kennzeichnung einer von Bebauung freizuhaltenen Fläche (Sichtfeld).
- Kennzeichnung der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt entlang der Eckenerstraße.
- Darstellung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Eckenerstraße.
- Festsetzung des Fußwegs unter den Arkaden entlang der Metzstraße als öffentliche Verkehrsfläche.
- Zulässigkeit der EG-Wohnnutzung im MI.
- Dauerhafte Einfriedung ohne Öffnungen entlang des Gleiskörpers.
- Ergänzung der artenschutzrechtlichen Festsetzungen.

Im Zusammenhang mit den notwendig gewordenen Änderungen der Planunterlagen wurden darüber hinaus noch zusätzliche Änderungswünsche seitens der Eigentümer berücksichtigt:

- Erweiterung der Tiefgarage Richtung Norden um 1,65 m (zusätzlich 50 Stellplätze)
- Erweiterung des Ostflügels des nordwestlichen Gebäudes im MK um 2,50 m Richtung Süden (Grundrissbedingt).
- Verkleinerung der Grünfläche (f1)/ Retentionsfläche (M1) im Quartiershof (Außenbewirtung).
- Herausnahme der Fuge in den Obergeschossen des Westflügels des südlichen Gebäudes im MK (Grundrissbedingt).
- Verschiebung der Zufahrtsrampe in der Planstraße um 80 cm Richtung Norden und um 3,64 m Richtung Westen (Grundrissbedingt).
- Zulässigkeit der Überschreitung der nördlichen Baugrenze im MI um 1,80 m für Erschließungsanlagen (Grundrissbedingt).

Weiterer Verfahrensablauf:

Der Änderungsentwurf wird nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut mit verkürzter Frist für die Dauer von zwei Wochen im Technischen Rathaus öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit verkürzter Frist für die Dauer von drei Wochen erneut beteiligt. Entsprechend § 4a Abs. 3 BauGB werden die zulässigen Anregungen jedoch auf die geänderten Teile beschränkt.

Eine Fristverkürzung ist vor dem Hintergrund vertretbar, da im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben wurden. Zudem wurden bei der vorliegenden geänderten Planung die im Rahmen der ersten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wesentlich erkennbaren Konfliktpotenziale bereits berücksichtigt und entschärft.