

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00140	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,SBA,SBV,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 192 / Mo	17.06.2013, 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" Satzungsbeschluss				
Anlage 1a: Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anlage 1b: Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Anlage 2: Lageplan vom 13.06.2013 Anlage 3: Textteil vom 13.06.2013 Anlage 4: Begründung vom 13.06.2013 mit Anlage Einfacher Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom 10.04.2012, geändert 08.11.2012 und 07.06.2013 und Anlage Freilächengestaltungsplan vom 10.04.2012, geändert 08.11.2012 und 07.06.2013	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	09.07.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.07.2013	Beschluss	öffentlich

09.02.2010, TA, 2010 / V 00008 24.01.2012, TA, 2011 / V 00338 08.05.2012, TA, 2012 / V 00068 19.02.2013, TA, 2012 V 00294	28.06.2010, GR, 2010 / V 00138 06.02.2012, GR, 2011 / V 00338 21.05.2012, GR, 2012 / V 00068/1
--	--

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgaberest lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. 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 (Anlage 1a).
2. Die Stellungnahmen der nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 1b).
3. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 13.06.2013, wird zugestimmt (Anlagen 2 und 3).
4. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 13.06.2013 festgelegt (Anlage 3).
5. Die Begründung zur Satzung wird in der Fassung vom 13.06.2013 festgelegt (Anlage 4).
6. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ erlassen:
Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 i. V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 10.11.2009 hat der Gemeinderat am 22.07.2013 den Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einzigster Paragraph:

Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 13.06.2013 und dem Textteil vom 13.06.2013.
Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

Zum Antrag:

Anlass der Bebauungsplanaufstellung:

Ein sanierungs- und abbruchreifer Gebäudebestand, Erweiterungsabsichten sowie eine unzureichende Verkehrssituation (Fußgänger, Radfahrer, Kfz) erfordern eine Neuordnung des Quartiers. Neben der städtebaulichen Zielsetzung, eine verdichtete Innenentwicklung als Gelenk zwischen Fußgängerzone und nördlicher Innenstadt zu schaffen, soll dem Bauinteresse der privaten Grundstückseigentümer entsprochen werden, einen Großteil der Gebäude 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 Privateigentümern 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.

Bisheriger Verfahrensablauf:

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

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

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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.**

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

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 1a „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 fordern. 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 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange erneut um Stellungnahme gebeten und die Öffentlichkeitsbeteiligung 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 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), fanden diese bei der Neuberechnung Anwendung.

Weitere wesentliche Änderungen der Planunterlagen resultieren aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese waren nicht entscheidend für einen erneuten Entwurfsbeschluss:

- Kennzeichnung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtfeld).
- Entlang der Eckenerstraße Kennzeichnung der Tiefgarageneinfahrt und -ausfahrt.
- Entlang der Eckenerstraße Darstellung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.
- Festsetzung des Fußwegs unter den Arkaden entlang der Metzstraße als öffentliche Verkehrsfläche.
- Im MI werden Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht mehr ausgeschlossen.
- 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).
- Im Textteil Überschreitung der nördlichen Baugrenze im MI um 1,80 m für Erschließungsanlagen zulassen (Grundrissbedingt).

Erneuter Entwurfsbeschluss

Der Technische Ausschuss hat am 19.02.2013 den vom Stadtplanungsamt empfohlenen Abwägungsvorschlag der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, die im Rahmen der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind.

Der erneute Entwurfsbeschluss erfolgte ebenfalls am 19.02.2013 in der Sitzung des Technischen Ausschusses.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 02.03.2013 wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.2013 bis einschließlich 25.03.2013 durchgeführt. **Dabei gingen keine Stellungnahmen ein.**

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 28.02.2013 bis einschließlich 05.04.2013 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamtes können in der Anlage 1b „Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ entnommen werden.

Weiterer Verfahrensablauf:

Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die öffentliche Bekanntmachung. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan die Rechtskraft.

Weitergehende Informationen können den der Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen 1 bis 4 im Detail entnommen werden.