

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 1 Polizeidirektion Friedrichshafen Postfach 20 50, 88010 Friedrichshafen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>Kriminalpräventive Stellungnahme: Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen gegen das vorliegende Konzept keine Bedenken. Bei Wohnungen, Geschäften sowie Einfamilienhäusern sollten Türen und Fenster im ebenerdigen Bereich/ Eingangsbereich den Mindestanforderungen, den die Polizei an den mechanischen Grundschutz stellt (Schlösser, Beschläge, Bänder usw.), genügen. Eventuell sind auch elektronische Überwachungsmaßnahmen (Alarmanlage) zu empfehlen.</p> <p>Werden hier rechtzeitig - schon vor Baubeginn - Vorschläge der Experten der Polizei eingeholt, kann man den Bewohnern/Nutzern „innerhalb ihrer vier Wände“ mehr Sicherheit bieten, was wiederum dazu führt, dass sich die Menschen in ihrer Umgebung wohler fühlen. Zudem sind technische Sicherungsmaßnahmen günstiger, wenn sie bereits bei der Planung berücksichtigt werden. Eine nachträgliche Sicherung ist meistens kostenintensiver.</p> <p>Eine gute technische Einbruchsicherung erschwert dem Gelegenheitseinbrecher die "Arbeit". So ist erwiesen, dass ein Drittel der Täter durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen „abgeschreckt“ wird.</p> <p>Diesbezüglich kann sich der jeweilige Bauträger gerne an unseren sicherheitstechnischen Berater, Herrn Hans Hunger, Tel. 07541/701-1511 bzw. e-mail hans.hunger@pdfn.bwl.de zwecks Vereinbarung eines</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und der Kontakt des sicherheitstechnischen Beraters der Polizei wird an die Bauträger/ Bauherren weitergegeben.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

<p>Beratungstermins wenden. Die Beratung ist kostenlos und neutral. Gerne bieten wir Ihnen deshalb schon jetzt im Vorfeld unsere Mitwirkung an einer eventuellen Gesamtinformationsveranstaltung für Bauherren an. In einer etwa 30 Minuten dauernden Präsentation informieren wir die Bauherren über zeitgemäße mechanische und elektronische Sicherungsmöglichkeiten. Bei der Gestaltung von Grünanlagen zwischen den Gebäuden (und bei Kinderspielplätzen) sollte jedoch darauf geachtet werden, dass keine Deckungsmöglichkeiten für Straftäter geschaffen werden. Im Eingangsbereich von Häusern sollten Büsche so angepflanzt werden, dass niemand Angst haben muss, dass sich jemand versteckt halten könnte. Im Bereich von ebenerdigen Fenstern und Terrassen sollen Büsche und Bäume so wachsen, dass sie möglichst keinem Einbrecher zusätzliche Deckung bieten. Letztendlich sollte beim Verkauf oder der Vermietung von Wohnungen, wenn Einflussmöglichkeiten bestehen, darauf geachtet werden, dass sich die zukünftigen Bewohner des neuen Wohngebietes "sozialverträglich" zusammensetzen, was auch für die Nutzung von Geschäftsräumen gilt.</p>		
---	--	--

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 2 Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<u>I. Belange des Naturschutzes</u> 1. Natura2000-Gebiete und Naturschutzgebiete Das Vorhaben betrifft keine von der höheren Naturschutzbehörde zu berücksichtigenden Belange.	Wird zur Kenntnis genommen	Nicht zu berücksichtigen
2.	<u>2. Artenschutz</u> Der Entwurf des Umweltberichts (Stand: 10.04.2012) ist nicht durchgängig plausibel. Die Ausführungen zu den Fledermäusen (S. 19f) greifen zu kurz. Dort wird mit Blick auf das Gebäude D festgehalten, dass die Abflussrohre von der Dachterrasse von Fledermäusen im Sommer als Schlafplatz genutzt werden können. Im Folgenden wird festgestellt, aufgrund der ab März geplanten Bauaktivitäten sei es ausgeschlossen, dass sich an den Gebäudefassaden oder im Dachbereich Fledermäuse niederlassen. Diese Schlußfolgerung verkennt, dass als Ruhestätten im Sinn des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht allein Winterquartiere geschützt sind, sondern bspw. auch Stätten, die für das Überleben des Tieres während des Schlafs erforderlich sind. Hinsichtlich der Fledermäuse sind daher weitere Untersuchungen erforderlich, und zwar u.a. bezogen auf Schlafplätze in bzw. an Gebäuden. Auch den Ausführungen zu den Vögeln (S. 20 f.) kann nicht vollständig gefolgt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 5 S. 2-4 BNatSchG für alle europäischen Vogelarten durchzuführen ist, die Zugriffsverbote	Ergänzend wurden vom beauftragten Fachbüro Dachstuhlbegehungen und Ausflugkontrollen zur Erfassung der Fledermäuse durchgeführt. Zudem wurden im Nachgang auf die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 des BNatSchG eingegangen. Diese Ergebnisse fanden in einem ergänzenden artenschutzfachlichem Gutachten Berücksichtigung, das dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, am 17.10.2012 zugeleitet wurde. Die Stellungnahme hierzu wurde unter Nr. 2a/ Ziffer 1. behandelt.	Siehe Beschlussvorschlag Nr. 2a, Ziffer 1

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

<p>des § 44 Abs. 1 BNatSchG also keineswegs nur für die „streng geschützten Vogelarten“ gelten. Dieser europäisch gebotene Artenschutz der §§ 44 f. BNatSchG verlangt auch im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB uneingeschränkte Beachtung. Vor diesem Hintergrund greift es auch zu kurz, als Ausgleich von verlorengehenden Nistplätzen etwa im Bereich der zu rodenen Bäume die Anbringung von Fledermaus- und Vogelnistkästen zu „empfehlen“; es fehlen Ausführungen dazu, ob die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, von deren Bestehen angesichts der geeigneten Habitatsstrukturen im Zuge einer worst-case-Betrachtung auszugehen ist, noch im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden kann. Ist dies nicht der Fall, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festzusetzen.</p> <p>Nach alledem lässt sich die etwaige Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten bei derzeitigem Sachstand nicht abschließend beurteilen. Derartige Ausnahmen können zwar nur für konkrete bauliche Vorhaben und nicht für den einzelnen Bauleitplan erstellt 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.</p> <p>Zugleich weisen wir darauf hin, dass etwaige Maßnahmen nach §§ 44 Abs. 5, 45 Abs. 7 BNatSchG im Unterschied zur herkömmlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nicht der Abwägung unterliegt.</p> <p>Schließlich weisen wir darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes bei der baurechtlichen Abwägung unein-</p>		
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	<p>geschränkt zu beachten sind. In diese Abwägung sind nicht nur die Belange der europarechtlich, sondern auch diejenigen der lediglich national geschützten Arten einzustellen. Sollte die weitere Prüfung eine Betroffenheit von Arten ergeben, die lediglich national streng geschützt sind, ist das Regierungspräsidium ebenfalls nochmals zu beteiligen.</p>		
<p>3.</p>	<p><u>II. Belange des Straßenbaus</u> Die Stützwand nördlich des Gehwegs der Eckenerstraße (B 31) ist in der Baulast des Bundes (BW-Nr. 8322 601). Gegen einen Abbruch der gesamten Stützwand werden grundsätzlich keine Einwände erhoben. Dem Baulastträger Bund dürfen dabei keine Kosten entstehen. Bei allen diese Stützwand betreffenden Bauarbeiten ist das Referat 43, Regierungspräsidium Tübingen (Herr Fichtner s.o.) rechtzeitig zu informieren. Für die Stützwand liegen Bauwerksabmessungen vor.</p> <p>Es ist zu beachten, dass bei der angedeuteten Abfangung der Straße (Angabe in der Erläuterung: gepl. Tiefgaragenniveau 3 m unter Straßenniveau) ein verformungsarmer Verbau verwendet werden muss, der vermutlich horizontal durch eine Verankerung zu sichern ist. Bei der Verankerung sind die im Zuge der B 31 verlegten Leitungen zu berücksichtigen. Entsprechende Planunterlagen sind zuvor zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Der Baulastträger der B 31 haftet nicht für Schäden an der B31 bzw. der darunterliegenden Leitungen, die durch das Bauvorhaben bzw. den Eingriff verursacht wurden. Entsprechende Schäden sind unverzüglich zu beseiti-</p>	<p>Nachfolgender Hinweis wird in der Begründung unter 5.5.1 „Erschließung“ aufgenommen: (Zusätzlich werden die Informationen dem Baulastträger/ Bauherrschaft zur entsprechenden Berücksichtigung zugeleitet.)</p> <p>„Die Stützwand nördlich des Gehwegs der Eckenerstraße (B 31) ist in der Baulast des Bundes (BW-Nr. 8322 601). Dieser wird vertreten durch das Regierungspräsidium Tübingen und vor Ort durch das Straßenbauamt des Landratsamtes Bodenseekreis. Für den Baugrubenverbau des Bauvorhabens wird voraussichtlich ein Eingriff in die Stützmauer der Bundesstraße notwendig und weitere Stützmaßnahmen durch Erdanker im unterirdischen Straßenraum. Es ist zu beachten, dass bei Abfangung der Straße ein verformungsarmer Verbau verwendet werden muss, der vermutlich horizontal durch eine Verankerung zu sichern ist. Bei der Verankerung sind die im Zuge der B 31 verlegten Leitungen zu berücksichtigen. Entsprechende Planunterla-</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	<p>gen.</p> <p>Die Baustelle ist nach RSA abzusichern.</p>	<p>gen sind zuvor zur Prüfung vorzulegen. Dem Baulastträger dürfen durch diese Maßnahme keine Kosten entstehen.</p> <p>Für ober- und unterirdische Eingriffe in den Straßenraum benötigt der jeweilige Bauherr eine Gestattung von den Straßenbaulastträgern. Dies bedeutet für die Eingriffe in die Stützmauer und für die Nutzung der Fahrbahn (unterirdisch), dass ein Gestattungsantrag vom Bauherrn mit Lageplan, Schnitten und Ankerlasten beim Landratsamt Bodenseekreis (Straßenbauamt) zu stellen ist.</p> <p>Für den unterirdischen Eingriff durch Erdanker in den Gehweg entlang der Stützmauer ist die Stadt Friedrichshafen zuständig, vertreten durch die Städtische Bauverwaltung, Abt. Finanzen, Vermögen, Verwaltung. An diese hat der Bauherr gleichzeitig einen Gestattungsantrag zu stellen.</p> <p>Bei allen diese Stützwand betreffenden Bauarbeiten ist das Referat 43, Regierungspräsidium Tübingen rechtzeitig zu informieren. Für die Stützwand liegen Bauwerksabmessungen vor.</p> <p>Die Baustelle ist nach RSA (Richtlinien für die Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen) abzusichern.“</p> <p>Zusätzliche wird im Textteil/ Örtliche Bauvorschriften unter Teil C, Punkt 13 nachfolgender Hinweis ergänzt: „Der Baulastträger der B 31 haftet nicht für</p>	
--	--	--	--

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

		Schäden an der B31 bzw. der darunter liegenden Leitungen, die durch das Bauvorhaben bzw. den Eingriff verursacht wurden. Entsprechende Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.“	
4.	<p><u>III. Belange des Denkmalschutzes</u> Die archäologische Denkmalpflege bittet darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.</p>	Der bestehende Hinweis wird im Textteil/ Örtliche Bauvorschriften unter Teil C, Punkt 1 ergänzt bzw. abgeändert.	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 2a (ergänzende Stellungnahme) Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>Die Referate 55 und 56 nehmen zum nachträglich vorgelegten artenschutzfachlichen Gutachten (Stand 01.10.2012) wie folgt Stellung:</p> <p>1. Artenschutz Unter der Maßgabe, dass</p> <ul style="list-style-type: none">- die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß artenschutzfachlichem Gutachten (Teil 1, Seiten 14; Teil 2, Seite 2) zwingend so umgesetzt werden und- die Unterhaltung der laut jenem Gutachten neu anzubringenden mindestens acht Fledermausflachkästen dauerhaft gewährleistet wird, <p>ist nicht zu besorgen, dass sich die artenschutzrechtlichen Verbote nach §§ 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG als dauerhaftes rechtliches Risiko für die Planung erweisen.</p>	<p>Die Textlichen Festsetzungen werden unter Punkt 3.12 „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)/ Artenschutzrechtliche Festsetzungen“ unter A3 bis A8 um folgende Punkte ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Um den Verlust der Quartiermöglichkeiten und somit die „Zerstörung von Ruhestätten“ zu kompensieren, können entweder an den neuen Gebäuden oder an Gebäude F (welches nicht abgerissen werden soll) Fledermausflachkästen im Verhältnis 1:2 angebracht oder integriert werden. Durch das Anbringen von mindestens 8 Ersatzquartieren im räumlichen Zusammenhang kann ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt werden. <p>Konstruktionsvorschläge und Beispiele für im Fachhandel erhältliche Fassadenquartiere können dem „Baubuch Fledermäuse“ von M. Dietz und M. Weber (2000) entnommen werden oder im Internet unter www.schwegler-natur.de erworben wer-</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

		<p>den. Die in der Literatur dargestellten Hinweise zum Anbringen der Ersatzquartiere müssen beachtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Um zu vermeiden, dass Fledermäuse verletzt oder getötet werden, müssen die Gebäude im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 31. März abgerissen und die Bäume gefällt werden. Werden bei den Arbeiten doch unerwartet Weise Fledermäuse entdeckt, sind diese aufzubewahren und ist dies umgehend der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Friedrichshafen zu melden.- Erforderliche Arbeiten an Gebäuden (Abriss) und Gehölzrodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brut- bzw. Nestbauzeiten der im Gebiet vorkommenden Vogelarten durchzuführen, um baubedingte Verluste und damit Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände de § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden.- Hinsichtlich des Kollisionsrisikos (Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) handelt es sich bei den festgestellten Brutvögeln um Arten, für die denkbare Risiken (z.B. Schlag an Fenstern) durch das Vorhaben insgesamt im Bereich der allgemeinen Mortalität im Naturraum liegen.	
--	--	---	--

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

		<ul style="list-style-type: none">- Hinsichtlich des Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) wird für diese Arten davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungstrieb der lokalen Population nicht verschlechtert.- Hinsichtlich des Schutzes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 5 BNatSchG) wird für diese Arten davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Umgebung des Plangebiets besteht aus weiteren durchgrüneten Mischbauflächen sowie Bahnanlagen, die eine Vielzahl potenzieller Brutmöglichkeiten für ubiquitäre Arten bietet. Vorgezogene Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auch die geplante Neubebauung des Quartiers und die Gestaltung der Grünflächen wird an Gebäuden brütende Vogelarten und Heckenbrütern (Mönchsgrasmücke) weiterhin geeignete Nistmöglichkeiten bieten.	
2.	2. Weitere Hinweise Im Übrigen verweisen wir auf die naturschutzfachliche und -rechtliche Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde.		Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 3			
Regionalverband Bodensee-Oberschwaben			
88214 Ravensburg			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Rechtskräftiger Plan als PDF-Dokument. 2. Datum des Inkrafttretens sowie ggf. das Genehmigungsdatum. 	<p>Die Unterlagen werden nach Inkrafttreten der Satzung dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 4 Landratsamt Bodenseekreis 88041 Friedrichshafen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p><u>Belange der Straßenbautechnik:</u> Eine Zustimmung zu den geplanten Bauvorhaben darf nur erteilt werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und die Straßengestaltung dem nicht entgegensteht.</p> <p>Die äußere verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes wird ausschließlich über die Metzstraße zugelassen, wobei die Erschließung der Tiefgarage zur äußeren Erschließung zählt. Zufahrten zum Bebauungsplangebiet von der Eckenerstraße aus werden wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Die Erschließung des Bebauungsplangebietes (incl. der Tiefgarage) ist über die Planstraße gesichert.</p> <p>Im Bebauungsplan ist das Zufahrtsverbot entlang der B 31 durch das entsprechende Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 darzustellen. Das Zufahrtsverbot gilt auch für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben.</p> <p>Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 3 und 3a FStrG</p>	<p>Hierzu gab es am 23.10.2012 mit Vertretern der Stadt Friedrichshafen (Stadtplanungsamt, Stadtbauamt, Verkehrswesen und öff. Sicherheit) sowie Vertretern des Landratsamtes (Straßenbauamt) ein Gespräch, um den Sachverhalt zu klären.</p> <p>Ergänzend dazu gab es am 30.10.2012 ein Gespräch mit dem Baudezernenten der Stadt Friedrichshafen und dem Landrat des Bodenseekreises.</p> <p>Die aus diesen Gesprächen herbeigeführte Kompromisslösung: siehe ergänzende Stellungnahme des Landratsamtes Nr. 4a. Ziffer 1-6.</p>	<p>Siehe Beschlussvorschlüsse 4a Ziffer 1-6</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

2.	<p><u>I. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>1. Im Planentwurf finden sich widersprüchliche Aussagen zur Entwässerung.</p> <p>Im Textteil (Ziffer 3.11, G8) sowie im Umweltbereich (Ziffer 1.4.3) ist die Niederschlagswasserableitung über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation aufgeführt. Das Plangebiet ist jedoch im Mischsystem erschlossen. Die Aussagen zur modifizierten Niederschlagswasserbeseitigen sind entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Im Textteil (Ziffer 3.12) wird der Punkt G8 wie folgt geändert:</p> <p>„Die Entwässerung der Niederschlagswasser der Dachflächen muss gedrosselt über Dachflächenbegrünung in die öffentliche Mischwasserkanalisation erfolgen.“</p> <p>Ergänzend dazu wird der Einfache Umweltbericht (Ziffer 1.4.3, Absatz 1, Satz 2) wie folgt geändert:</p> <p>„Ein Anschluss von Drainagewasser an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.“</p>	Zu berücksichtigen
3.	<p>Die Retentions- und Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Bezeichnungen der Retentions-/ Versickerungsmulden (M1/ M2) ebenfalls aufzuführen.</p>	<p>Der Satz „Die Retentions- und Versickerungsanlagen sind mit einem Notüberlauf an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.“ wird in der Begründung unter dem Punkt 5.5.5 „Technische Erschließung“ angefügt.</p> <p>Die Bezeichnungen der Retentionsflächen M1 und M2 werden im Planteil ergänzt.</p>	Zu berücksichtigen
4.	<p>Die gesamte Entwässerungsplanung mit Maßnahmen zur modifizierten Entwässerung sollte in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erfolgen.</p>	<p>Der nebenstehende Textvorschlag wird im Teil C/ Hinweise der Textlichen Festsetzungen als Punkt 11 ergänzt.</p>	Zu berücksichtigen
5.	<p>2. Obwohl im Plangebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen registriert sind, so ist doch davon auszugehen, dass durch die Bombardierung der</p>	<p>Es handelt sich hierbei um eine Abfallproblematik. Im Zuge der Baumaßnahme werden die vorgefundenen Abfälle ordnungsgemäß ent-</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	<p>Altstadt und die anschließende Einebnung von Trümmerschutt etc. in den vorhandenen Auffüllungen über dem natürlich anstehenden Untergrund entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen anzutreffen sind. Die im Zuge der Baugrunderkundung rückgestellten Bodenproben sind zwischenzeitlich nicht mehr verwertbar. Im Bereich der geplanten Tiefgarage werden Auffüllungen zwangsläufig entfernt werden, nicht so im Bereich außerhalb der geplanten Tiefgarage.</p>	<p>sorgt.</p>	
6.	<p>3. Eine Versickerung von Niederschlagswasser darf nur in den Bereichen erfolgen, in denen keine erhöhten Schadstoffgehalte im Untergrund vorliegen. Im Bereich der geplanten Versickerungs-/ Retentionsfläche M2 ist der entsprechende Nachweis ggf. zu erbringen.</p>	<p>Im Zuge der Baumaßnahme wird eine Untersuchung (altlastentechnisch und bodenmechanisch) der Versickerungs- und Retentionsfläche durchgeführt. Nach vorliegenden Ergebnissen wird die Maßnahme weiter bearbeitet.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
7.	<p>4. Der Ziffer 3. der Hinweise zum Bebauungsplan zitierte Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden aus dem Jahr 2001 wurde durch die Leitlinien zur Qualitätssicherung Erdwärmesonden (LQS EWS Stand 1.10.2011) ergänzt und teilweise ersetzt.</p>	<p>Die letzten 3 Sätze im Teil C/ Hinweise der Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 werden wie folgt geändert:</p> <p>„Hinsichtlich der Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 108 Abs. 4 WG erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden, sind die Leitlinien zur Qualitätssicherung Erdwärmesonden (LQS EWS Stand 1.10.2011) zu berücksichtigen. Ein stockwerksübergreifender Grundwasserfluss muss sicher verhindert werden.“</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

<p>8.</p>	<p><u>II. Belange des Immissionsschutzes:</u></p> <p>1. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung von Dipl.-Ing. Gabriele Schulze zeigt auf, dass auf rund der Hälfte des Plangebietes der Orientierungswert der DIN 18005 in der Nacht durch Lärmwirkung des Straßenverkehrs überschritten ist. Bei freier Schalleinwirkung und Überlagerung der Immissionspegel von Straßen- und Schienenverkehr ist der Orientierungswert sogar im gesamten Plangebiet in der Nacht überschritten. Dies bedingt zwangsläufig gesundheitliche Risiken für die Anwohner.</p> <p>Es wird deshalb empfohlen, die geplante (Wohn-) Bebauung als schutzbedürftige Bebauung durch geeignete Mittel vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu schützen. Auf diese Weise könnten ruhigere Zonen und ruhige Aufenthaltsflächen im Freien, wie Innenhöfe oder Balkone, geschaffen werden, die dem Gesundheitsschutz der Bewohner dienen und das Wohngebiet deutlich aufwerten würden.</p>	<p>Die Problematik der Immissionen wird in 2 überarbeiteten schalltechnischen Gutachten behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lärmeinwirkungen durch geplante gewerbliche Nutzungen- Lärmeinwirkung durch Straßen und Schienen an den Gebäuden <p>Diese wurden bereits mit dem Landratsamt abgestimmt.</p> <p>Es wird angeregt, ruhigere Zonen zu schaffen. Tatsächlich wird die künftige Bebauung so angeordnet, dass zwischen den Gebäuden ein Innenhof geschaffen wird, der dem Aufenthalt im Freien dienen kann. Zur Eckenerstraße hin ist in dem geplanten Neubau nur eine Penthouse-Wohnung vorgesehen. In den übrigen Räumen werden zur Eckenerstraße hin Praxen und Büros angeordnet, also Nutzungen, für die Verkehrslärm etwas weniger störend sind. Zusätzlich sollten auch an den Gebäuden nördlich der Planstraße die Schlaf- und Wohnräume soweit möglich abgewandt von der lauterer Bahnseite angeordnet werden.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.15 wird folgendes festgesetzt:</p> <p>Für die Einzelhandelnutzung im südlichen MK sind maximal 5 Lkw-Anlieferungen pro Tag mit zusammen höchstens 30 Rollcontainern zulässig. Die Anlieferungen haben im Zeitraum</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
-----------	--	--	---------------------------

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

		<p>6-22 Uhr zu erfolgen. Anlieferungen im Zeitraum 22-6 Uhr sind nicht zulässig.</p> <p>An der Metzstraße ist eine Außengastronomie mit maximal 10 Sitzplätzen in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Im Nachtzeitraum von 22-6 Uhr darf keine Bewirtung im Freien stattfinden.</p> <p>An den von Lärmpegelbereich III bis VII betroffenen Fassaden sind die Schalldämm-Maße der Fenster und der übrigen Außenbauteile so zu wählen, dass das resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile den Anforderungen der Tabelle 8 DIN 4109 entspricht. Schutzbedürftige Räume sind mit ausreichend dimensionierten Lüftungsanlagen (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, zentrale Lüftungsanlagen) auszustatten.</p>	
9.	2. Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sollten zusätzlich als Festsetzungen getroffen werden, um die Zumutbarkeit der Lärmbelastung auch am Tage sicherzustellen.	<p>Für alle Räume, die dem Aufenthalt in Wohnungen, Büros und Praxisräumen dienen, sollen die Außenbauteile so dimensioniert werden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Die „maßgebenden Außenlärmpegel“ und die daraus resultierenden „Lärmpegelbereiche“ nach DIN 4109 sollen der Dimensionierung der Außenbauteile zugrunde gelegt werden.</p> <p>Entsprechende Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind ergänzend unter Punkt</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

		3.15.3 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.	
10.	3. Hinsichtlich der vom Gutachter empfohlenen Lüftungseinrichtungen für Aufenthaltsräume sollte aus Gründen des Klimaschutzes die Möglichkeit geprüft werden, diese als technische Lüftungen mit Wärmerückgewinnung auszuführen.	Solch eine Prüfung ist nicht Gegenstand einer schalltechnischen Untersuchung und kann in diesem Zusammenhang nicht erbracht werden. Die Wärmerückgewinnung gehört zum Energiekonzept des Passivhausstandarts, das der Bauherr beabsichtigt umzusetzen.	Zu berücksichtigen
11.	<u>III. Belange der Straßenbautechnik</u> 1. An der Einmündung Eckenerstraße/ Metzstraße ist ein Sichtfeld nach RAS-K-1-88 festzulegen. Es ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und dort mit dem entsprechenden Planzeichen der Anlage zur Planzeichenverordnung zu kennzeichnen.	Ein entsprechendes Sichtfeld mit der Kennzeichnung gem. Anlage zur PlanZV Nr. 15.8 (Umgrenzung vom Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) wird im B-Plan eingetragen und unter Punkt 3.6. textlich festgesetzt. Das Sichtfeld liegt vollständig im Bereich von Verkehrsflächen. In einem Teilbereich ist eine Überbauung mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,50 m festgesetzt.	Zu berücksichtigen
12.	2. In der Begründung zum Planentwurf (Ziffer 5.5.1) wird beschrieben, dass die prognostizierten zusätzlichen Verkehrsmengen vom Knotenpunkt Eckenerstraße/ Metzstraße aufgenommen werden können. Nach Inbetriebnahme sollte geprüft werden, ob die Signalanlage ggf. justiert werden muss.	Nach Inbetriebnahme wird vor Ort überprüft, ob die Kapazität ausreichend ist und ggf. die Steuerung angepasst werden muss.	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

13.	3. Die bestehende Stützmauer entlang der Eckenerstraße ist Bestandteil der Bundesstraße und befindet sich im Eigentum des Bundes. Eingriffe in den baulichen Bestand bedürfen der Einwilligung der Bundesstraßenbauverwaltung.	Das Regierungspräsidium Tübingen als zuständige Behörde hat hierzu bereits ihre grundsätzliche Zustimmung erteilt. Siehe Stellungnahme Nr. 2.	Zu berücksichtigen
14.	4. Im Bereich des Straßenkörpers der Bundesstraße dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages verlegt werden. Hierzu ist von den jeweiligen Versorgungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag mit entsprechenden Planunterlagen beim Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, zu stellen.	Die Informationen werden dem Baulastträger/ Bauherrschaft zur entsprechenden Berücksichtigung zugeleitet.	Zu berücksichtigen
15.	5. Vor Beginn der baulichen Maßnahme (im Rahmen der Bauanträge) ist das Straßenbauamt des Landratsamtes hinsichtlich der Verkehrsführung/ Baustellenzufahrt rechtzeitig zu beteiligen.	Die Informationen werden dem Baulastträger/ Bauherrschaft zur entsprechenden Berücksichtigung zugeleitet.	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 4a (ergänzende Stellungnahme)			
Landratsamt Bodenseekreis			
88041 Friedrichshafen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	Unter der Voraussetzung, dass eine alleinige Erschließung der Quartiers-Tiefgarage über die Metzstraße aus verkehrlichen Gründen nachweislich nicht machbar ist, kann folgender „Rechts-rein-rechts-raus-Lösung“ zur B 31 (Eckenerstraße) grundsätzlich zugestimmt werden:	<p>Ausgehend von den prognostizierten Spitzenbelastungen aufgrund der Neubebauung entsteht in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein zusätzlicher Quellverkehr von 94 Kfz/h und ein zusätzlicher Zielverkehr von 98 Kfz/h. Für die Kapazitätsermittlung des Knotens wurden diese Zahlen sowie für den Verkehr auf der Friedrichstraße ein repräsentativer Dienstag im Mai 2012 herangezogen.</p> <p>Bei ausschließlicher Anbindung des "Quartiers Metzstraße" über die Metzstraße ergibt sich</p> <ul style="list-style-type: none">* für die LSA-Zufahrt Metzstraße die Verkehrsqualitätsstufe F (rechnerisch 33 wartende Fahrzeuge bei Grünende, rechnerisch 704s Wartezeit)* für die LSA-Zufahrt Friedrichstraße/West ein Rückstau von 3 Fahrzeugen je Grünphase <p>Damit kann der Verkehr aus der Metzstraße nicht abfließen, der durchgehende West-Ost-Verkehr auf der Friedrichstraße wird durch Linksabbieger in die Metzstraße blockiert</p> <p>Bei Anbindung des Quartiers über Zufahrten von der Metzstraße und der Eckenerstraße sowie über eine alleinige Ausfahrt auf die Eckenerstraße ergibt sich</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

		<p>* für die LSA-Zufahrt Metzstraße die Verkehrsqualitätsstufe C (rechnerisch 0 wartende Fahrzeuge bei Grünende, rechnerisch 40s Wartezeit)</p> <p>* für die LSA-Zufahrt Friedrichstraße/West ein Rückstau von 2-3 Fahrzeugen je Grünphase Damit kann der Verkehr aus der Metzstraße vollständig und der West-Ost-Verkehr in der Friedrichstraße in den meisten Umläufen bedarfsgerecht abgewickelt werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Tiefgarageneinfahrt von der Eckenerstraße trotz evtl. Umwegfahrten wegen des einfacheren und staufreieren Abbiegens besser angenommen wird als die Zufahrt über die Metzstraße. Dadurch ergibt sich eine Reduktion der Linksabbieger aus der Friedrichstraße/ West in die Metzstraße.</p> <p>Die Berechnungen wurden auf Basis des "Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen, Ausgabe 2001, Fassung 2005 (HBS 2001/2005)" durchgeführt.</p>	
<p>2.</p>	<p>1. Ausschließliche Zufahrt (von Osten kommend nach rechts einbiegend) zur Tiefgarage an der bisher geplanten, topografisch tiefer liegenden östlichen Stelle der Eckenerstraße.</p> <p>2. Ausschließliche Ausfahrt (nach rechts einbiegend in Richtung Westen) aus der Tiefgarage an der bisher geplanten, topografisch höher gelegenen westlichen</p>	<p>Die Planung wurde nach den Vorgaben des Landratsamtes abgeändert.</p> <p>Darüber hinaus werden im B-Plan der Ein- und der Ausfahrtsbereich sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend der PlanZV vom 18.12.1990 festgesetzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	Stelle der Eckenerstraße.	Ein Zufahrtsverbot für den gesamten Bereich entlang der Bundesstraße wird für die Bauzeit von Einzelbauvorhaben im Rahmen der Baugenehmigung ausgesprochen.	
3.	3. Durch jeweils geeignete Aufstellflächen und sonstige technische Maßnahmen/Regelungen innerhalb der o. g. Tiefgaragenein- bzw. -ausfahrt muss nachweislich gewährleistet sein, dass kein Rückstau auf die B 31 erfolgen kann.	<p>Die Kapazitätsermittlung auf Basis des HBS 2001/2005 zeigt folgendes Ergebnis: Für die Einfahrt sind 2 Fahrspuren und für die Ausfahrt 1 Fahrspur vorgesehen. Die Schranken stehen gemäß der Planung vom 07.11.12 im Innern der Tiefgarage in ausreichender Entfernung zur Eckenerstraße. Der maximale Zielverkehr zur Tiefgarage in der Spitzenstunde beträgt, unter der Annahme, dass alle Fahrzeuge über die Eckenerstraße zufahren, 98 Kfz/h. Selbst bei Einsatz von Kredit-/ Debitkarten als Kontrollmedium, die die geringste Kapazität für die Einfahrt erbringen, können bei einer Schranke 160 Pkw/h abgefertigt werden. Die Staulänge, die zu 95% nicht überschritten wird, beträgt bei diesem Kontrollsystem 10m. Bei zwei Schranken beträgt die Staulänge also lediglich ein Fahrzeug. Unter Einsatz von Kredit-/ Debitkarten ergibt sich die Verkehrsqualitätsstufe C. Bei allen anderen Kontrollmedien (Guthaben-/ Kundenkarten, Chipkarten, Chipcoins, Magnetstreifen) ist die Verkehrsqualitätsstufe besser als C. Der maximale Quellverkehr aus der Tiefgarage beträgt 94 Kfz/h. Auch hier wird unabhängig vom Kontrollmedium eine Kapazität von</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

		<p>mindestens 160 Pkw je Stunde und Schranke erreicht.</p> <p>Zusammenfassend sind die Kapazitäten für die Ein- und Ausfahrt mehr als ausreichend und es sind noch deutliche Reserven vorhanden.</p>	
4.	<p>Ebenso ist ein widerrechtliches Links-Einbiegen in die Tiefgarage (von der Eckenerstraße) durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.</p>	<p>Vorkehrungen für ein widerrechtliches Links-Einbiegen sind bereits vorhanden; eine durchgezogene Linie (Zeichen 295 Fahrstreifen- und Fahrbahnbegrenzung StVO) stellt hierfür ein entsprechendes Verbot dar.</p>	Zu berücksichtigen
5.	<p>4. Entsprechend ausreichende Sichtbeziehungen (insbesondere auch zum Fußgängerquerverkehr) sind jeweils zu beachten und nachzuweisen.</p>	<p>Die Ausfahrt wird mit entsprechenden Sichtfeldern geplant. Dem LRA werden die Unterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Abstimmung vorgelegt.</p> <p>Zur Sicherstellung der Forderung wird in den Textlichen Festsetzungen der nachfolgende Punkt 3.6.2 ergänzt:</p> <p>„Ein Sichtfeld im Ausfahrtsbereich der Tiefgarage ist nachzuweisen, das von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung frei zu halten ist, um ausreichende Sichtbeziehungen (insbesondere auch zum Fußgängerquerverkehr) zu gewährleisten.“</p>	Zu berücksichtigen
6.	<p>Eine abschließende Prüfung der oben beschriebenen, nachzuweisenden Belange und ggf. Zustimmung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Wir bitten um rechtzeitige fachliche Abstimmung und obligatorische Beteiligung.</p>	<p>Das Landratsamt erhält die Unterlagen erneut im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 5			
Dt. Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, PTI 33, PB 1			
Gartenstraße 107, 880212 Ravensburg			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	Keine Einwände, Bedenken oder Hinweise abgegeben.		Nicht zu berücksichtigen

Nr. 6			
Kabel BW, Abteilung Netzentwicklung/ Projektierung			
Heidelfinger Straße 60, 70327 Stuttgart			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Im ausgewiesenen Bereich liegen Anlagen der KabelBW. Auf diese Anlagen bitten wir Rücksicht zu nehmen. Bitte verständigen sie uns vor Abriss der bestehenden Bebauung, damit die Anschlüsse getrennt werden können. Wie eine Erschließung des Gebietes erfolgen kann, werden wir in Absprache mit dem Erschließungsträger festlegen. Ein Lageplan ist beigefügt. Die Anlagen der KabelBW sind gelb markiert.	Die Informationen samt der Anlagen werden dem Baulasträger/ Bauherrschaft zur entsprechenden Berücksichtigung zugeleitet.	Zu berücksichtigen

Nr. 7			
TeleData Friedrichshafen GmbH			
Kornblumenstraße 7/1, 88046 Friedrichshafen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	Keine Einwände, Bedenken oder Hinweise abgegeben.		Nicht zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 8			
Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH			
Kornblumenstraße 7/1, 88046 Friedrichshafen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>Bereits mit der Einführung und Erweiterung des Stadtbusverkehrs wurde die Notwendigkeit einer Haltestelle im betrachteten Bereich festgestellt. Für die Akzeptanz des vom Gemeinderat beschlossenen Stadtbussystems wurde die feingliedrige Erschließung – insbesondere in der Innenstadt – als wichtiges Merkmal erkannt. In den Berichten zur Einführung des Stadtbus-Neukonzeptes in Friedrichshafen wurden von der Fa. Metron Verkehrsplanung und Ingenieurbüro AG, CH-5201 Brugg, unter anderem die zwei folgenden allgemeinen Grundsätze definiert:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Städtischer ÖPNV erfordert ein dichtes, zeit- und flächendeckendes Angebot. Innenstädtische Wege sind kurz. Fahrtwünsche treten spontan auf. Anmarschwege größer als 200 bis 300 Meter sind nicht mehr attraktiv.2. Damit mit allen Linien eine kundengerechte Bedienung der Altstadt möglich ist, sind neue Haltestellen am Orionknoten erforderlich. <p>Beide Aspekte werden von der derzeitigen Planung nicht berücksichtigt. Die Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH hält eine Realisierung zusätzlicher Haltestellen in unmittelbarer Umgebung der Kreuzung Friedrichstr./ Eckerstr./ Metzstr. für mittelfristig unverzichtbar, um die</p>	<p>Auf den privaten Grundstücksflächen ist die Herausnahme von Flächenanteilen für Bushaltestellen und Fahrspuren nicht möglich.</p> <p>Ein Bushaltepunkt in diesem Bereich ist nur möglich, indem großflächig der Straßenraum der Friedrichstraße zwischen Einmündung Karlstraße bis zum Orionhochhaus umgestaltet wird.</p> <p>Dieser Bereich ist aber nicht Gegenstand des B-Planes und somit kann in diesem Zusammenhang die Machbarkeit eines ergänzenden Bushaltepunktes nicht geklärt werden.</p> <p>Ein Verkehrsentwicklungskonzept wird voraussichtlich 2014 beschlossen. Evtl. werden hieraus Möglichkeiten aufgezeigt, die die Machbarkeit eines weiteren Bushaltepunktes unterstützen.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

<p>Erreichbarkeit des Stadtzentrums mit den Stadtbuslinien dauerhaft attraktiv gestalten zu können. Hierfür besteht aufgrund der zunehmenden Nutzungen im Umfeld (z.B. Residenz Friedrichstr. u.a.) ein bereits bis heute angestiegener Bedarf, der durch geplante Bebauung weiter wachsen wird. In der vorgelegten Begründung wurden bereits die nicht mehr attraktiven Entfernungen von mindestens 350 Meter zu den nächstgelegenen Haltestellen dokumentiert. Die Erreichbarkeit der Stadtbuslinien aus dem Umfeld des Bebauungsgebiets und dessen unmittelbarer Umgebung ist derzeit wegen der räumlichen Trennung durch Bahntrassen und Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen auch qualitativ als äußerst negativ zu bewerten, da neben den zu langen Fußwegentfernungen auch die Notwendigkeit besteht, verkehrsreiche Straßen queren oder Unterführungen nutzen zu müssen. Nach allgemein anerkannten Maßstäben muss deshalb heute ein zentrales Gebiet in der Innenstadt von Friedrichshafen (Friedrichstr./ nördl. Karlstr./ Metzstr.) als nicht feingliedrig durch Buslinien erschlossen bewertet werden.</p> <p>Des Weiteren können wir die Argumentation der Begründung im Bebauungsplan insofern nicht anerkennen, als die Ablehnung mit der scheinbar nicht erfüllbaren Anforderung von 80 bis 100 m langen Haltestellenbuchten begründet wird. Die Realisierung einer Haltestelle, die für alle Linien des Stadtbus- wie Regionalverkehrs mit Parallelbedienung geeignet ist, ist zweifellos wünschenswert. Keinesfalls kann hieraus die Ablehnung einer „kürzeren“, aber realisierbaren Haltestelle begründet werden. Die betriebliche Situation der für eine Be-</p>		
---	--	--

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	<p>dienung an einer solchen Haltestelle in Frage kommenden Linien ändern sich im Laufe der Zeit, sodass hier von beiden Seiten – ÖPNV-Planung und Bauplanungsträger der Haltestelle – eine Lösung angestrebt werden sollte, die auch mit geringerem Flächenbedarf eine adäquate Bedienung zulässt. Wir bitten Sie deshalb im betrachteten Bereich, die Realisierung einer beidseitigen Haltestelle in der maximal möglichen Dimensionierung zu berücksichtigen. Hierbei bitten wir alle Möglichkeiten wie z.B. die Verschwenkung von Fahrspuren oder Haltestellenkaps zu berücksichtigen. Sollten mögliche Standorte einer Haltestelle (z.B. unmittelbar nach der Einmündung Metz-/ Eckenerstr.) außerhalb des betrachteten Bebauungsplanfelds liegen, bitten wir hierfür die Fläche für eine Zufahrt auch über die Eckbereiche des Bebauungsplanfeldes vorzusehen.</p>		
--	---	--	--

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 9			
Technische Werke Friedrichshafen, TBN – Netzbetrieb Strom			
Kornblumenstraße 7/1, 88046 Friedrichshafen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>Für das Netz der Technischen Werke Friedrichshafen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Bereich verlaufen verschiedene Stromleitungen. Ein 20-kV-Kabel davon ist besonders schützenswert, da es die Hauptzuleitung für den Bereich der Innenstadt (u.a. Rathaus und Fußgängerzone) darstellt.</p> <p>Für dieses Kabel und ein parallel verlaufendes Steuerkabel zur Fernsteuerung unserer Versorgungsanlagen erbitten wir die Eintragung eines zusätzlichen Leitungsrechtes (Leitungsrecht für Erschließungsträger, siehe gelbe Markierung, Anlage).</p>	<p>Der Verlauf des 20 kV-Kabels verläuft im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen. Auf öffentlichen Flächen können keine Leitungsrechte festgesetzt werden. Nur wenn Leitungen über Privatgrundstücke geführt werden, sind Leitungsrechte erforderlich.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 10	DB Service Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5 76137 Karlsruhe		
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>Wir schlagen vor, das Grundstück mit der Flurstücks-Nr. 80, das sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen. Als Nutzung sollten mindestens Garagen möglich sein.</p> <p>Bei diesem gewidmeten Bahngelände handelt es sich jedoch um eine planfestgestellte Bahnanlage, welche Bestandsschutz genießt. Bahnanlagen werden nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz festgesetzt. Das Fachplanungsrecht über diese Fläche obliegt hier dem Eisenbahn-Bundesamt. Die Planungshoheit kann auf die Gemeinde/ Stadt nur durch eine Entwidmung der Fläche übergehen.</p> <p>Eine Überlagerung von Fachplanung und gemeindlicher Bauleitplanung ist jedoch möglich, wenn hierdurch keine Nutzungskonflikte oder Einschränkungen für durch Fachplanungsrecht gesicherte Anlagen entstehen.</p> <p>Hinsichtlich der Aufnahme des Flurstücks 80 in den Bebauungsplan ist deshalb zu beachten, dass das Flurstück noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt</p>	<p>Nach verwaltungsinterner Prüfung wurde aus nachfolgend genannten Gründen entschieden, das Flurstück Nr. 80 nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Auf Grund der topografischen Verhältnisse ist das bahneigene Grundstück für eine Bebauung ungeeignet.- Im Plangebiet sind Garagen sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO nicht zulässig, weil das Plangebiet weitestgehend vom Verkehr freigehalten werden soll. Somit kann auch eine vorgeschlagene Garagennutzung für das Flurstück 80 nicht in Betracht gezogen werden.- Die Planstraße und deren Verlängerung sollen in erster Linie durch Aufenthaltsqualitäten das Bild des Quartiers prägen.- Das Flurstück Nr. 80 soll als grüner Abstandspuffer zwischen Bahnlinie/ Bundesstraße und der Bebauung dienen.	Nicht zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	<p>ist. Daher müsste die zukünftige baurechtliche Nutzung mit dem Hinweis versehen werden (im Plan und im Text), dass sie erst nach Vorlage des Freistellungsbescheids wirksam wird (aufschiebende Bedingung).</p>		
<p>2.</p>	<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p>	<p>Lärmimmissionen, die aus dem Bahnbetrieb kommen, wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens behandelt. Hierzu wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Textteil unter Punkt 3.15 festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Allgemeine Empfehlungen zur Anordnung der Räume - Lüftungseinrichtungen in den Aufenthaltsräumen - Schalldämmung der Außenbauteile <p>Um den Immissionen Bremsstaub, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder Rechnung zu tragen, wurde darüber hinaus im Teil C (Hinweise) der Textlichen Festsetzungen unter Punkt 12 „Deutsche Bahn AG“ folgender Hinweis aufgenommen: „Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, wie z.B. Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussung durch elektromagnetische Felder, sind ausgeschlossen.“</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

3.	<p>Die einwandfreie und unzweifelhafte Signalsicht für den Lokführer muss gewährleistet bleiben. Sollte sich herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB-seits mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen hierzu zu rechnen.</p>	<p>Die bahngrenzende Bebauung hat ausreichend Abstand zum Gleiskörper, dass nach derzeitigem Kenntnisstand eine freie Signalsicht gegeben ist.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>
4.	<p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit regen wir an, folgenden Text aufzunehmen: „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/ öffentliche Verkehrsfläche sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“</p> <p>Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden. Durch die mit der Baumaßnahme verbundene Besiedlung wird für die Anwohner und deren Kinder eine Gefahrenquelle gegenüber dem Eisenbahnbetrieb geschaffen, für deren Abwehr nach den Grundsätzen des § 823 BGB derjenige, welcher diesen Zustand schafft, zuständig ist. Konkret bedeutet dies, dass der jeweilige Bauherr verkehrssicherungspflichtig ist.</p> <p>Die Baulast zur Erstellung und der Unterhalt liegt beim jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“.</p> <p>In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern.</p>	<p>In den Örtlichen Bauvorschriften wird der Punkt „1.4 Einfriedungen“ ergänzt. Unter dem Unterpunkt 1.4.1 wird folgende Festsetzung aufgenommen: „Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke/ öffentliche Verkehrsfläche sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.“</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.		
5.	<p>Im Textteil/ Örtliche Bauvorschriften unter Punkt 3.14 „Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ bitten wir sie noch folgende Ergänzung aufzunehmen: „Alle Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei folgender Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com Des weiteren verweisen wir darauf, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0155 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.</p>	<p>Unter 3.16 der Textlichen Festsetzungen wird der nachfolgende Punkt aufgenommen: „Alle Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“.</p> <p>Im Teil C (Hinweise) der Textlichen Festsetzungen unter Punkt 12 „Deutsche Bahn AG“ wird folgender Hinweis aufgenommen: „Bepflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen sind nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei folgender Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com“</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

		Unter 3.16 der Textlichen Festsetzungen wird der nachfolgende Punkt aufgenommen: „Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0155 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.“	
6.	Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Übergang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.	Siehe Ziffer 4 dieser Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung.	Zu berücksichtigen
7.	<p>Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nur unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass keine Beeinträchtigung für die Bahnanlagen bestehe.</p> <p>Sollte sich herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Bahnanlagen kommt, ist DB-seits mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen hierzu zu rechnen.</p> <p>Die Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten liegen. Ist dies nicht möglich, muss rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung für den Baugrubenverbau vorgelegt werden. Der Verbau ist gem. dieser Berechnung auszu-</p>	Die Informationen werden dem Baulastträger/ Bauherrschaft zur entsprechenden Berücksichtigung zugeleitet.	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	<p>führen. Erdarbeiten im Druckbereich von Gleisen dürfen nur in Abstimmung mit der Bauüberwachung der DB Netz AG ausgeführt werden. Ggf. ist das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) als die Überwachungsbehörde der Deutschen Bahn AG zu beteiligen. Hierzu ist die Planung über einen Planvorlageberechtigten beim EBA einzureichen und genehmigen zu lassen. Alle hieraus anfallenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.</p>		
<p>8.</p>	<p>Für die Elektrifizierung der Südbahn wurden im Mai 2012 die Planfeststellungsunterlagen eingereicht, wir bitten deshalb auch folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.</p> <p>Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.</p> <p>Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Oberleitung (15 kV) arbeiten oder in diesen hineinreichen können, sind mit einer Bahnerdung zu versehen. Baumaschinen, Container, Leitplanken sowie metallische Zäune und andere</p>	<p>Ergänzend werden im Teil C (Hinweise), Punkt 12 der Textlichen Festsetzungen folgende Punkte mit aufgenommen:</p> <p>Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung nicht unterschritten werden.</p> <p>Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.</p> <p>Baumaschinen, die im 4 m-Bereich der Oberleitung (15 kV) arbeiten oder in diesen hineinreichen können, sind mit einer Bahnerdung zu versehen. Baumaschinen, Container, Leit-</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

	<p>leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.</p> <p>Bitte beachten Sie auch, dass der s.g. „Oberleitungsbereich“ von 4,00 m (in dem Erdungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich sind) nur für Gleisradien ≥ 1000 m gilt. Für kleinere Radien ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Oberleitungsbereich bogeninnen auf 5,00 m zu erweitern ist.</p>	<p>planken sowie metallische Zäune und andere leitfähige Anlagen sind mit einer Bahnerdung zu versehen, sofern der Mindestabstand von 4,00 m zur Gleisachse unterschritten wird.</p> <p>Es ist zu beachten, dass der s.g. „Oberleitungsbereich“ von 4,00 m (in dem Erdungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich sind) nur für Gleisradien ≥ 1000 m gilt. Für kleinere Radien ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Oberleitungsbereich bogeninnen auf 5,00 m zu erweitern ist.</p>	
9.	<p>Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit empfehlen wir, das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnungen, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.</p> <p>Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</p> <p>Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB-Richtlinie 997.0204 (20) mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.</p>	<p>In den Örtlichen Bauvorschriften wird der Punkt „1.4 Einfriedungen“ ergänzt.</p> <p>Unter dem Unterpunkt 1.4.2 wird folgende Festsetzung aufgenommen:</p> <p>„Die Einfriedung ist innerhalb eines Bereiches von 4,00 m von mit Oberleitung bespannten Gleisen (gemessen von Gleismitte bis zur Einfriedung) gemäß DB-Richtlinie 997.0204 (20) mit Kunststoffbeschichtung und bahngeerdetem Prelldraht zu versehen.“</p>	Zu berücksichtigen
10.	<p>Die Standsicherheit der angrenzenden Gleisanlagen und zukünftiger Fahrleitungsmaste darf nicht beeinträchtigt werden.</p>	<p>Entsprechende Berechnungen werden vom Bauherrn vor Baubeginn vorgelegt und im Baugenehmigungsverfahren geprüft.</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

11.	Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.	Angrenzer werden grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren angehört.	Zu berücksichtigen
12.	Wie bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.	DB Service Immobilien GmbH erhält die Unterlagen erneut im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.	Zu berücksichtigen

Nr. 11

Handelsverband Baden-Württemberg e.V.

Neue Weinsteige 44, 70810 Stuttgart

Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	Keine Äußerung.		Nicht zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 12 Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege Alexanderstraße 48, 72072 Tübingen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor. Die archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass bisher keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt geworden sind.</p> <p>Falls nicht bereits geschehen, bittet die archäologische Denkmalpflege darum, den Hinweis auf § 20 DSchG aufzunehmen:</p> <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o. ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.</p>	<p>Der bestehende Hinweis wird im Textteil/ Örtliche Bauvorschriften unter Teil C, Punkt 1 ergänzt bzw. abgeändert.</p> <p>In der Stellungnahme vom Referat 21 wurde bereits darauf hingewiesen.</p>	Zu berücksichtigen

Nr. 13 Landesnaturausschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19, 70182 Stuttgart			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	Keine Einwände, Bedenken oder Hinweise abgegeben.		Nicht zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 14			
Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 45 – Straßenbetrieb, Verkehrstechnik und technische Verwaltung			
Konrad-Adenauer-Straße 20, 72072 Tübingen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>Die Stützwand nördlich des Gehwegs der Eckenerstraße (B 31) ist in der Baulast des Bundes (BW-Nr. 8322 601). Gegen einen Abbruch der gesamten Stützwand werden grundsätzlich keine Einwände erhoben. Dem Baulastträger Bund dürfen dabei keine Kosten entstehen. Bei allen diese Stützwand betreffenden Bauarbeiten ist das Referat 43, Regierungspräsidium Tübingen (Herr Fichtner s.o.) rechtzeitig zu informieren. Für die Stützwand liegen Bauwerksabmessungen vor.</p> <p>Es ist zu beachten, dass bei der angedeuteten Abfangung der Straße (Angabe in der Erläuterung: gepl. Tiefgaragenniveau 3 m unter Straßenniveau) ein verformungsarmer Verbau verwendet werden muss, der vermutlich horizontal durch eine Verankerung zu sichern ist. Bei der Verankerung sind die im Zuge der B 31 verlegten Leitungen zu berücksichtigen. Entsprechende Planunterlagen sind zuvor zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Der Baulastträger der B 31 haftet nicht für Schäden an der B31 bzw. der darunterliegenden Leitungen, die durch das Bauvorhaben bzw. den Eingriff verursacht wurden. Entsprechende Schäden sind unverzüglich zu beseitigen.</p> <p>Die Baustelle ist nach RSA abzusichern.</p>	<p>Die Informationen werden dem Baulastträger/ Bauherrschaft zur entsprechenden Berücksichtigung zugeleitet.</p> <p>In der Stellungnahme vom Referat 21 wurde bereits darauf hingewiesen. Siehe Abwägungsempfehlung Nr. 2.</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“
 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 15			
Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 62 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW			
Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>Ihre Anfrage betr. "Bebauungsplan Nr. 192, "Quartier Metzstraße" ist bei uns eingegangen. Damit eine konkrete Aussage zur Belastung des betreffenden Grundstücks gemacht werden kann, empfehle ich Ihnen im Voraus eine Luftbildauswertung durchführen zu lassen. Zur ab 01.01.2008 geltenden Entgeltspflicht für die Durchführung von Luftbildauswertungen darf ich auf die anbei übersandten Unterlagen verweisen und ggf. um Ergänzung Ihres vorgenannten Antrags/Auftrags bitten.</p> <p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Entgelttabelle Luftbildauswertung 2) Informationsschreiben zur Überprüfung auf mögliche Kampfmittelbelastung/ Luftbildauswertung 3) Antrag zur Überprüfung eines Grundstücks auf Kampfmittelbelastung 	<p>Durch die städtische Luftbildauswertung ist die Gefahr bekannt. In der Begründung zum B-Plan unter Punkt 6.4 „Kampfmittel“ wurde diesbezüglich bereits auf die Problematik hingewiesen.</p> <p>Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft eine parzellenscharfe Luftbildauswertung und ggf. auch Bergung auf eigene Kosten durchzuführen. Vor Baubeginn kann voraussichtlich keine Gefahr von diesen Flächen ausgehen. Die Anlagen werden der Bauherrschaft zur Verfügung gestellt.</p>	Zu berücksichtigen

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Nr. 16 Stadtmarketing Friedrichshafen GmbH Karlstraße 17, 88045 Friedrichshafen			
Ziff.	Anregung	Stellungnahme/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	<p>Sachkomplex Festschreibung, dass im EG keine Wohnnutzung zulässig ist. Von Seiten der Stadtmarketing Friedrichshafen GmbH bestehen keine rechtlichen Einwendungen gegen die Planfestsetzungen. Allerdings haben wir aus fachlicher Sicht folgende Anregungen: Aus unserer fachlichen Sicht bestehen Bedenken gegen die Festschreibung, dass Wohnnutzungen in den EG-Zonen (sowohl im MK als auch im MI Gebiet) nicht zulässig sind. Im Begründungsteil heißt es dazu u.a. „...Ein qualitativ hochwertiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit ausreichendem Wohnungsangebot soll diese Verbindung darstellen. Diese sind ausschließlich einer Kunden-/ Patientensorientierten Nutzung vorbehalten...“ Aus unserer Sicht eignet sich das „Quartier Metzstraße“ mittel- und langfristig NICHT für eine Einzelhandelsnutzung. Es mag einzelne „historische“ Ausnahmen geben, aber dauerhaft auf eine (Neu)Ansiedlung von Einzelhandel in diesem Gebiet zu setzen, das halten wir für falsch.</p> <p><u>Begründung</u> Es handelt sich bei der Metzstraße um eine typische Scharnierlage, die als 1c-Lage einzustufen ist (ähnlich der Friedrichstraße zwischen Fußgängerzone und Bahnhof, die aber noch eine bessere Frequenz aufzuweisen</p>	<p>Der südliche Bereich des Plangebietes wurde als Kerngebiet festgesetzt, um die Innenstadt und die nördliche Innenstadt funktional und städtebaulich miteinander zu verknüpfen. Aus städtebaulicher Sicht sehen wir sehr wohl ein Funktionieren dieser Nutzungsart, da Kundenparkplätze in einer Tiefgarage direkt angeschlossen sind. Somit sehen wir für diesen Gebietsteil keinen direkten Vergleich mit den benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, die überwiegend nur fußläufig erreichbar sind.</p> <p>Im Mischgebiet nördlich der Planstraße wurde ein Ausschluss von Wohnnutzungen in den EG-Zonen festgesetzt, da Mischgebiete gem. BauNVO einen Mix aus Wohnen und Gewerbebetriebe vorsehen. Planungsrechtlich ist eine 100%ige Belegung mit Wohnraum ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Wohnraum im EG sollte diese Durchmischung gezielt gesteuert werden. Auf Grund dieser Stellungnahme werden wir die Festsetzungen dahingehend ändern, dass Wohnraum überall im Mischgebiet zulässig ist. Somit überlassen wir es dem Investor, wo er im MI die anteiligen Gewerbebetriebe unterbringt.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Bebauungsplan Nr. 192 „Quartier Metzstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

<p>hat und trotzdem Probleme für die Handelsnutzung aufweist). Nach übereinstimmender Einschätzung aller Handelsexperten wird der Einzelhandel in den Innenstädten in 1c-Lagen mittel- und langfristig immer weiter zurückgehen und durch andere Nutzungen, wie Dienstleistungen aber auch Wohnen, verdrängt. Daher muss es das Ziel sein, attraktive 1a- und 1b-Lagen zu erhalten. Es ist aus unserer Sicht daher nicht zu erwarten, in diesem Bereich auf Dauer Handel in nennenswertem Umfang anzusiedeln und vor allem zu erhalten. Nach unserer Erfahrung dürfte bei dieser Lage selbst bei einem Mietpreis von 10 Euro die Vermietung auf Dauer schwer fallen. Da es sich aber um Neubauten handelt, benötigen die Investoren wahrscheinlich mehr als 20 Euro Miete – an dieser Lage ist das für Einzelhandel nicht marktgerecht und auf Dauer nicht am Markt durchsetzbar.</p> <p>Selbst wenn sich anfangs Interessenten finden und es zu einer erfolgreichen Vermietung kommt, was ist in 10 bis 20 Jahren? Es steht zu befürchten, dass sich dadurch dann der Trading-Down Effekt, den die Stadt ja gerade verhindern will (Seite 8 im Begründungsteil), einstellt. Ob die EG Lagen sich aber, wenn der Einzelhandel als Nutzer wegfällt, dauerhaft durch Dienstleistung und Praxen zu füllen sind, bleibt abzuwarten.</p> <p>Daher wäre unser Rat, auf die Festschreibung eines Verbots von Wohnnutzungen im EG im B-Plan zu verzichten, um den Investoren hier nicht spätere Umnutzungen unmöglich zu machen. Die Investoren haben ja die Möglichkeit, auch bei Wahlfreiheit der Nutzung im EG, erst einmal zu versuchen Handel als Nutzer zu finden. Sie haben aber dann, wenn dies nicht gelingt, mehr Freiheit.</p>		
---	--	--