

# Stadt Friedrichshafen

## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 744/1 „Im Winkel, 1. Teiländerung“

20.05.2014

## **Inhaltsübersicht**

<b>Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Planungsrecht</b> .....	<b>2</b>
3.1 Früherer Rechtsstand.....	2
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
<b>4. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes .....	3
4.2 Topographie .....	3
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>3</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften .....	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Flächen .....	5
5.4 Erschließung.....	6
<b>6. Umweltbelange</b> .....	<b>6</b>
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>6</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>6</b>

# Begründung

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 744 „Im Winkel“; er betrifft die Flurstücke Nr. 1366, 1387, 1393 und 1394.

## 2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (Inkrafttreten 01.03.1999)
- Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 09.12.2004
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009
- Wassergesetz Baden-Württemberg vom 20.01.2005

## 3. Planungsrecht

### 3.1 Früherer Rechtsstand

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

### 3.2 Wahl des Verfahrens

Für einen kleinen Teilbereich dieses Bebauungsplans erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans werden ersetzt durch die Festsetzungen der Teiländerung 744/1.

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

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Innenbereichs-Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren.

### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Planänderungsbereich als bestehende Mischbaufläche (M) bzw. Wohnbaufläche (W) dargestellt; die Festsetzung eines WA ist aus diesen Darstellungen entwickelt.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes**

Das Änderungsgebiet ist im südlichen Teil bebaut mit einer Gewerbehalle, im nördlichen Teil des Änderungsbereichs noch unbebaut.

### **4.2 Topographie**

Das Gelände ist leicht geneigt und fällt nach Südwesten zur Straße „Im Winkel“ hin ab.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Anlass und Ziel der Planung**

#### ***Ausgangslage zu Bebauungsplan und Historie der MI-Ausweisung***

Mit dem Baugebiet „Im Winkel“ sollte ein Neubaugebiet entstehen. Das städtebauliche Entwicklungsziel des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 744 „Im Winkel“ ist Wohnnutzung. Dies wird in der Begründung für das Gesamtgebiet eindeutig zum Ausdruck gebracht.

Lediglich am Rand des Baugebiets „Im Winkel“ entlang der Klufferner sowie der Riedheimer Straße befindet sich eine über Jahrzehnte gewachsene Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Landwirtschaft und Handwerksbetrieben, die bewusst durch die Festsetzung eines Mischgebiets auch für die Zukunft gesichert werden sollte.

Anders verhält es sich mit einer Gewerbehalle, die sich bereits seit den neunziger Jahren im Gebiet befindet. Grundsätzlich galt und gilt auch für dieses Grundstück das Ziel einer künftigen Wohnnutzung. Zu beachten war jedoch der Bestandsschutz dieser Nutzung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Im Winkel“ stellte sich die Frage nach dem planerischen Umgang mit diesem gewerblichen Bestand. Auf der einen Seite war der Bestandsschutz zu beachten, auf der anderen Seite galt es die Problematik eines planerischen Heranrückens der Wohnbebauung an die Gewerbenutzung zu lösen.

Man entschied sich damals dafür, für das Grundstück mit der Gewerbehalle sowie für das nordwestlich angrenzende städtische Grundstück ein Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Die Ausweisung eines MI anstelle eines WA war damals eine Reaktion auf die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück und die Sicherung deren Bestandsschutzes.



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 744 „Im Winkel“.

Gleichzeitig wurde jedoch durch die Überplanung der Gewerbehalle und die Festsetzung von drei Baufenstern die Nachfolgenutzung Wohnen bereits planerisch ange-dacht.

Weitere Gründe für die Festsetzung eines MI waren:

1.

Zum Zeitpunkt des Beginns des Aufstellungsverfahrens gab es die rechtliche Grundlage einer befristeten, aufschiebenden oder bedingten Festsetzung, wie es heute im Planungsrecht möglich wäre, noch nicht.

2.

Es gab zum Zeitpunkt der Aufstellung ein klares Bekenntnis des Eigentümers, die gewerbliche Nutzung bis auf Weiteres weiterführen zu wollen, so dass es für die Stadtplanung keinen klaren Zeithorizont für eine Nutzungsänderung gab; ein solcher ist für eine befristete Nutzung bzw. für eine kurzfristig einer Nutzung entgegenstehende Festsetzung i.d.R. aber Voraussetzung.

### ***Problem bei der Realisierung einer Wohnnutzung***

Nachdem sich seit einigen Monaten ein Ende der gewerblichen Nutzung 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.

Ein Bauantrag, der eine reine Wohnnutzung ohne gewerblichen Anteil vorsieht, ist daher nicht genehmigungsfähig. Zwar ist eine Wohnbebauung im MI möglich, es muss aber gewährleistet bleiben, dass ein bestimmter Flächenanteil gewerblicher Nutzung bezogen auf die gesamte MI-Fläche noch nachgewiesen wird (angestrebtes Flächenverhältnis 50 zu 50). Da aber eine Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen nicht vorhanden ist, erweist sich die MI-Festsetzung faktisch als Hindernis für eine Wohnbauentwicklung.

Eine Baugenehmigung im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans muss als rechtlich problematisch eingeschätzt werden, da Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung in der Rechtsprechung als nachbarschützend angesehen werden.

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 Bebauungsplan zur Art der baulichen Nutzung (WA statt MI).

### **5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften**

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine neuen städtebaulichen Ziele definiert, sondern die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 744 „Im Winkel“ formulierten und durch planungsrechtliche Festsetzungen sowie Örtliche Bauvorschriften umgesetzten Planungsziele besitzen weiter Gültigkeit.

### **5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Flächen**

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die Festlegung der überbaubaren Flächen sowie alle anderen Planfestsetzungen bleiben unverändert.

Die einzige Änderung im zeichnerischen Teil betrifft die Baugebietszuordnung für den Teiländerungsbereich. Dazu erfolgt lediglich im Lageplan in der zugeordneten Nutzungsschablone die Änderung des Gebietstyps MI in WA.

## **5.4 Erschließung**

Das Plangebiet „Im Winkel“ ist verkehrlich und technisch bereits vollständig erschlossen. Verkehrlich ist das Plangebiet durch die Straße „Im Winkel“ sowie über die „Riedheimer Straße“ angebunden.

Änderungen oder Ergänzungen an der Erschließung werden in dem Änderungsbereich nicht vorgenommen.

## **6. Umweltbelange**

Es handelt sich bei dieser Änderung um ein Verfahren der Innenentwicklung. Daher besteht keine Umweltberichtspflicht. Auch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung ist hier nicht anzuwenden.

Zudem handelt es sich um ein Plangebiet, für das bereits Baurecht über einen Bebauungsplan besteht.

Da nur eine Änderung des Gebietstyps erfolgt und keine weitergehenden Nutzungen und Eingriffe begründet werden, sind weitere Prüfungen der Umweltbelange nicht erforderlich.

## **7. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen für den Änderungsbereich sind nicht erforderlich.

## **8. Kosten**

Durch das Änderungsverfahren fallen der Stadt Friedrichshafen außer den Verfahrenskosten keine weiteren Kosten an.

====

PL / Win – 20.05.2014