

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2015 / V 00067	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 BP 197/Es	16.03.2015, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 197 "Albrechtstraße-Ost" Entwurfsbeschluss				
Anlagen:	<ol style="list-style-type: none"> 1 Lageplan (Entwurf) mit Maßstab 1:500/1:1000 vom 02.03.2015 2 Textteil (Entwurf) vom 02.03.2015 3 Begründung (Entwurf) vom 02.03.2015 mit Anhang Umweltbericht 4 Bericht Frühzeitige Beteiligungen Behörden und Bürger 5 Schalltechnisches Gutachten, GSB vom 03.02.2015 6 Verkehrs- u. Schadstoffuntersuchung, Dr. Brenner Ing.Ges. v. 10.12.2014 7 Pläne Umweltbericht 			
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	21.04.2015	Beschluss	öffentlich

Aufstellungsbeschluss v. 31.03.2014 im Gemeinderat, Drucksache-Nr. 2014/14
--

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

Beschlussantrag:

- 1) Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan (Entwurf) des Stadtplanungsamtes mit eingetragem Geltungsbereich vom 02.03.2015, der Textteil (Entwurf) zum Bebauungsplan vom 02.03.2015 sowie die Begründung mit Umweltbericht (Entwurf) vom 02.03.2015.
- 2) Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
- 3) Die Auslegung des B-Plan-Entwurfes sowie des darin integrierten Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Bekanntmachung und einmonatigem Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
- 4) Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Für den Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“ wurde am 31.03.2014 der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst. Grundlage war der Vorentwurf des Stadtplanungsamtes vom 20.01.2014, der sowohl Gegenstand der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 28.04.2014 bis zum 23.05.2014 durchgeführt. Zusätzlich fand am 06.05.2014 eine erste, öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 09.04.2014 bis zum 23.05.2014 an der Planung beteiligt. (siehe Anlage 4).

Ebenfalls wurden eine Vorortbesichtigung des Plangebietes mit den Mitgliedern des Technischen Ausschusses am 27.01.2015 sowie eine zweite öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung am 05.02.2015 durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“ wird auf der Basis der Studie über die Überarbeitungsnotwendigkeit von Bestandsbaugeplänen, die den derzeit noch rechtskräftigen Baulinienplan Nr. 61 „Friedrichshafen West – Teilgebiet 2“ als Bebauungsplan mit sehr hohem Änderungsbedarf eingestuft hat, neu aufgestellt. Ziel ist dabei eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand, wobei insbesondere die Blockränder durch eine Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie in Teilbereichen eine Aufstockungsmöglichkeit (Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse) erhalten. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen werden durch die Festlegung der maximalen Wandhöhen (Schnittpunkt Außenhaut der Wand mit der Dachhaut) und der maximalen Firsthöhen definiert. Eine Anhebung der Firsthöhen im Vergleich zum bestehen Baulinienplan 61 wird nur entlang der Albrechtstraße, der Hochstraße sowie dem Pfänderweg vorgenommen. In den übrigen Teilbereichen wird die Firsthöhe auf das bestehende rechnerische Maß des Baulinienplans 61 fixiert. Das städtebauliche Erscheinungsbild kann sich bei Neu- oder Umbauten in der Form ändern, dass die festgesetzten Wandhöhen in Teilbereichen (z.B. in der Sandöschstraße) erhöht werden. Auch in der Sandöschstraße bleibt jedoch die absolute Firsthöhe im Vergleich zum Baulinienplan unverändert. Die dort derzeit im Baulinienplan festgesetzte Dachneigung von 48 ° bei 2 Stockwerken (Begriff aus der Württembergischen Bauordnung, die bei alten Plänen noch anzuwenden ist) entspricht nach heutiger Landesbauordnung 3 Vollgeschossen. D.h. die Möglichkeit der Erhöhung der Wandhöhe in der Sandöschstraße auf 3 Vollgeschosse (von 6,50 m im Baulinienplan auf 9 m im Entwurf zum B-Plan 197 „Albrechtstraße-Ost“) ändert ggf. das städtebauliche Erscheinungsbild mit der Kubatur der Gebäude, nicht aber die zulässigen Firsthöhen.

Im gesamten Plangebiet wird die Dachform freigestellt, d.h. auch hier kann es in der Zukunft zur Änderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes kommen, da sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig sind.

Mit der Stärkung der Blockränder sollen auch weiterhin die Blockinnenbereiche als Grünbereiche erhalten bleiben. Eine untergeordnete Überbauung mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist auf 30 % der Gartenfläche beschränkt. Begrünte Tiefgaragen können diesen Bereich bis zu 60% unterbauen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Entlang der Albrechtstraße sowie der Hochstraße bis zur Ecke Montafonstraße wird ein Mischgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Aus dem Umweltbericht (siehe Anlage der Begründung zum Entwurf) sind die erhaltenswerten und besonders erhaltenswerten Bäume in den B-Planentwurf aufgenommen worden, sofern sich diese nicht mit den überbaubaren Flächen überlagern. Ebenfalls vom Umweltbericht übernommen wurde die Festsetzung, dass bei Neubauvorhaben oder umfassenden Sanierungs-/Änderungsvorhaben pro angefangener 200 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist.

Aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben sich Schallpegelbereiche für das Plangebiet, die in Teilgebieten entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bei Neubauten erfordern. Im B-Plan sind diese Schallpegelbereiche hinterlegt und im Textteil entsprechende Maßnahmen mit Verweis auf die DIN festgesetzt.

Das Verkehrs- und Schadstoffgutachten (siehe Anlage 6) kommt zu dem Schluss, dass derzeit kein Stellplatzdefizit im Plangebiet vorhanden ist. Hierbei wurden an einem repräsentativen Tag mehrere Rundgänge im Plangebiet vorgenommen. Ein Defizit von 48 Stellplätzen im Plangebiet stellt sich durch die untersuchte Nachverdichtung ein, dies insbesondere dann, wenn sich das ausgewiesene Mischgebiet von dem derzeitigen Mischverhältnis von Wohnen zu Gewerbe von ca. 10 : 90 % im Sinne der Neueinstufung zu einer Mischung von 40 : 60 % verändert.

Die Schadstoffbelastung wird sich künftig aufgrund der Verlagerung des Verkehrs auf die B 31 neu deutlich verbessern, insbesondere auch aufgrund der Entlastung in Bezug auf den Schwerlastverkehr.

Zur Abfederung des Stellplatzdefizits wurde in den örtlichen Bauvorschriften die Stellplatzpflicht gemäß § 74 Abs. 2 LBO von einem Stellplatz pro Wohneinheit auf bis zu 2 Stellplätze erhöht, abhängig von den Wohnungsgrößen. Bei den notwendigen sonstigen Stellplätzen, deren Anzahl nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums reglementiert ist, müssen zukünftig die oberen Werte der Verwaltungsvorschrift angewendet werden. Auch die Ausweisung von 4 privaten Car-Sharing Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum in der Sandöschstraße dient zur Reduzierung des künftigen Stellplatzdefizits.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind zahlreiche Anregungen zum Bebauungsplan - Vorentwurf eingegangen (siehe Anlage 4). Der überwiegende Teil der Anregungen befasst sich mit den überbaubaren Flächen sowie den Festsetzungen zur Geschossigkeit bzw. den Höhenfestsetzungen. Beim Vorentwurf wurde die sehr tiefe Bebaubarkeit der Grundstücke kritisiert, die zwischen 18 – 20 m festgesetzt war. Im Entwurf wurde die Tiefe der Baufenster nun auf 14/15 m im allgemeinen Wohngebiet und auf 18 m im Mischgebiet verringert. Weiterer Kritikpunkt waren das Fehlen einer maximalen Höhenfestlegung im Vorentwurf (es war nur die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt, bei freier Dachform). Wie oben bereits beschrieben setzt der Entwurf maximale Wand- und Firsthöhen fest und definiert somit eindeutig diesen wesentlichen städtebaulichen Parameter. Die festgesetzten Dichtewerte über das Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ), orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Detaillierte Ausführungen zu den eingegangenen Anregungen sind der Anlage zur Sitzungsvorlage entnehmbar. Die abschließende Abwägung bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.

Im nördlichen Bereich der Kreuzung Ecke Albrechtstraße – Hochstraße ist im Entwurf eine Eckbetonung mit einem Gebäude bis 23 m Höhe festgesetzt (6 Vollgeschosse mit Attikageschoss) das mit dem Wohnhochhaus auf der gegenüberliegenden Seite (außerhalb des Plangebietes) eine städtebauliche Akzentuierung und Torsituation der wichtigen innerörtlichen Verbindungsachse Albrechtstraße – Maybachstraße ermöglichen soll. Aufgrund der städtebaulich gewollten Akzentuierung ist hier die Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung aus § 17 BauNVO gerechtfertigt.

Der weitere terminliche Ablauf sieht in der Folge die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB vor. Der Satzungsbeschluss für das Verfahren ist im Herbst/Winter dieses Jahres vorgesehen.

Weitere Details können den der Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen entnommen werden.