

## **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 196 „Umnutzung Postareal**

### **Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der 1. Offenlage**

vom 18.03.2013 bis 19.04.2013 (Behörden) nach § 4 (2) BauGB

vom 18.03.2013 bis 19.04.2013 (Öffentlichkeit) nach § 3 (2) BauGB

Stellungnahmen im Rahmen der 1. Offenlage aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der 1. Offenlage zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Kabel BW, Hedelfinger Straße 60, 70327 Stuttgart, Schreiben vom 12.03.2013
- Stadtmarketing Friedrichshafen GmbH, Karlstraße 17, 880045 Friedrichshafen, Schreiben vom 16.04.2013

### **Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der 2. Offenlage**

vom 19.07.2013 bis 19.08.2013 (Behörden) nach § 4a (3) i.V.m. 4 (2) BauGB

vom 19.07.2013 bis 19.04.2013 (Öffentlichkeit) nach § 3 (2) BauGB

**Stand: 22.08.13**

Stellungnahmen im Rahmen der 2. Offenlage aus der Öffentlichkeit liegen nicht vor

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der 2. Offenlage zurückgemeldet, jedoch keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- Stadtmarketing Friedrichshafen GmbH, Karlstraße 17, 880045 Friedrichshafen, Schreiben vom 17.07.2013
- Kabel BW GmbH, Postfach 10 20 28, 24020 Kassel, Schreiben vom 23.07.2013
- Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 – Denkmalpflege, Schreiben vom 30.07.2013
- Regierungspräsidium Tübingen · Postfach 26 66 · 72016 Tübingen, Schreiben vom 19.08.2013

## Stellungnahmen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange aus der 1. und 2. Offenlage

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<b>Regierungspräsidium Stuttgart (RPS), Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, 1. Offenlage: Schreiben vom 11.03.2013</b>		
<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des Zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb, ausschließlich das anbei übersandte Auftrags-/Vertragsformular zu verwenden bzw. zu Ihrem Schreiben nachzureichen.</p>	<p>Im Vorfeld der Planungen hat eine Auswertung von historischen Luftbildern durch das Ingenieurbüro Ingeo stattgefunden. Die Ergebnisse waren Bestandteil der Offenlage. Vor Beginn der Baumaßnahme werden weitere Sondierungen der Verdachtspunkte durchgeführt. Die Sicherheit aller Beteiligten und der Bevölkerung hat oberste Priorität.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<b>Polizeidirektion Friedrichshafen, Postfach 2050, 88010 Friedrichshafen, 1.Offenlage: Schreiben vom 15.03.2013</b>		
<p><b>Kriminalpräventive Stellungnahme:</b></p> <p>Aus kriminalpräventiver Sicht bestehen gegen das vorliegende Konzept keine Bedenken.</p> <p>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. Hier sollten insbesondere im Erdgeschoß Fenster und Türen der Widerstandsklasse (RC) 2 verbaut werden. 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,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p> <p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>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 <a href="mailto:hans.hunger@polizei.bwl.de">hans.hunger@polizei.bwl.de</a> zwecks Vereinbarung eines Beratungstermins wenden.</p> <p>Die Beratung ist kostenlos und neutral.</p>	Kenntnisnahme	--
<p>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.</p>	Kenntnisnahme	--
<p>Bei der Gestaltung von Grünanlagen zwischen den Gebäuden (und bei Kinderspielplätzen) sollte jedoch darauf geachtet werden, dass keine Deckungsmöglichkeiten für Straftäter geschaffen werden.</p> <p>Im Eingangsbereich von Häusern sollten Büsche so angepflanzt werden, dass niemand Angst haben muss, dass sich jemand versteckt halten könnte.</p> <p>Im Bereich von ebenerdigen Fenstern und Terrassen sollen Büsche und Bäume so wachsen, dass sie möglichst keinem Einbrecher zusätzliche Deckung bieten.</p> <p>Letztendlich sollte beim Verkauf oder der Vermietung von Wohnungen, wenn Einflussmöglichkeiten bestehen, darauf geachtet werden, dass sich die zukünftigen Bewohner des neuen Wohngebietes "sozialver-</p>	Kenntnisnahme	--

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>träglich" zusammensetzen, was auch für die Nutzung von Geschäftsräumen gilt.</p> <p><b>Verkehrspolizeiliche Stellungnahme:</b> Es werden gegen die Bebauung keine grundlegenden Einwendungen erhoben. Hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung für die Anlieferung durch Lkw wird empfohlen, hierfür ausreichend Rangier- und Entladeflächen vorzusehen. Sofern die Schillerstraße in beiden Richtungen befahrbar sein soll, müsste möglicherweise auf einen Längstellplatz verzichtet werden, um für das Linkseinbiegen von vom Bahnhofplatz kommenden Lkw auf das Gelände ausreichende Schleppkurven zu gewährleisten. Die Gebäudeflucht von Haus 3 liegt direkt am Rande des Gehwegs, wodurch die Sicht für auf die Friedrichstraße ausfahrende Fahrzeuge u. U. beeinträchtigt wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die im Bebauungsplan-Entwurf dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hat nur unverbindlichen Charakter. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend konkretisiert. Die genaue Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung auch in Abstimmung mit der Polizei. Dabei wird den Belangen einer reibungslosen An- und Ablieferung Rechnung getragen werden.</p>	<p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
<p><b>Handelsverband Württemberg e.V., Neue Weinsteige 44, 70180 Stuttgart, 1. Offenlage: Schreiben vom 25.03.2013</b></p>		
<p>Wir begrüßen die Aufstellung eines Bebauungsplans im oben genannten Areal der Stadt Friedrichshafen. Wir freuen uns, dass es nicht zu einem grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsvorhaben im oben genannten Areal kommt.</p> <p>Aus unserer Sicht ist es allerdings wichtig, die richtige Größenordnung klar zu definieren. Wurde zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben eine Bedarfsanalyse vorangestellt oder schon durchgeführt? Dieses Ergebnis ist sehr entscheidend, um eine verträgliche Situation in der Stadt Friedrichshafen zu schaffen. Grundsätzlich haben wir allerdings keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Im Eckgebäude Schillerstraße / Bahnhofplatz ist ein Lebensmittelmarkt vorgesehen. Entsprechende Bedarfsanalysen sind von Seiten der potentiellen Betreiber durchgeführt worden. Der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes in der Friedrichshafener Innenstadt liegt in den klassischen Innenstadtsortimenten wie beispielsweise Oberbekleidung und Schuhe. Von einer verträglichen Situation zwischen dem geplanten und dem vorhandenen Einzelhandel kann somit ausgegangen werden.</p>	<p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
<p><b>Handelsverband Württemberg e.V., Neue Weinsteige 44, 70180 Stuttgart, 2. Offenlage: Schreiben vom 19.08.2013</b></p>		
<p>Wir möchten beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Postareal-Umnutzung“ in Friedrichshafen auf unsere Stellungnahme vom 25.03.2013 verweisen und keine weitergehende Hinweise oder Anregungen derzeit vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<b>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg, 1.Offenlage: Schreiben vom 09.04.2013</b>		
<p>Der Regionalverband bringt zum o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vor. Wir bitten Sie, dem Regionalverband Bodensee-Oberschwaben nach Inkrafttreten der Satzung folgende Unterlagen bzw. Informationen per E-Mail (<a href="mailto:info@rvbo.de">info@rvbo.de</a>) zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rechtskräftiger Plan als PDF-Dokument.</li> <li>2. Datum des Inkrafttretens sowie ggf. das Genehmigungsdatum.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Unterlagen und Daten werden zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<b>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 88214 Ravensburg, 2.Offenlage: Schreiben vom 17.07.2013</b>		
<p>Von dem o.g. Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4BauGB, § 3Abs. 1 Nr.2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen. Der Regionalverband bringt keine Anregungen und Bedenken vor.</p> <p>Wir bitten Sie, dem Regionalverband nach Inkrafttreten der Satzung folgende Unterlagen bzw. Informationen per E-Mail (<a href="mailto:info@rvbo.de">info@rvbo.de</a>) zur Verfügung zu stellen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rechtskräftiger Plan als PDF-Dokument.</li> <li>2. Datum des Inkrafttretens sowie ggf. das Genehmigungsdatum.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Unterlagen und Daten werden zur Verfügung gestellt</p>	<p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
<b>Landratsamt Bodenseekreis, Dezernat 2, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, Albrechtstraße 77, 88041 Friedrichshafen, 1. Offenlage: Schreiben vom 11.04.2013</b>		
<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Art der Vorgabe</p> <p>I. <u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Wie in Ziffer 5.9 des vorbereitenden Umweltberichts (Notwendiger weitergehender Untersuchungsbedarf) als auch</p>	<p>Dem Teil der Anregung wird entsprochen. Ausflugskontrolle der Fledermäuse wird in die Festsetzungen zu Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>in der Begründung dargestellt, ist, zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, im Frühjahr 2013 eine Ausflugskontrolle hinsichtlich Fledermausvorkommen vorzunehmen und das weitere Vorgehen ggf. entsprechend anzupassen. Die betreffenden Passagen aus dem vorbereitenden Umweltbericht sind in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p> <p><u>II. Belange der Straßenbautechnik:</u>  Eine Zustimmung zu geplanten Bauvorhaben darf nur erteilt werden, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und die Straßengestaltung dem nicht entgegensteht. Die unmittelbare Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet wird ausschließlich über Rechtseinbiegen in die Friedrichstraße zugelassen. Das Linkseinbiegen in die Friedrichstraße vom Bebauungsplangebiet aus wird, wie heute auch, wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht gestattet. Der äußeren verkehrlichen Erschließung des Bebauungsplangebietes über die Schillerstraße und das Bahnhofsareal steht nichts entgegen.</p> <p>Rechtsgrundlage:  Zu I.: § 44 BNatSchG  Zu II.: § 9 Abs. 3 und 3a FStrG</p> <p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)  Zu I.: § 44 Abs. 5 BNatSchG, § 45 Abs. 7 BNatSchG  Zu II.: ----</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</p>	<p>Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme – eine Abstimmung der Ausführungsplanung wird zugesichert</p> <p>Die Regelung der Ausfahrt vom Plangebiet in die Friedrichstraße ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Diese Regelungen werden im Rahmen von verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen. Grundsätzlich stimmt der Plangeber zu, dass vom Plangebiet ausschließlich nach rechts in die Friedrichstraße gefahren werden sollte. Von einer entsprechenden Beschilderung kann auch in Zukunft ausgegangen werden, zumal die heutige Ausfahrt so beschildert ist.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p><b>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</b></p> <p><u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u> Die auf Seite 17 (letzter Absatz) der Begründung genannten „Pflanzgebote entlang der Schillerstraße“ finden sich im Rechtsplan nicht wieder. Um entsprechende Festsetzung wird gebeten.</p> <p><u>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> 1. Die vorgelegten Planunterlagen enthalten unter anderem ein Gutachten des Ingenieurbüros HPC aus Ravensburg (Projektnummer 2122968.sga/pe vom 24.01.2012). Das Ingenieurbüro HPC hat im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sondierungen und Bodenuntersuchungen durchgeführt, bei denen inhomogene Untergrundverhältnisse und differenzierte Belastungen festgestellt wurden. Die Untersuchungsergebnisse machen die Aufstellung eines detaillierten Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub erforderlich, auch weil durch den geplanten Bau einer zweistöckigen Tiefgarage ein sehr großes Volumen an Aushubmaterial anfällt. Ein entsprechendes Konzept sowie die Beauftragung eines Fachbauleiters Boden/Altlasten werden von der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden.</p> <p>2. Es wird darum gebeten, die Hinweise zum Grundwas-</p>	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die zukünftige Flächenaufteilung der Schillerstraße nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens weiter detailliert. Die im Bebauungsplan dargestellte Flächenaufteilung kann somit noch Änderungen erfahren. Das gilt auch für die in der Begründung genannten Bäume an der Schillerstraße. Aus diesem Grund wird von einer Übernahme in den Rechtsplan abgesehen. Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird ein Bodenmanagement-Konzept erstellt und ein Fachbauleiter beauftragt werden.</p> <p>Redaktionelle Änderung</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>erschutz (Ziffer 5.) wie folgt zu ersetzen bzw. zu ergänzen:          „Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz für Baden-Württemberg (WHG) in Verbindung mit § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)).          Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.          Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).          Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 auszuführen.          Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind somit Sperrriegeln zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.</p> <p><u>III. Belange der Straßenbautechnik:</u>          An der Einmündung Bebauungsplangebiet / Friedrichstraße ist ein Sichtfeld nach RAST 06 festzulegen und in den Bebauungsplan aufzunehmen, d.h., mit dem entsprechenden Planzeichen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen.</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung – das Sichtdreieck für die Anfahrtsicht wird nachgetragen          Die zulässige Geschwindigkeit auf der bevorrechtigten Friedrichstraße beträgt 50 km/h. Daraus ergibt sich nach RAST 06 für das Sichtdreieck eine Schenkellänge von 70 m. Aufgrund der angestrebten Blockrandbebauung kann das Sichtdreieck für das Linksabbiegen (die Fahrbeziehung in Richtung Osten - Innenstadt) nicht eingehalten werden. Beim Rechtsabbiegen (Fahrbeziehung Richtung Westen) wird das erforderliche Anfahrtsdreieck eingehalten. Um die Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Friedrichstraße nicht zu beeinträchtigen ist vorgesehen über verkehrsrechtliche Anordnungen sicherzustellen,</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>



Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Für den rechtseinbiegenden LKW-Verkehr in die Friedrichstraße sind die Schleppkurven nachzuweisen. Die Eckausrundungen sind nach RAST 06 und den Schleppkurven auszubilden.</p> <p>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 Lageplan und Darstellung der geplanten Leitungen beim Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, zu stellen.</p> <p>4. Vor Beginn der baulichen Maßnahmen (im Rahmen der Bauanträge) ist das Straßenbauamt des Landratsamtes hinsichtlich der Verkehrsführung/Baustellenzufahrt rechtzeitig zu beteiligen.</p>	<p>dass nur nach rechts ausgefahren werden darf. Das entspricht der heutigen Situation. Außerdem ist zu beachten, dass es sich bei der Ausfahrt lediglich um eine untergeordnete Grundstückszu- / -ausfahrt handelt. Die Erschließung des Grundstücks über die Tiefgaragenzu- / -ausfahrt erfolgt ausschließlich über die Schillerstraße. An der hier betrachteten Grundstückszu- / -ausfahrt ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit ist keine Behinderung auf der Friedrichstraße zu erwarten.</p> <p>Redaktionelle Änderung – die Schleppkurve für Lieferfahrzeuge wird nachgetragen</p> <p>Kenntnisnahme – die entsprechenden Anträge werden gestellt</p> <p>Kenntnisnahme – eine Abstimmung wird zugesagt</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
<p><b>Landratsamt Bodenseekreis, Dezernat 2, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, Albrechtstraße 77, 88041 Friedrichshafen, 2. Offenlage: Schreiben vom 13.08.2013</b></p>		
<p><b>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p><i>Art der Vorgabe</i></p>		

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Keine Rechtsgrundlage Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><b>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands</b></p> <p>Keine</p> <p><b>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</b></p> <p><u>I. Belange der Straßenbautechnik:</u></p> <p>1. Zur Aussage in der Abwägung, dass die Behandlung der Ausfahrt aus dem Bebauungsplangebiet nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens ist und eine Regelung im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Anordnung getroffen wird (siehe hierzu Ziff. A.II. der koordinierten Stellungnahme vom 11.04.2013), weisen wir darauf hin, dass die Erschließung notwendigerweise dann im Bauantragsverfahren beurteilt wird. Sofern im Bauantragsverfahren aus straßenrechtlicher Sicht ein Linkseinbiegen in die Bundesstraße oder eine Ausfahrt generell aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zugelassen wird, kann eine gegenteilige Regelung durch eine verkehrsrechtliche Anordnung nicht ohne weiteres erfolgen.</p> <p>2. Durch die geplante Blockrandbebauung wird eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der Sicherheit für den fußläufigen Verkehr gesehen, da die ausfahrenden PKW ohne ausreichende Sicht auf den Gehweg fahren und dort stehen müssen, um in den fließenden Verkehr der Bundesstraße einfahren zu können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p> <p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>3. Die eingezeichneten Schleppkurven sind nur für PKW nachgewiesen. Zwei- oder dreiachsige Lieferfahrzeuge können nur unter Überfahren der Mittelspur in die Bundesstraße nach links einbiegen. Der LKW-Verkehr muss über den Bahnhofplatz / Schillerstraße abgewickelt werden.</p> <p>4. Eingriffe in die Fahrbahn der Bundesstraße dürfen nur nach vorherigem Nutzungsvertrag der Versorgungsunternehmen mit dem Landratsamt Bodenseekreis, Straßenbauamt, erfolgen. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Absicherung des Baugrubenverbaues für die Tiefgarage. Sofern es unumgänglich ist, eine Verankerung in die Bundesstraße einzubringen, sind dem Straßenbauamt rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen entsprechende Nachweise (geprüfte Verbaustatik) für den Abschluss eines Nutzungsvertrages vorzulegen. Insbesondere ist der Leitungsbestand im betroffenen Bereich zu erheben.</p> <p><u>II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</u> Seitens der unteren Naturschutzbehörde werden keine Anregungen vorgebracht. Es wird jedoch auf den Schriftwechsel zwischen Ihrem Büro, Herrn Heliosch, und dem Regierungspräsidium Tübingen, Herrn Dr. Kratsch, hingewiesen (29. Juli bzw. 26. Juli 2013).</p>	<p>Kenntnisnahme Die Ausfahrt vom Hof ist nur für Pkw vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme Die nötige Abstimmung mit dem Landratsamt wird zugesagt.</p> <p>Kenntnisnahme In dem nebenstehend erwähnten Schriftverkehr wird auf die Begehung der Gebäude am 25.6.13 hingewiesen. Es konnten an den Gebäuden keine Fledermäuse oder Hinweise auf Fledermäuse nachgewiesen werden. Im Ergebnis steht dem Abriss der Gebäude aus artenschutzfachlicher Sicht nichts entgegen.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>--</p>
<p><b>DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5 , 76137 Karlsruhe, 1. Offenlage: Schreiben vom 17.04.2013</b></p>		
<p>Die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine grundsätzlichen Einwendungen, folgende Hinweise und Anregungen müssen jedoch beachtet werden:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p>	<p>Kenntnisnahme – entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan enthalten.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>
<p>Die gesetzlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.</p>	<p>Kenntnisnahme – nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens sondern des Baugenehmigungsverfahrens.</p>	<p>--</p>
<p>Derzeit befindet sich die am Bebauungsplan in Richtung Gleisanlagen angrenzende Grundstücksfläche im Eigentum der DB Station &amp; Service AG. Diese ist nach Durchbindung der Schillerstraße im Bereich der bisherigen Unterführung zukünftig durch eine Abstützmauer zum Ausgleich der zu erwartenden Höhendifferenz zu sichern. Ebenso ist als Einfriedung ein Metallzaun mit einer Mindesthöhe von 1,0 m als Absturzsicherung anzubringen, damit wird zusätzlich ein unbefugtes Betreten der Bahnanlage verhindert.</p> <p>Das darauf befindliche Bahnsteigdach ist im Eigentum der DB Station &amp; Service AG. Einem Rückbau durch den Bauherrn der angrenzenden Umbaumaßnahme kann zugestimmt werden. Sämtliche bei der DB AG hierfür entstehende Kosten sind vom Bauherrn der angrenzenden Umbaumaßnahme zu tragen.</p> <p>Als Ersatz für die überdachten DB Parkplätze (Anzahl 10 St.) wird das bauseitige aufstellen zweier Carports von der DB Station &amp; Service AG vorgeschlagen. Für die Kosten und Ausführung ist der Bauherr der angrenzenden Umbaumaß-</p>	<p>Kenntnisnahme – nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit Vertretern der DB Station &amp; Service und der Investors am 05.04.2013 sind diese Punkte besprochen worden.</p> <p>Grundsätzlich ist Einigkeit über die hier genannten Punkte (Bahnsteigdach und Ersatz für die entfallenden überdachten Stellplätze) dahingehend erzielt worden, dass der Investor als Verursacher die Kosten trägt bzw. für Ersatz sorgt. Details werden im direkten Dialog zwischen DB Station &amp; Service und dem Investor geklärt.</p> <p>s.o.</p> <p>s.o.</p>	<p>--</p>




Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Nähe der vorhandenen Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>Die Spundwand der zweigeschossigen Tiefgarage soll mit Erdankern gesichert werden. Diese werden nach Aussage des Bauherrn der angrenzenden Umbaumaßnahme vermutlich ca. 8 m in das angrenzende DB Netz Grundstück unterirdisch hineinragen. Hierfür ist eine Bauvoranfrage der DB Services Immobilien GmbH inkl. Planunterlage zur Prüfung und Stellungnahme zuzuleiten.</p> <p>Die Tiefgarage soll so gebaut werden, dass bei einer späteren Entwicklung und Bebauung des nördlich angrenzenden Bahngeländes an die bestehende Tiefgarage angebaut werden kann und die Zufahrt zu dieser erweiterten Tiefgarage über die Zufahrt der vorhandenen Tiefgarage möglich ist. Diese Nutzungsmöglichkeit, welche das nördlich gelegene Bahngelände aufwertet, ist öffentlich-rechtlich (durch Baulast oder Dienstbarkeit) zu sichern.</p> <p>Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen. Die Einfriedung kann auch als Lebendhecke ohne Baugenehmigung nach LBO gepflanzt werden.</p> <p>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.</p> <p>Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes und</p>	<p>Kenntnisnahme – die angesprochenen Erdanker sind nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die Einreichung aller erforderlichen Unterlagen bei der DB Netz durch den Investor wird zugesagt.</p> <p>Kenntnisnahme – die angesprochene Sicherung der Nutzungsmöglichkeit ist nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens. Die öffentlich-rechtliche Sicherung ist privatrechtlich im direkten Dialog zwischen DB und dem Investor zu klären.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen. Die Pflicht zur Herstellung einer Einfriedung ist in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen worden (Punkt 3.7 Verkehrsflächen).</p> <p>Im Rahmen eines Abstimmungsgesprächs mit Vertretern der DB Station &amp; Service und der Investors am 05.04.2013 ist dieser Punkt besprochen worden. Es besteht Einigkeit, dass der Investor die erforderliche Einfriedung herstellt.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>vermeidet das Entstehen „wilder Bahnübergänge“. In den Baugenehmigungen ist von den potentiellen Antragstellern die Einfriedigung als Auflage, gemäß Bebauungsplan zu fordern. Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.</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 auszuführen. 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>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich 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 der folgenden 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</p>	<p>Kenntnisnahme – nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens sondern des Baugenehmigungsverfahrens. Die ordnungsgemäße Aufarbeitung und Vorlage der erforderlichen Unterlagen durch den Investor wird zugesagt.</p> <p>Kenntnisnahme – in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen sind im Bebauungsplan – Planteil - keine Pflanzungen vorgeschrieben.</p>	<p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p><a href="mailto:dzd-bestellservice@deutschebahn.com">dzd-bestellservice@deutschebahn.com</a></p> <p>Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.</p> <p>Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p> <p>Die späteren Bauanträge, auf den Nachbargrundstücken zum Bahngelände, sind uns ebenfalls zur Stellungnahme als Angrenzer zuzuleiten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Kenntnisnahme – eine ordnungsgemäße Entwässerung der Straßen- und Hofflächen sowie der Gebäude ohne Inanspruchnahme vom Bahngelände wird zugesagt.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen – die Örtlichen Bauvorschriften (Punkt 5) sind um die dargestellten Aspekte erweitert worden.</p> <p>Kenntnisnahme – Inhalt des Baugenehmigungsverfahrens</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>
<p><b>DB Services Immobilien GmbH, Bahnhofstraße 5 , 76137 Karlsruhe, 2. Offenlage: Schreiben vom 13.08.2013</b></p>		
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TÖB-Belange keine grundsätzlichen Einwendungen, wir bitten Sie jedoch die Hinweise und Anregungen unserer Stellungnahme vom 17.04.2013 (Az.: TÖB-KAR-13-7262) weiterhin zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie, uns Abwägungsergebnisse zu gegebener</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Abwägungsergebnis wird zugesandt.</p>	<p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

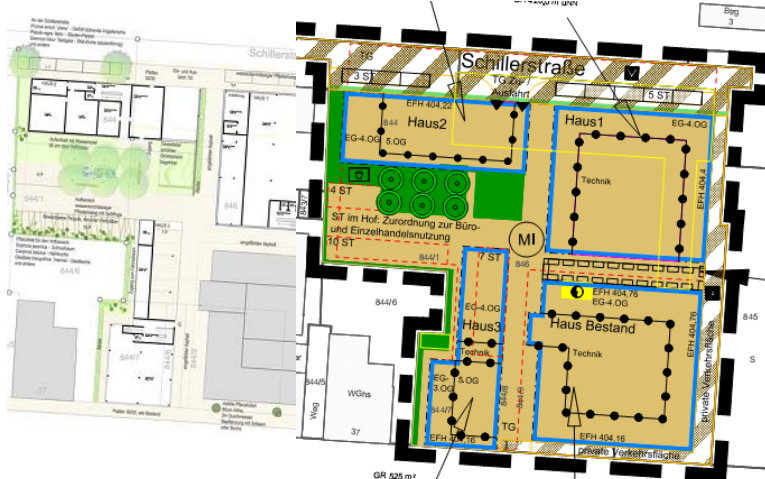


Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<a href="#">Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</a>		
<b>BUND Friedrichshafen, 1. Offenlage: Schreiben vom 19.04.2013</b>		
<p><b>Bebauungsplan 196 „Postareal-Umnutzung“</b></p>		
<p>Diese Stellungnahme erfolgt im Namen aller i.S. der §§ 60 Abs. 2 BNatSchG 2002 und 29 BNatSchG a.F. anerkannten Landesverbände: Landesnaturschutzverband (LNV), Schwäbischer Alb Verein (SAV), Die Naturfreunde (NF), Landesjagdverband (LJV), Landesfischereiverband (LFV), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Naturschutzbund Deutschland (NABU) und im Namen und im Auftrag des BUND-Landesverband Baden-Württemberg e.V.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>
<p><i>kursiv = Zitat aus den Planungsunterlagen</i></p>		
<p><b><u>Prinzipielles</u></b></p>		
	<p>Kenntnisnahme – nicht Inhalt des Bebauungsplans</p>	<p>--</p>
<p>Die zweifelhafte Schönheit der neuen Gebäude ist zwar kein Thema für eine Stellungnahme aus Umweltsicht, ebenso wenig ihre mangelnde Originalität und ihr Nicht-Beitrag zu einem individuellen Gesicht FNs bzw. der Friedrichstr. Aber an einer so prominenten Stelle (von See und Uferpark aus sichtbar, am Ein-</p>		

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>gang zur City usw.) sollte FN doch die Chance nutzen, etwas Beispielhaftes / Vorbildliches zu zeigen. Wenn schon nicht durch die Architektur, dann wäre doch im Bereich des Umweltschutzes hier eine sehr gute Gelegenheit. <b>Deshalb schlagen wir vor, mit dem Mittel eines städtebaulichen Vertrags die Investoren zu überdurchschnittlicher Wärmedämmung, umweltfreundlicher Energieerzeugung (Null- oder Plusenergiehäuser) und baubiologischen Baumaterialien zu verpflichten.</b> Dies würde auch zu einer technisch innovativen Industriestadt gut passen. Da es sich um eine teure Lage mit den entsprechenden potenten Mietern/Käufern handelt, dürften die geringen zusätzlichen Baukosten (die teilweise durch die geringeren Energiekosten ausgeglichen werden) kein Hinderungsgrund sein (s. Energiegutachten zu Wiggenshausen Süd, 3. Bauabschnitt).</p> <p>Selbst das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg stellt die Wichtigkeit des Klimaschutzes in ihrer städtebaulichen Klimafibel dar und nennt das Instrument des Städtebaulichen Vertrages in der Bauleitplanung - s.u.</p> <p>„Mit dem Instrument des Städtebaulichen Vertrages ist u.a. die Vereinbarung von Energieversorgungskonzepten mit ihren technischen Einzelheiten (beispielsweise Solarthermie) möglich. Ebenso können Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden formuliert werden. Städtebauliche Verträge können somit als Zielbindungsverträge auch zur Durchsetzung klimaschützender Maßnahmen herangezogen werden.</p> <p>Der großräumige Klimaschutz ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies ergibt sich auch aus dem Grundgesetz, das mit Artikel 20 a den Umweltschutz als Staatsziel benennt. Danach müssen unbestimmte Rechtsbegriffe (z.B. "Allgemeinwohl") im Lichte dieses Staatsziels ausgelegt werden.</p> <p>Das 2011 novellierte BauGB enthält nun Regelungen, mit denen die städtebaulichen Voraussetzungen für Klimaschutz und Klimaanpassungen geschaffen oder verbessert werden sollen. Die Neuregelungen erstrecken sich insbe-</p>	<p>Kenntnisnahme – nicht Inhalt des Bebauungsplans</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>sondere auf die planerische Abwägung, die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten in Bauleitplänen, die Zulassung von Vorhaben und auf das besondere Städtebaurecht (Artikel 1: Änderung des Baugesetzbuches (s. oben bei BauGB); Artikel 2: Änderung der Planzeichenverordnung 1990).</p> <p>Neben den bereits zitierten § 1 (5) und § 1a (5) sei hier die Regelung in BauGB § 171a (3) zitiert, dass Stadtumbaumaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass (Ziffer 1) die Siedlungsstruktur den Erfordernissen von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird. Schließlich wurden mit den §§ 248 und 249 Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie und zur Windenergie in der Bauleitplanung aufgenommen.“  <a href="http://www.staedtebauliche-klimafibel.de/index-1-1.htm">http://www.staedtebauliche-klimafibel.de/index-1-1.htm</a>                      (29.3.13)                      Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg</p> <p>Zusätzlich könnte man die Gebäude durch <b>Fassadenbegrünung</b> und <b>Nisthilfen</b> für verschiedene Tierarten, z.B. Fledermäuse, Mauersegler, Alpensegler, Turmfalken, Dohlen, Mehlschwalben u.a. ökologisch aufwerten (s. Abschnitt „Tiere“). Dies würde auch für technisch nicht so versierte Laien den ökologischen Vorbildcharakter der Gebäude sichtbar machen.</p> <p><b><u>Einwände / Vorschläge zu einzelnen Themenbereichen</u></b></p> <p><u>Baumaße</u></p> <p><i>Auch bei der Festsetzung einer max. Grundfläche gilt, dass grundsätzlich 60 % des Baugrundstücks mit den Hauptbaukörpern überbaut werden dürfen. Außerdem sind gemäß Baunutzungsverordnung grundsätzlich Überschreitungen der GRZ bzw.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p><i>GR durch Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Garagen, Zufahrten) bis max. 50 % zulässig.</i></p> <p><i>Im Fall des vorliegenden Planes sind, bezogen auf das MI mit 4.700 m<sup>2</sup> Größe, 2.820 m<sup>2</sup> Gebäudegrundflächen zulässig. Tatsächlich sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan Gebäudegrundflächen von max. 3.275 m<sup>2</sup> vor. Das ergibt eine GRZ von 0,7.</i></p> <p><i>Die Baunutzungsverordnung lässt gem. §§ 17 (2) und 19 (4) BauNVO weitere Überschreitungen zu, wenn die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Außerdem ermöglicht die BauNVO im Rahmen der Bauleitplanung zu bestimmen, dass bauliche Anlagen, die sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden und durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bei der Ermittlung der GR nicht berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Begründung S. 11</i></p> <p>Durch die Überschreitung der zulässigen GR bzw. GRZ und durch das „Herausrechnen“ der Tiefgarage sind sehr wohl nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die Grünanlagen auf der Tiefgarage haben wenig ökologischen Wert (wenig Wurzelraum, Beeinträchtigung durch parkende Autos, viel Schatten durch die umgebenden Gebäude usw.). Außerdem erstreckt sich die Tiefgarage unter dem gesamten Grundstück, nicht nur unter den Gebäuden, und versiegelt so das ganze Grundstück. Auch die Durchlüftung der nördlichen Stadtteile wird behindert (s. Abschnitt „Stadtklima“). Zudem widerspricht die Enge den „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“ (s. Abschnitt „Aufenthaltsqualität“)</p> <p><b>Also muss die vorgeschriebene GR/GRZ eingehalten werden.</b></p>	<p>Der vorliegende Entwurf ist mit der Stadtverwaltung Friedrichshafen abgestimmt und in den Gremien beraten worden. Er ist aus dem Rahmenplan entwickelt.</p> <p>Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen ist auch der heutige Grundstückszustand zu berücksichtigen. Heute ist das Plangebiet vollständig versiegelt. Zukünftig ist, wie in der Stellungnahme dargestellt, auch eine intensiv begrünte Tiefgaragen vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft verbindliche Regelungen für die Erdüberdeckung auf der Tiefgarage sowie die Begrünung der Tiefgarage und der Flachdächer. Diese Begrünungen haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sowohl im Plangebiet selber als auch für die Umgebung. Insbesondere die westlich gelegenen Wohngebäude profitieren von dem Blick auf den begrünten Hof.</p> <p>Durch die Umnutzung und höherwertige Nutzung der zentral gelegenen Grundstücke im Geltungsbereich leistet</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p><u>Stadtklima</u> Da der Bodensee stark zu einem positiven Stadtklima beiträgt (u.a. durch sein Land-See-Windsystem), sollte zwischen den neuen Häusern <b>mehr Zwischenraum gelassen werden, damit die Quartiere jenseits der Bahnlinie nicht davon abgeschnitten werden.</b></p> <p><u>Bepflanzung</u> <b>Widerspruch zwischen „Örtliche Bauvorschriften“ (links) und BP/Lageplan (rechts):</b></p> 	<p>der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zum Flächensparen und zum Klimaschutz. Denn die Nachnutzung bereits erschlossener Flächen stellt sicher dass bisher unbebaute Flächen im Außenbereich nicht bebaut werden und weiter für die Kaltluftentstehung zur Verfügung stehen.</p> <p>Die vorgesehene Dichte ist unter Berücksichtigung der zentralen Lage des Plangebietes auch aus Sicht der Stadt Friedrichshafen gewollt und wird vollumfänglich unterstützt.</p> <p>Die vorgesehenen Gebäudeabstände sind aus den im Rahmenplan „Friedrichstraße“ formulierten Zielvorgaben entwickelt. Sie nehmen die historische vorgegebenen Struktur und Gliederung des Bereichs auf. Eine nachhaltige Störung des Land-See-Windsystems ist nicht zu erwarten. Die Festlegung der offenen Bauweise stellt sicher, dass keine Barriere entsteht. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Rechtsverbindlich wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses der Rechtsplan. Die angesprochenen Bäume zum Bahnhofplatz liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Das Titelbild auf der Begründung und dem Textteil / Örtliche Bauvorschriften ist dem Freiflächengestaltungsplan entnommen. Dieser Freiflächengestaltungsplan macht Vorschläge für die grünordnerischen Festsetzungen. Diese Vorschläge können über den im Rechtsplan verbindlich festgesetzten Rahmen hinausgehen.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>In der Abb. aus dem Textteil sind <b>zum Bahnhofsplatz hin auch Bäume</b> eingetragen, im BP nicht. Was gilt? Diese Bäume wären <b>sinnvoll</b>, da diese im Gegensatz zu allen sonst im Plan vorgesehenen Bäumen (die auf der Tiefgarage stehen) die Chance hätten, zu großen Bäumen heranzuwachsen, weil sie richtig in der Erde wurzeln und nicht nur im Hochbeet.</p> <p><i>„Im Rahmenplan „Friedrichstraße“ vom Büro Wick + Partner, Stuttgart (2011), der sich intensiv mit der Baustruktur auseinandersetzt, wird auch das Thema Grün aufgegriffen. Zum einen profitiert die gesamte Friedrichstraße von der Nähe zum Uferpark, zum anderen weisen die Baublöcke zwischen Friedrichstraße und Bahnlinie in ihren Innenbereich Defizite bezüglich der Begrünung auf. Der Rahmenplan empfiehlt daher die Hofflächen stärker zu begrünen. Für die drei Baublöcke östlich des Bahnhofs wird vorgeschlagen 30% der Hoffläche zu begrünen. Für die beiden Baublöcke zwischen Bahnhof und Olgastraße, zu denen auch das Postareal gehört, wird vorgeschlagen 50 % der Hoffläche zu begrünen. Für die beiden westlichsten Baublöcke wird vorgeschlagen 75 % der Hoffläche zu begrünen.</i></p> <p><i>Mit dem Wissen, dass die privaten Grünflächen in dem dicht bebauten Mischgebiet eine wichtige Bedeutung für die Wohnqualität und auch für die Qualität der Büroarbeitsplätze haben greift der hier vorliegende Entwurf die Empfehlung des Rahmenplans auf. Der Hofbereich soll sowohl als Parkplatzfläche zur Verfügung stehen, als auch für die Bewohner und Angestellten des SEE.STATT-Areals Aufenthaltsqualität bieten. Im Innenhofsollen ein Spielplatz und Sitzgelegenheiten unter Bäumen entstehen. Besucherstellplätze, die von einem begrüneten Rankgerüst eingerahmt werden sind ebenfalls vorgesehen.</i></p> <p><i>Begründung S. 15</i></p> <p>Nach dem optischen Eindruck aus den Plänen werden deutlich weniger als 50% der Hofflächen begrünt. Die genaue Berechnung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Rahmenplan formuliert ein Ziel, welches im Zug der konkreten Projektentwicklung Anpassungen an die tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten und Erfordernisse erfahren kann. Dem Plangeber ist bewusst, dass hier Kompromisse erforderlich sind. An der Planung wird fest-</p>	<p>--</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>fehlt.  <b>Hier widerspricht die Planung den stadteigenen Vorgaben.</b></p> <p>„Bäume für die Begrünung des Innenhofes                      -<i>Spnora japonica</i> Schnurbaum..... heißt Sophora,                      nicht Spnora                      -<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche                      -<i>Gleditsia triacanthos</i> „Inermis“ Gleditschie (ohne Dornen)                      -<i>Acerifolia</i> Platane                      -<i>Paulownia tomentosa</i> Blauglockenbaum                      gehen auf dem Maybachplatz alle ein                      Straßenbäume                      -<i>Prunus avium</i> „plena“ gefüllt blühende Vogelkirsche                      gefüllte Blüten haben meist keinen Nektar o/u                      Blütenstaub, sind also <b>nicht insektenfreundlich</b>                      -<i>Quercus robur Fastigiata</i> Stiel-Eiche – säulenförmig                      -<i>Populus nigra</i> „Italic“ Säulen-Pappell                      Textteil S. 16</p> <p>Hainbuche, Eiche, Platane und Pappel sind „langweilige“ Bäume,                      d.h. <b>keine schönen Blüten, Früchte oder Herbstfärbung.</b>                      Platane und Pappel <b>bieten auch für Insekten und Vögel keine                      Nahrung.</b>  <b>Vorschlag: andere Bäume</b>, z.B. Linden                      Wenn. so wie im Plan eingezeichnet, tatsächlich 6 Bäume in den                      Innenhof gepflanzt werden sollen, können das nur Bäumchen                      sein, denn ein großkroniger Baum hat mindestens 10 m Kronen-                      durchmesser, soviel Platz ist da gar nicht.</p> <p><b>Statt Pflanzkübel in der Friedrichstraße auch große Bäume!</b></p> <p><b>In der Pflanzliste fehlen die Hecken-Sträucher</b></p>	<p>gehalten.</p> <p>Redaktionelle Änderung</p> <p>Kenntnisnahme – die Pflanzlisten im Anhang haben Vor-                      schlagscharakter. Die endgültige Festlegung der Bepflan-                      zung erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Die Pflanzlis-                      te für die Bepflanzung des Innenhofes wird dennoch um                      den Blasenbaum (<i>Koelreuteria paniculata</i>) als insekten-                      freundlicher Baum ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme – Inhalt des Freiflächengestaltungsplanes                      nicht des Bebauungsplans</p> <p>Kenntnisnahme - da die Pflanzlisten im Bebauungsplan                      nur Vorschlagscharakter haben, ist bewusst auf Pflanzlis-                      ten für Hecken und Sträucher verzichtet worden.</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>Wird nicht berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>„Sie [die Tiefgarage] erstreckt sich unter den Häusern 1, 2 und 3 unter dem Hofbereich sowie unter der Schillerstraße. Die Tiefgarage wird – wo möglich - mit mindestens 0,50 m Erde überdeckt damit eine intensive Begrünung erreicht werden kann. Außerdem sind im Innenhof 14 ebenerdige Stellplätze und 7 Stellplätze in der Erdgeschossenebene von Haus 3 vorgesehen. Diese Stellplätze sind vom Bahnhofplatz anfahrbar. Von den 14 Stellplätzen im Innenhof sollen 10 mit einem Rankgerüst überstellt und begrünt werden, um den grünen Charakter und die Aufenthaltsqualität des Platzes zu stärken.“ Begründung S. .13</p> <p>Die Autos, die zu den Parkplätzen im Innenhof fahren, gefährden die Begrünung. Da es Besucherparkplätze sind, ist mit häufigen Zu- und Weg-Fahrten zu rechnen. <b>Wie soll das Grün geschützt werden?</b></p> <p><b>50 cm Erde (außerdem nur „wo möglich“) über der Tiefgarage erlauben auch mit Hochbeeten keine großen Bäume, nur Mickerbäume.</b></p> <p>Die Umnutzung des Postareals bietet die Chance durch eine anspruchsvolle Gestaltung und Begrünung das lokale Kleinklima zu verbessern und einen Lebensraum bzw. ein Trittsteinbiotop für Vögel zu schaffen. Begr. S. 15</p> <p><b>„Anspruchsvolle Gestaltung“ auf 50 cm Erde?!!! „Lebensraum für Vögel“ in Zwergbäumen und mit häufigem Publikumsverkehr?!!!</b></p> <p><u>Tiere</u></p> <p><b>Bezüglich der Fledermäuse fehlt in der „Begründung“ ein entscheidender Satz aus dem VUB – s.u. Dieser muss ergänzt</b></p>	<p>Kenntnisnahme – nicht Inhalt des Bebauungsplans</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis auf die abendlichen Ausflugkontrollen ist in der Begründung im Kapitel „Umweltreport“ bereits enthal-</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>



Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>werden.</p> <p>4. Es konnten keine Nachweise oder Hinweise dafür gefunden werden, dass Fledermäuse oder andere geschützte Arten das Gebäude als Nistplatz nutzen. Überhalb eines Fensters befindet sich relativ viel Vogelkot, jedoch lediglich um einen Sitzplatz und nicht um ein Nistplatz (unten)</p> <p>5. Es wurde vorgeschlagen, dass im Frühjahr (Ende April / Anfang Mai) eine abendliche Ausflugskontrolle durchgeführt wird und im direkten Anschluss alle möglichen Öffnungen mit geeigneten technischen Maßnahmen verschlossen werden. Dies muss allerdings im Vorfeld sowohl mit dem LRA als auch mit der TÜ abgeklärt werden.</p> <p>6. Telefonisch wurde Herr Odenwälder vom Landratsamt Friedrichshafen über die bisherigen Ergebnisse und das geplante Vorgehen informiert.</p> <p>7. Aufgrund der Ergebnisse des heutigen Vororttermins hält Herr Odenwälder das geplante Vorgehen für angebracht, das RP TÜ wird ggf. beauftragt, sollten bei der Ausflugskontrolle Tiere festgestellt werden. Sollten immer noch keine Nachweise für Fledermauskommen erbracht werden, sollen alle Öffnungen verschlossen werden. Der Zeitpunkt der Ausflugskontrolle und das Verschließen der Öffnungen wird im Frühjahr mit dem LRA abgestimmt</p>	<p>ten.</p> <p>Kennntnisnahme – nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens</p>	<p>--</p>
<p>VUB S. 36</p> <p><i>. Mit dem Ziel zu überprüfen ob evtl. Fledermausvorkommen betroffen sein könnten wurde vorgeschlagen, dass im Frühjahr (Ende April / Anfang Mai) eine abendliche Ausflugskontrolle durchgeführt wird und im direkten Anschluss alle möglichen Öffnungen mit geeigneten technischen Maßnahmen verschlossen werden. Begründung S. 8</i></p> <p><b>Vorschlag:</b> <b>Anbringen/Einbauen von Nisthilfen für z.B. Fledermäuse, Mauersegler, Alpensegler, Turmfalken, Dohlen, Mehlschwal-</b></p>		

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p><b>ben u.a.</b> Als eigentliche Felsenbrüter nehmen diese Vögel Gebäude als Ersatzlebensraum gerne an. Durch die Gebäudesanierungen u/o Mangel an Baumaterial (z.B. Lehmputzen) finden sie allerdings immer weniger Nistmöglichkeiten in den Städten. Für Fledermäuse werden natürliche Hohlräume auch immer seltener.</p>		
<p><b>Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag!</b></p>		
<p><u>Wasser</u></p>	<p>Kenntnisnahme – nicht Inhalt des Bebauungsplanverfahrens</p>	<p>--</p>
<p><b>Untersuchungen fehlen, ob die Tiefgarage das Grundwasser beeinträchtigt</b></p>	<p>Dass die Tiefgarage im Grundwasser stehen wird, geht aus den Grundwasserständen hervor. Aus diesem Grund wird die Tiefgarage mit wasserundurchlässigem Beton erstellt, so dass keine Gefährdung für das Grundwasser besteht. Um auszuschließen, dass die Tiefgarage den Grundwasserstrom beeinträchtigt, werden entsprechend der geübten Praxis Kiesschüttungen unter und seitlich der Tiefgaragen angeordnet. Vom Landratsamt werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Auflagen im Detail formuliert. Damit kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Grundwasserstroms ausgeschlossen werden.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
<p><b>Mehr Substrat für die Dachbegrünung würde die Abwasserbilanz verbessern.</b></p>	<p>Kenntnisnahme – der Bebauungsplan setzt lediglich das Mindestmaß für die Dachbegrünung fest. Ein höherer Substrataufbau ist unter Abwägung anderer Belange wie z.B. der Statik möglich</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
<p><u>Lärm</u> Wenn die Schillerstraße bis zum Bahnhofplatz reicht, ist dort mit mehr Verkehr zu rechnen. Dazu kommt der Parkplatzsuchverkehr der Kunden und Angestellten der neuen Geschäfte/Büros. <b>Für die jetzigen Anwohner der Schillerstraße bedeutet dies mehr Lärm. Schutzmaßnahmen?!aaaa</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p><i>Unter Umständen wird die Ebene E0 von Haus 1 zukünftig von einem Lebensmittelhandel genutzt. Hierfür wäre für die Andienung die Parkfläche nördlich von Haus 1 an der Schiller Straße vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Nutzung der Parkplätze im Außenbereich sowie die Andienung erfolgen ausschließlich innerhalb des Tageszeitraums nach TA Lärm.</i></p> <p><i>Begr. 16</i></p> <p>Meine Erfahrung als NORMA-Nachbarin zeigt, dass die <b>Anlieferung keineswegs nur tagsüber erfolgt sondern oft auch um 2 Uhr nachts! Wie soll die Einhaltung der Bestimmungen im BP überprüft werden?</b></p> <p><u>Aufenthaltsqualität im Innenhof für Anwohner (Spielplatz!) und Angestellte</u></p> <p><b>Der Innenhof</b> ist im Vergleich zu den Gebäudehöhen rel. klein, wodurch er <b>ziemlich schattig und düster</b> wird. Zusätzlich beeinträchtigen die <b>Parkplätze</b> bzw. die <b>an- und abfahrenden Autos</b> die Aufenthaltsqualität.</p>	<p>Kenntnisnahme – In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass die Anlieferung nur zwischen 6:00 – 22:00 geplant ist.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Wird berücksichtigt</p> <p>--</p>
<b>Stadtwerk am See, Friedrichshafen, 1. Offenlage: Schreiben vom 19.04.2013</b>		
<p>Das Stadtwerk am See (SWSee) (Netz) nimmt wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung des bezeichneten Gebietes ist die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Hierfür bitten wir um die Eintragung eines Leitungsrechtes auf den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Trassen (rote Farbe). Der Schutzstreifen sollte auf beiden Seiten der Leitungen mind. 50 cm betragen. Die Leitungstrassen selbst werden – je nach Anzahl der jeweiligen Sparten - maximal einen Meter breit sein. Im Bereich der Schutzstreifen sollte</p>	<p>Der Plangeber stimmt mit den Stadtwerken überein, dass für die Versorgung des Gebietes die Verlegung von Versorgungsleitungen und der Betrieb einer Trafostation auf dem Gelände erforderlich sind.</p> <p>Die zur Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungsrechte beschränken sich jedoch auf die Wegstrecken, welche für den Anschluss der auf dem Gelände liegenden Trafostation unbedingt erforderlich sind. Für die Ausweisung von Leitungsrechten, welche der Versorgung von Grundstücken außerhalb des Vorhabengebietes dienen, sehen wir keine Notwendigkeit, da alle Nachbargrundstücke direkt an den öffentlichen Raum grenzen und über</p>	<p>--</p> <p>Wird in Teilen berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>keine Überbauung, Bepflanzung oder sonstige Beeinträchtigung möglich sein.</p> <p>Zur Versorgung der geplanten Gebäude ist die Errichtung einer öffentlichen Trafostation erforderlich. Hierzu haben wir in den Entwurf des Lageplans einen entsprechenden Platz eingetragen (Maße Station: 2,80 m x 2,00 m; Höhe ca. 1,80 m; Erwerb Grundstückfläche: 5 m x 4 m). Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.</p> <p>Die in den Planentwurf eingetragene Fläche für eine Trafostation ist eine bereits bestehende kundeneigene Trafostation im Keller des alten Postgebäudes. Dieser Standort kann für eine öffentliche Trafostation nicht genutzt werden (Einbau Kompaktstation nicht möglich, Zugänglichkeit, kein eigenes Grundeigentum) und kommt für das SWSee nicht in Frage.</p> <p>Auf dem überplanten Gelände befinden sich SWSee-eigene und kundeneigene Versorgungsleitungen und –anlagen verschiedener Sparten. Sollte eine Umliegung/Entfernung erforderlich sein, sind diese Kosten vom Verursacher zu tragen.</p>	<p>bestehende Leitungswege versorgt werden können.</p> <p>Bezüglich der Lage der Trafostation ist nach Rücksprache mit den beauftragten Fachplanungsbüros zu beachten, dass das Aufstellen einer Trafostation in den von der Tiefgarage unterbauten Grundstücksbereichen aus statischen Gründen nicht möglich ist. Die gewünschte Lage der Trafostation ist damit hinfällig.</p> <p>Kenntnisnahme – Die Räumlichkeiten der bestehenden Trafostation sind nach unserer Einschätzung auch in Zukunft für die Unterbringung einer Trafostation zur Versorgung des Gebietes geeignet. Die Zugänglichkeit zur Trafostation ist über bestehende und zukünftige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Weitere Details sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.</p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p> <p>--</p> <p>--</p>
<b>Regierungspräsidium Tübingen, 1. Offenlage: Schreiben vom 22.04.2013</b>		
<p><b>I. Belange des Naturschutzes</b></p> <p><b>1. Natura2000-Gebiete und Naturschutzgebiete</b> Das Vorhaben betrifft keine von der höheren Naturschutzbehörde zu berücksichtigenden Belange.</p> <p><b>2. Artenschutz</b> Der Vorbereitende Umweltbericht (Stand: 24.01.2013) ist plausibel. Da es bislang nur Begehungen Ende Oktober bzw. November 2012 gab, gibt es keine abschließenden Feststellungen zu den möglicherweise betroffenen Vogel- und Fledermausarten. Der Gutachter macht daher den Vorschlag, Ende April/Anfang Mai eine Ausflugskontrolle durchzuführen. Ob dies vom Planungsträ-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zur Klarstellung – die vorgeschlagene Ausflugskontrolle findet während der Wochenstubezeit statt. Die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz sind bekannt.</p>	<p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>ger aufgegriffen wird, geht aus den Unterlagen nicht hervor.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der europarechtlich gebotene Artenschutz der §§ 44 f. BNatSchG auch im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB uneingeschränkte Beachtung verlangt hinsichtlich der Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind; Gleiches gilt für alle europäischen Vogelarten.</p> <p><b>IV. Örtliche Bauvorschriften</b>  <b>Die örtlichen Bauvorschriften als gemeindliche Satzung</b> wird von der Stadt/ Gemeinde erlassen.  Es bedarf insoweit einer redaktionellen Änderung des Textes des Bebauungsplanes  Alte Fassung:  Teil B:           Satzung zur Regelung der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO-BW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB  Neue Fassung:  Teil B:           - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO -  Begründung:  Das anzuwendende Verfahren ergibt sich aus § 74 Abs. 7 LBO. Werden örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen, richtet sich das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften.  Das Regierungspräsidium weist darauf hin, dass es eine Ermächtigung nach § 9 Abs. 4 BauGB, nach der auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen werden können und insoweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden, im baden-württembergischen Landesrecht seit der Novelle der LBO 1995 nicht mehr gibt. Auch die</p>	<p>Redaktionelle Änderung</p>	<p>Wird berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>Neufassung der LBO 2010 hat an dieser Rechtslage nichts geändert.            Bauordnungsrechtliche Festsetzung aufgrund von § 9 (4) BauGB i.V.m. § 74 LBO können deshalb nicht getroffen werden.</p>		
<b>Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 Denkmalpflege, 1. Offenlage: Schreiben vom 13.05.2013</b>		
<p>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt das Referat Denkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>Die beiden angrenzenden Kulturdenkmale sind benannt. Wenngleich sie keinen Umgebungsschutz genießen, gehen wir davon aus, dass sich die Neubauten in den Bestand einfügen und keine Beeinträchtigung für den Bahnhof darstellen.</p> <p>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:            „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme - die Hinweise zur Denkmalpflege waren im Wesentlichen enthalten und in der gewünschten Form ergänzt worden.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>--</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<b>Deutsche Telekom, Technik GmbH, 1. Offenlage: Schreiben vom 23.05.2013</b>		
<p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Aufwendungen der Telekom bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sollen möglichst vermieden werden. Deshalb schlagen wir folgendes vor:</p> <p>Entlang des Gebäudes im Norden des Postareals und damit entlang der Gebäude 1 und 2 und TG-Zu- und Abfahrt liegen Telekommunikationsanlagen von uns, deren Bestand und Betrieb weiterhin gewährleistet bleiben müssen.</p> <p>Wir bitten die Gebäude und die TG-Zu- und Abfahrt so auf unsere Anlagen anzupassen, dass Verlegungen und Änderungen vermieden werden können.</p> <p>Wir bitten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung.“</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet unserem Bauherrenbüro in 88212 Ravensburg, Gartenstraße 107, (Tel: 0800 330 1903) so früh wie möglich, mindestens 3 Wochen vor Baubeginn, angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme – die Leitungen sind bekannt</p> <p>Der Bebauungsplan sieht vor, die bestehende Unterführung von der Schillerstraße zum Bahnhof zu schließen. Die geplante Tiefgarage hingegen ist bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen – d.h. auch unterhalb der dann ebenerdig verlaufenden Schillerstraße. Grundsätzlich können die Leitungen nach Abschluss der Bauarbeiten auf der gleichen Trasse wie heute geführt werden. Während der Bauphase sind Interimslösungen notwendig, die vom Investor mit der Telekom abgestimmt werden.</p> <p>Redaktionelle Änderung: Die Leitungsrechte werden im Bebauungsplan ergänzt. Die gewünschte beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist nicht Inhalt des Bebauungsplans sondern privatrechtlich zu klären.</p> <p>Die frühzeitige Information und Abstimmung wird zugesichert.</p>	<p>--</p> <p>--</p> <p>Wird teilweise berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p> <p>Wird berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<b>Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, 1. Offenlage: Schreiben vom 27.05.2013</b>		
<p>Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Friedrichshafen nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Dieser beginnt entfernungsabhängig von Flughafen in Höhe der geplanten Bebauung in ca. 427 m ü. NN.</p>	Kenntnisnahme	--
<p>Auf Grundlage der uns von Ihnen vorgelegten luftfahrttechnischen Stellungnahme des Ingenieurbüros Schäfer vom 21.01.13 äußern wir keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Wir weisen jedoch darauf hin, dass falls ein Gebäude oder dessen Nebenanlagen (z.B. Schornsteine oder Antennen) in den Bauschutzbereich eindringen, nach § 12 Abs. 3 Nr. 2b LuftVG die Baugenehmigung nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörden erteilt werden darf. Ebenso dürfen Baukräne oder sonstige, in die Höhe reichende Baugeräte, die in den Bauschutzbereich eindringen, nur aufgestellt werden, wenn eine luftrechtliche Genehmigung der Luftfahrtbehörde dafür vorliegt. Wir bitten im Textteil des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen. Zuständig für Zustimmung und Genehmigung ist das Ministerium für Verkehr und Infrastruktur als Luftfahrtbehörde für den Flughafen Friedrichshafen.</p>	Redaktionelle Änderung – die Hinweise werden entsprechend ergänzt	Wird berücksichtigt
<p>Unabhängig von den Fragen zum Bauschutzbereich weisen wir darauf hin, dass das Gesetz zur Verbesserung des Schutzes vor Fluglärm in der Umgebung von Flugplätzen (Fluglärmschutzgesetz) vom 1. Juni 2007 am 07. Juni 2007 in Kraft trat (BGBl. I S. 986). Das Fluglärmschutzgesetz beinhaltet die Einrichtung eines Lärmschutzbereiches um einen Flugplatz mit zwei Tag- und einer Nachtschutzzone. Die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen erfolgt durch Rechtsverordnung der Landesregierung vom 20.12.10 und trat am 30.12.10 in Kraft (GBl. v. 29.12.10, S. 1126). Karten des Lärmschutzbereiches sind unter dem Link (<a href="http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/67360/">http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/67360/</a>) für jedermann zugäng-</p>	Kenntnisnahme	--



Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>lich.</p> <p>Gemäß dem Fluglärmgesetz und seiner Verordnungen sind mit einer Festsetzung bauplanungsrechtliche Einschränkungen und Bauverbote, aber auch Entschädigungen für entgangene Baumöglichkeiten und Aufwendungsersatz für bauliche Schallschutzmaßnahmen verbunden. Die Aufgabe der Landesbehörde beschränkt sich auf die Festsetzung des Lärmschutzbereiches. Darüberhinausgehende Fragen sind von der kommunalen Seite als Träger der Bauleitplanung selbst zu klären. Die Formulierung bezüglich der Lärmschutzzonen, der fluglärmbedingten Dauerschallimmissionen und der Lärmschutzmaßnahmen obliegt dem Träger der Bauleitplanung.</p>	Kenntnisnahme – das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmschutzbereiche	--
<b>Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, 2. Offenlage: Schreiben vom 23.07.2013</b>		
Wir nehmen hierbei Bezug auf unser Ihnen vorliegendes Schreiben vom 27.05.2013.	Kenntnisnahme – die Anregungen sind bereits berücksichtigt	--
<b>Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club (ADFC), Kreisverband Bodenseekreis, Friedrichshafen, 2. Offenlage: Schreiben vom 14.07.2013</b>		
<p>Aufgrund der 2. Auslage der Planunterlagen zur Umnutzung des Postareals möchte ich die Möglichkeit wahrnehmen, eine kurze Stellungnahme zu den Wegen und Abstellanlagen des Radverkehrs abzugeben und bitte um Berücksichtigung der Vorschläge und Anregungen.</p> <p><input type="checkbox"/> Die Durchfahrtsmöglichkeit für Radfahrer auf der Schillerstraße begrüßen wir sehr. Dadurch wird eine sehr wichtige neue Radverkehrsverbindung geschaffen. Es ist dabei entscheidend, dass die Durchfahrtsmöglichkeit für Kfz dauerhaft gesperrt wird und die geplanten Absperrpfosten einen möglichst großen Abstand (&gt;1,6 m) aufweisen,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p> </p> <p>Kenntnisnahme</p>	<p>--</p> <p> </p> <p>--</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
um die Gefährdung für Radfahrer zu minimieren.		
<input type="checkbox"/> Die im Erschließungskonzept vorgesehene Tiefgaragenein- und -ausfahrt an der Schillerstraße muss so gestaltet sein, dass für ausfahrende Fahrzeuge gute Sichtbeziehungen auf die Schillerstraße bestehen, um Unfälle mit Radfahrern zu vermeiden. Die auf der Nordseite des Gebäudes angelegten Parkstände sind deshalb aus Gründen der Verkehrssicherheit zu hinterfragen.	Kenntnisnahme – die einschlägigen Vorschriften werden beachtet	--
<input type="checkbox"/> Es ist zukünftig auf der Schillerstraße nicht nur mit mehr Radverkehr, sondern auch mit einem höheren Fußverkehrsaufkommen zu rechnen, da die Unterführung bisher für Fußgänger nicht attraktiv war. Die Planunterlagen beinhalten keine Information zur geplanten Gestaltung der Schillerstraße auf der Nordseite der Fahrbahn. Sollte auf der Nordseite kein Fußweg geplant sein, halte ich die geplante Breite des südlichen Gehwegs von knapp 2 m für zu gering. Diese Strecke wird vor Schulbeginn und nach Schulschluss zu Fuß von zahlreichen Schülern, z.B. von St. Elisabeth, pulkartig frequentiert.	Die Schillerstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen, diese verfügen über eine Mischverkehrsfläche, damit ist kein separater Gehweg erforderlich. Zudem soll die Durchfahrt für Pkw auf den Bahnhofplatz gesperrt werden. Eine Gefährdung von Fußgängern ist nicht zu erwarten.	--
<input type="checkbox"/> Die Fahrrad-Abstellräume im Gebäude und der Tiefgarage erscheinen in ihrer Anzahl ausreichend, wobei ich die Soll-Zahlen nicht kenne. Es sind allerdings in den Plänen zwei Defizite zu erkennen:	Kenntnisnahme – die Fahrradabstellräume sind entsprechend der Vorgaben der Stadt Friedrichshafen dimensioniert.	--
a) Die Türöffnungen bzw. Einfahrten zu den Fahrrad-Abstellräumen weisen nicht die gemäß Fahrrad-Stellplatzrichtlinie erforderliche Breite von 1,6 m auf.	Kenntnisnahme – nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans	--
b) Die Anordnung der Fahrradstellplätze ist sehr dicht gepackt, d.h. einige der im Plan abgebildeten Stellplätze sind gar nicht nutzbar. Die ausschließliche Aufstellung von Fahrradparkern mit 0,5 m Abstand ist außerdem nicht komfortabel. Auch die Verkehrswege in den Fahrrad-Abstellräumen erscheinen sehr knapp bemessen. Die Fahrrad-Stellplatzrichtlinie weist eine Mindestbreite von 1,2 m	Kenntnisnahme – nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans	--

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>für die Verkehrsflächen aus, um „bequemes Ein- und Ausparken zu ermöglichen“. Bei solch großen Fahrradräumen sollte mehr Verkehrsfläche vorgesehen werden.</p> <p><input type="checkbox"/> Eine Anregung wäre, im Umfeld der Fahrradräume Möglichkeiten für Spinde, Schließfächer und das Trocknen von Regenkleidung vorzusehen. Ob, und falls wo, sanitäre Anlagen (z.B. Duschen) für Radfahrer vorgesehen sind, geht aus den Plänen nicht hervor. Aufgrund der guten Beziehungen der Stadtverwaltung zum Bauträger wäre es vielleicht möglich, diese Anregung weiterzugeben.</p> <p><input type="checkbox"/> Es wäre wünschenswert, wenn im Zuge der umfangreichen Baumaßnahmen auch im Umfeld des Gebäudekomplexes die Fahrradständer vor der Post modernisiert und am Zugang zur Wissenswerkstatt neue Fahrradständer aufgestellt werden könnten. Es könnten z.B. durch die Umwandlung eines Kurzzeitstellplatzes vor der Post neue Flächen für Fahrradständer geschaffen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme – nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans</p> <p>Kenntnisnahme – nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans bzw. in Teilen nicht mehr innerhalb des Geltungsgebietes; der Investor hat Interesse an einer attraktiven Gestaltung des Umfeldes so dass er es sich offenhält auf seinem Grundstück weitere Maßnahmen vorzusehen.</p>	<p>--</p> <p>--</p>
<p><b>Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH, 2. Offenlage: Schreiben vom 14.08.2013</b></p>		
<p>Die Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH kann zur Sicherung des störungsfreien Betriebs des Stadtbusverkehrs der Änderung aufgrund der neuerlich vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt von östlicher Seite (Bahnhofplatz) nur dann zustimmen, wenn die Planung gewährleistet, dass aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens im Zuge der Zufahrt zur Tiefgarage keine Verschlechterung der bereits heute angespannten Verkehrssituation eintritt und nachfolgende Konflikte bzw. Situationen ausgeschlossen werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bildung eines Rückstaus von Fahrzeugen aus dem Bereich der geplanten Tiefgarageneinfahrt in den Straßenbereich auf dem Bahnhofsvorplatz</li> <li>2. Zunahme der Verkehrsmenge im Bereich zwischen Halteinseln des ZOB und dem Bahnhofsgebäude (z.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Überarbeitung der Planung zwischen der ersten und zweiten Offenlage ist insbesondere wegen dem Bestreben des Investors die verkehrliche Situation zu verbessern erfolgt.</p> <p>Im Vergleich zur heutigen Situation wird die Nutzungsinintensivierung auf dem Postareal zu einer Verkehrszunahme führen. Genauere Angaben sind dem Erschließungskonzept, das im Rahmen der Offenlage verschickt wurde zu entnehmen.</p> <p>Durch die zusätzliche TG-Zufahrt wird die befürchtete Zunahme der Verkehrsmenge zwischen den Halteinseln im Vergleich zur Planung Stand 1. Offenlage reduziert. Da durch die östliche Tiefgaragenzufahrt eine bessere und zielgerichtete Verteilung der Verkehrsströme erreicht wird. Der Parksuchverkehr, der zur Bildung von Rück-</p>	<p>Wird bereits berücksichtigt</p>

Wortlaut Stellungnahme / Anregung	Stellungnahme / Abwägung	Beschlussvorschlag
<p>B. durch PKW, die wegen Stau statt den südlich der Haltestelle gelegenen Fahrstreifen den nördlich gelegenen nutzen).</p> <p>3. Behinderung der Durchfahrt von ein- und ausfahrenden Omnibussen im und vor dem Zufahrtsbereich zur Tiefgarage (z.B. durch Rückstau im Kreuzungsbereich und auf den Fahrstreifen)</p> <p>Wir bitten dies bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen.</p>	<p>staus führen könnte wird somit ebenfalls reduziert.</p> <p>Als wichtige ergänzende Maßnahme ist vorgesehen die Schillerstraße für die Pkw-Durchfahrt Richtung Osten also Richtung Bahnhofplatz zu sperren. Diese Maßnahme war nicht Inhalt der Planungen Stand 1. Offenlage.</p> <p>Die neue Lösung bietet somit in der Summe deutliche Vorteile.</p>	

1. Offenlage: Aufgestellt Planstatt Senner, 03.05.2013, ergänzt 07.06.13
2. Offenlage: Aufgestellt Planstatt Senner, 22.08.2013

gef. Sabine Geerds