

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00147	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, OVK, SBA
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13, 744-1, Win	28.05.2014, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Bebauungsplanänderung Nr. 744/1 "Im Winkel, 1. Teiländerung", Satzungsbeschluss Anlage: Anlage 1: Lageplan vom 20.05.2014 Anlage 2: Begründung vom 20.05.2014				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Klaus Sauter, 10 Min
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	24.06.2014	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	24.06.2014	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	30.06.2014	Beschluss	öffentlich

(Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss GR 10.02.2014, DS_Nr. 2014 / V 00004):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten Betrag: EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR
bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo:
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt.
2. Dem Lageplan in der Fassung vom 20.05.2014 wird zugestimmt.
3. Die Begründung zur Satzung wird in der Fassung vom 20.05.2014 festgelegt.
4. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 744/1 „Im Winkel, 1. Teiländerung“ erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 hat der Gemeinderat am 30.06.2014 den Bebauungsplan Nr. 744/1 „Im Winkel, 1. Teiländerung“, als Satzung beschlossen.

Einziges Paragraph:

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Lageplan vom 20.05.2014. Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im Lageplan eingezeichnet.

Begründung:

Planungsanlass /-erfordernis

Nachdem sich seit einigen Monaten ein Ende der bestehenden gewerblichen Nutzung auf den Flurstücken Nr. 1387, 1393 und 1394 (vor der Umlegung Flurstücks-Nr. 656/4) konkret abzeichnet, gab es mehrere Anfragen von Investoren zu einer Nachnutzung dieses Geländes. Die Planungsüberlegungen der potentiellen Erwerber für das Grundstück der Gewerbehalle sowie des städtischen MI-Grundstücks gingen ausschließlich in Richtung einer reinen Wohnnutzung.

Grundsätzlich entspricht eine Wohnnutzung auf diesem Grundstück zwar dem planerischen Ziel, jedoch stellt die reine Wohnnutzung ohne gewerbliche Nutzungsanteile einen Widerspruch zur Mischgebietsfestsetzung des Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich dar; eine Wohnnutzung ohne gewerblichen Anteil ist daher bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Eine Befreiung zur Art der baulichen Nutzung scheidet wegen der nachbarschützenden Wirkung ebenfalls aus.

Da aber eine Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen nicht vorhanden ist, erweist sich die MI-Festsetzung faktisch als Hindernis für eine Wohnbauentwicklung.

Um hier das ursprüngliche städtebauliche Ziel tatsächlich realisieren zu können und für zukünftige Wohnbauanträge eine sichere Rechtsgrundlage zu schaffen, ergibt sich die Notwendigkeit der Teiländerung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung (WA statt MI).

Verfahren und Inhalt

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 744 „Im Winkel“ aus dem Jahr 2006. Er setzt für den Änderungsbereich „MI“ fest.

Für einen kleinen Teilbereich dieses Bebauungsplans Nr. 744 „Im Winkel“ erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Dazu erfolgt lediglich im Lageplan in der zugeordneten Nutzungsschablone die Änderung des Gebietstyps MI in WA.

Der Textteil des Ursprungsbebauungsplans bleibt unverändert. Die textlichen Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 744 „Im Winkel“ gelten für den Änderungsbereich weiter fort.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wurde auf der Grundlage des § 13a (Innenbereichs-Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Daher besteht

keine Umweltberichtspflicht.

Da nur eine Änderung des Gebietstyps erfolgt, kein neues Baurecht begründet und keine weitergehenden Nutzungen und Eingriffe vorbereitet werden, waren weitere Prüfungen der Umweltbelange nicht erforderlich.

Verfahrensübersicht

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 10.02.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 744/1 „Im Winkel, 1. Teiländerung“ gefasst, den Entwurf gebilligt und die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch öffentlichen Aushang der Planunterlagen vom 10.03.2014 bis einschließlich 11.04.2014 mit der Möglichkeit, Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorzutragen.

Es wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behördenbeteiligung erfolgte parallel zum gleichen Zeitpunkt schriftlich durch Zusendung der Planentwurfs-Unterlagen zur Information bzw. mit Aufforderung zur Stellungnahme.

Lediglich eine Stellungnahme der Telekom war bedingt abwägungsrelevant.

Die im Rahmen der gesamten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangene Stellungnahme ist im folgenden Abwägungsbericht enthalten.

Insgesamt hat sich aufgrund der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung keine Notwendigkeit ergeben, im Lageplan gegenüber dem Entwurf Änderungen vorzunehmen.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen entnommen werden.

Bericht über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen:

Folgende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung vom 10.03.2014 bis 11.04.2014 ein:

Deutsche Telekom Technik GmbH, Adolph-Kolping-Straße 2-4, 78166 Donaueschingen

im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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 der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor,

bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alle bebaubaren Grundstücke, soweit die Eigentümer einen Telekommunikationsanschluss wünschen, benötigen oder schon einer vorliegt, als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "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."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Stellungnahme Stadtplanungsamt

Die Hinweise der Telekom sind im Rahmen dieses Änderungsverfahrens nicht abwägungsrelevant, sondern waren i. Z. mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 744 „Im Winkel“ relevant, an dem die Telekom ebenfalls beteiligt wurde. Die im Rahmen des Gesamtbebauungsplans von der Telekom vorgebrachten Hinweise sind bei der Realisierung der Erschließung – soweit möglich - berücksichtigt worden.

Die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind mittlerweile abgeschlossen; durch die Teiländerung werden keine neuen Erschließungsmaßnahmen oder Änderungen an der bestehenden Erschließung begründet.

Alle Grundstücke sind über die neu errichteten Straßen an das öffentliche Straßennetz und das Telekommunikationsnetz angeschlossen und gelten damit als voll erschlossen.

Insoweit auf den erschlossenen Baugrundstücken weitere Telekommunikationsleitungen gewünscht sind, liegt diese innere Ausdifferenzierung der Erschließung in der Zuständigkeit der (privaten) Bauherren, die ggf. entsprechende Vereinbarungen direkt mit der Telekom treffen können.

====