

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016 / V 00071	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, RA, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 201/Sin	06.04.2016, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 201 "Südliche Wera-/Olgastraße" - Entwurfsbeschluss -				
Anlage:	1 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 2 Lageplan Entwurf M 1: 1000 vom 24.03.2016 3 Textteil Entwurf vom 24.03.2016 4 Begründung Entwurf vom 24.03.2016 5 Umweltbericht (Dez.2015) mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 02.08.2015/08.10.2015 (Entwurf) 6 Schalltechnische Untersuchung vom 08.12.2015 (Entwurf) 7 Synopse Mischgebiet-Allgemeines Wohngebiet			
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 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: Singer, Nicolette, Klaus Sauter, 15 min
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	03.05.2016	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Aufstellungsbeschluss DS-Nr. 2013 / 284; TA 28.01.2014; GR 10.02.2014; Veränderungssperre DS-Nr. 2013 / 290; TA 28.01.2014; GR 10.02.2014; Sachstandsbericht DS-Nr. 2015 / 259; TA 20.10.2015; Verlängerung Veränderungssperre DS-Nr. 2015 / 318; TA 16.02.2016; GR 29.02.2016

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein**Kosten:** einmalige Kosten

Grobe Kostenschätzung gem. Aufstellung Begründung

Platzgestaltung

Betrag: ca. 570.000,- EUR

Verbreiterung Klosterstraße

Betrag: EUR

Noch bereitzustellen:

EUR

Platzgestaltung

Ca. 570.000,- EUR

Verbreiterung Klosterstraße

Es sind keine Mittel bereitgestellt. Ein Ausbau der Klosterstraße ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse erst längerfristig möglich. Für die Gestaltung des Platzes ist kein konkreter Zeitplan vorgesehen. Die Kosten werden daher zu gegebener Zeit nachgemeldet.

Beschlussantrag:

- 1) Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 201 „Südliche Wera-/Olgastraße“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan (Entwurf) des Stadtplanungsamtes mit eingetragenem Geltungsbereich vom 24.03.2016, der Textteil (Entwurf) zur Bebauungsplanänderung vom 24.03.2016 sowie die Begründung (Entwurf) vom 24.03.2016 mit Umweltbericht (Entwurf) Stand Dezember 2015 mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Entwurf) vom 02.08.2015/08.10.2015.
- 2) Der Bericht mit Abwägungsvorschlag über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie der 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-Entwurfs sowie des darin integrierten Entwurfs der Satzung für die örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Bekanntmachung und einmonatigen Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
- 4) Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 10.02.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 201 „Südliche Wera-/Olgastraße“ gefasst und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB beschlossen. Zudem wurde für einen Teilbereich zwischen Kloster- und Olgastraße eine Veränderungssperre erlassen.

Verfahren:

In Vorbereitung zum formellen Bebauungsplanverfahren wurden in einem vorbereitenden Umweltbericht die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einer zusammengefassten Beurteilung bewertet.

Ein Scoping-Termin zur Feststellung des erforderlichen Umfangs und Detaillierung der notwendigen weiteren Untersuchungen wurde seitens Landratsamts nicht für erforderlich gehalten und hat daher nicht stattgefunden.

Die als Ergebnis des vorbereitenden Umweltberichtes festgehaltenen notwendigen vertiefenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden im Anschluss in Auftrag gegeben, um frühzeitig die umweltrelevanten Aussagen für das weitere Bebauungsplanverfahren zu erhalten. Die Ergebnisse der Prüfung werden im vorliegenden Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Anlage 5) dargestellt.

Weiterhin wurde im Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung zur Bewertung des Straßen-, Flug- und Gewerbelärms im Plangebiet in Auftrag gegeben. Die detaillierten Ergebnisse können der Anlage 6 entnommen werden.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom 24.03.2014 bis einschließlich 17.04.2014. Anregungen konnten schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 17.04.2014 eingereicht werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 02.04.2014 eine öffentliche Informationsveranstaltung für Grundstückseigentümer und interessierte Bürger statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erhielten mit Schreiben vom 13.03.2014 die Bebauungsplanunterlagen zugesandt mit der Gelegenheit, bis zum 17.04.2014 Stellung zu beziehen.

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind im als Anlage 1 beigefügten Bericht zusammengestellt. Soweit sie berücksichtigt werden konnten, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen. Im Übrigen bleibt die abschließende Entscheidung über die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen dem Satzungsbeschluss vorbehalten.

Am 03.11.2015 fand eine zweite öffentliche Informationsveranstaltung statt, um den betroffenen Bürgern noch vor Entwurfsbeschluss die Möglichkeit einzuräumen, Anregungen zum Entwurf einzubringen. Als Frist für Rückäußerungen wurde der 13.11.2015 gesetzt.

Die Möglichkeit zur Rückäußerung erfolgte außerhalb des offiziellen Beteiligungsverfahrens nach BauGB, daher wird das Ergebnis nur zusammenfassend dargestellt:

1. Einige Grundstücke sind von vergleichsweise vielen grünordnerischen Festsetzungen (Erhaltungsgebot) betroffen.
2. Baufenster sollen so ausgedehnt werden, dass eine flexiblere und bessere Ausrichtung von Neu-/Anbauten möglich ist. Von Baufenstern sollte abgesehen werden.

3. Maximal zulässige Höhe von 4-Vollgeschossen + Dachgeschoss oder mehr auch südlich der Friedrichstraße ermöglichen.
4. Grundflächenzahl von 0.4 auf 0.6 erhöhen.
5. Stellplatzschlüssel nicht ausreichend.
6. Nächtliche Lärmproblematik in den Sommermonaten im Plangebiet, u.a. durch Parkende im Bereich Kreuzung Olgastraße/Werastraße
7. Baufenster sollen alle Bestandsgebäude aufnehmen.
8. Starke Belastung des Plangebietes durch Parkplatzsuchende.
9. Grünordnerische Ausgleichsfestsetzungen sind nicht zulässig, da Bebauungsmöglichkeiten und Nutzungsmöglichkeiten hinter den bisherigen nach §34 BauGB zulässigen Möglichkeiten zurückbleiben.
10. 100% Unterbauung durch Tiefgaragen soll möglich sein. Stellplätze und Garagen im EG und außerhalb der Baufenster sollen zulässig sein.
11. Stellplatzanforderungen zu hoch.
12. Hohe Mauern zur Grundstücksabschirmung sollten zugestanden werden.
13. Festsetzung grüner Innenbereiche stimmt nicht mit Gegebenheiten überein und ist kaum umsetzbar.
14. Bauliche Einschränkungen oder Auflagen wegen Lärm reduzieren und den Verursacher verantworten.
15. Frist für Einwendungen zu kurz.
16. Entwässerung: Bisherige Mischentwässerung soll beibehalten werden.
17. Plangebiet muss auf Grund der vorhandenen Belastungen (verkehrliche Belastung, GZH ..) als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Zu 1. Konkrete Anregungen wurden nach Prüfung durch den Gutachter berücksichtigt und in den Entwurf übernommen.

Zu 2. Eine Ausdehnung der Baufenster hätte eine grundlegende Änderung des vorliegenden Entwurfskonzeptes zur Folge: Die Planung beruht auf einer Konzentration der Bebauung entlang der Straßen und der Freihaltung der rückliegenden Bereiche von Bebauung, mit Ausnahme von bestehenden Gebäuden. Die Anregung wurde daher nicht übernommen.

Zu 3. Die Gebäudehöhen werden im Bebauungsplanentwurf durch die Festsetzung der zulässigen Wand- und Firsthöhen, bzw. bei Staffelgeschossen der maximal zulässigen Dachhöhen geregelt. Im Plangebiet sind entlang der Friedrichstraße mit ihrer Bedeutung als innerstädtische Verbindungsachse 4 mögliche Vollgeschosse vorgesehen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen zweier neueren Gebäude in zweiter Reihe südlich der Friedrichstraße (Gebäude Friedrichstraße 6/1 und 6/2) entsprechen mit möglichen 4 Vollgeschossen und Staffelgeschoss dem Bestand. Das Gebäude Werastraße 14 wird entsprechend des dominanten nördlich angrenzenden Gebäudes Ecke Friedrich-/Werastraße und der beschriebenen östlich angrenzenden Gebäude ebenfalls mit maximal möglichen 4

Vollgeschossen festgesetzt, um einen städtebaulich adäquaten Übergang zur Nachbarbebauung zu schaffen.

Die übrigen Bereiche südlich der Friedrichstraße befinden sich in unmittelbarer Nähe bzw. in direkter Blickbeziehung zum denkmalgeschützten Schloss Friedrichshafen mit Schlosskirche, Schlosspark und Schlosshafensteg. Das Gebiet hat seinen hochwertigen Wohncharakter mit teilweise parkähnlichen Gartengrundstücken in weiten Teilen bis heute bewahrt. Um die sensible Umgebung zu schützen und den wertvollen Charakter des Gebietes zu erhalten, sollen in den sonstigen Bereichen südlich der Friedrichstraße maximal 3 Vollgeschosse mit geneigtem Dach bzw. einem Staffelgeschoss möglich sein, auch im Hinblick auf die Silhouette vom See.

- Zu 4. Die im vorliegenden Entwurf festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 17 Baunutzungsverordnung.
- Zu 5. Grundsätzlich fordert die Landesbauordnung in § 37 nur einen Kfz-Stellplatz je Wohneinheit. Der vorliegende Entwurf sieht einen verhältnismäßig hohen Stellplatzschlüssel vor, um das Gebiet nicht weiter zu belasten: Für Wohnungen bis 85 qm Wohnfläche muss 1 Stpl, ab 85 qm Wohnfläche müssen 2 Stpl. nachgewiesen werden. Für Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser sind generell 2 Stpl. nachzuweisen. Für sonstige Anlagen sind notwendige Stellplätze nach den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen (VwV Stellplätze) anzulegen. Zudem dürfen mit unterirdischen Garagengeschossen die Geschossflächenzahl bis zu einem Wert von 0.8 überschritten werden.
- Zu 6. Es handelt sich um ein ordnungsrechtliches Problem, welches unabhängig von diesem Verfahren behandelt werden muss. Im Bereich der Kreuzung Olgastraße/Werastraße ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine öffentliche Platzfläche vorgesehen. Ein konkreter Entwurf liegt zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor, die dortigen Stellplätze, die die nächtlichen Ruhestörungen momentan begünstigen, sind bei der Neukonzeption jedoch nicht mehr vorgesehen.
- Zu 7. Einzelne Bestandsgebäude liegen im vorliegenden Entwurf geringfügig außerhalb der durchgängigen Baufenster. Es wurde im Einzelfall untersucht, ob eine Erhaltung bzw. Erweiterung der bestehenden Nutzflächen möglich ist. Nur im Fall, in dem eine adäquate Bebauung des Grundstücks bei durchgängigem Baufenster in Frage gestellt war, wurde das Baufenster dem Bestand entsprechend angepasst.
- Zu 8. Die vorgebrachte Stellungnahme ist unabhängig von diesem Verfahren verkehrs- und ordnungsrechtlich zu untersuchen.
- Zu 9. Die grünordnerischen Festsetzungen wie z.B. Pflanz- und Erhaltungsgebote resultieren aus dem Umweltbericht und der erforderlichen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Erfüllungsgrad der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG beurteilt. Im Plangebiet betrifft dies insbesondere Vögel und Fledermäuse (besonders und streng geschützte Arten). Die grünordnerischen Festsetzungen wie z.B. auch Dachbegrünungen erfüllen zudem Funktionen zugunsten des Wohnumfeldes und Siedlungsbildes, der Schutzgüter Fauna/Flora und Klima/Luft sowie v.a. auch des Bodenschutzes. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Ziel in diesem Gebiet eine Konzentration der Bebauung entlang der Straßenräume sowie grüne Innenbereiche vor. Die Beurteilung der Bebaubarkeit eines Grundstücks nach § 34 Baugesetzbuch erfolgt grundsätzlich im Einzelfall. Daher kann die generelle Aussage, dass die zukünftigen Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten hinter der bisher möglichen Bebaubarkeit zurückbleiben, nicht getroffen werden.
- Zu 10. Gem. § 19 (4) BauNVO kann im vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 mit unterirdischen Garagengeschossen überschritten werden, um dem durch die Verdichtung erhöhten Stellplatzbedarf gerecht werden zu können. Weitere

oberirdische Garagen und Stellplätze sind bis zu einem städtebaulich verträglichen Maß auf den Grundstücken auch außerhalb der Baufenster zulässig.

- Zu 11.s. auch Stellungnahme zu 5. Der erhöhte Stellplatzschlüssel wird auf Grund der starken Belastung des Gebietes durch Stellplatzmangel für erforderlich gehalten. In anderen neueren Bebauungsplänen wurden vergleichbare Schlüssel festgesetzt.
- Zu 12.Dies entspricht nicht den städtebaulichen und gestalterischen Zielen im Plangebiet.
- Zu 13. s. auch Stellungnahme zu 9. Das Planungsziel der grünen Innenbereiche ist ggfs. einer längerfristigen Entwicklung unterworfen, da für die bestehenden Gegebenheiten Bestandschutz gilt.
- Zu 14.Für das Plangebiet wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die geforderten baulichen und organisatorischen Maßnahmen und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf dienen dem Schutz der Bewohner des Gebietes und können nicht reduziert werden. Weitere vorgeschlagene aktive Schallschutzmaßnahmen können dem Gutachten entnommen werden. Zudem sind im Rahmen des Lärmaktionsplanes Maßnahmen für die Friedrichstraße vorgesehen.
- Zu 15.Die zusätzliche Möglichkeit des Vorbringens von Anregungen im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 03.11. bis 13.11.2015 bestand außerhalb des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens im Sinne der erweiterten Bürgerbeteiligung. Die eigentliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3(2) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt nach Entwurfsbeschluss. Alle Unterlagen zum Entwurf liegen dann im Zeitraum eines Monats im Technischen Rathaus aus. In dieser Zeit können weitere Einwendungen vorgebracht werden.
- Zu 16.Derzeit besteht im Plangebiet eine Mischentwässerung mit Anschluss an das vorhandene Kanalsystem. Am südlichen Ende der Wera- und Olgastraße befindet sich ein Regenwasserkanal. Das vorhandene System ist nach Überprüfung noch ausreichend. Es ist jedoch langfristig vorgesehen, über die Einrichtung eines Trennsystems das Niederschlagswasser von Dachflächen und gering befahrenen Hof- und Straßenflächen von der Mischkanalisation abgekoppelt und ortsnah in Richtung See abzuleiten. Dies entlastet die Kanalisation im Niederschlagsfall und trägt zur Verbesserung der Pufferkapazität in der Kanalisation bei.
- Zu 17.Die Ausweisung des an das Graf-Zeppelin-Haus angrenzenden Bereiches als Mischgebiet aufgrund der vorhandenen Konfliktsituationen wäre Etikettenschwindel. Das Gebiet entspricht von der Art der baulichen Nutzung faktisch einem Allgemeinen Wohngebiet. Das Thema „Mischgebiet“ wurde im Rahmen der vorzeitigen Bürgerbeteiligung bereits ausführlich abgewogen.

Weitere im Rahmen der Informationsveranstaltung eingegangene Stellungnahmen, die sich im Wesentlichen mit den Stellungnahmen aus der vorzeitigen Bürgerbeteiligung decken, werden hier nicht aufgeführt.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 16.02.2016 wurde beschlossen, den Tagesordnungspunkt Entwurfsbeschluss Bebauungsplan Nr. 201 „Südliche Wera-/Olgastraße“ abzusetzen, um das Thema in den Fraktionen zu diskutieren und der Verwaltung hierzu eine schriftliche Stellungnahme zukommen zu lassen.

Zudem wurde angeregt, den Entwurfsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan in den Gemeinderat einzubringen. (Ggf. Entwurfsbeschluss in der Gemeinderatssitzung am 09. Mai). Die Entscheidung hierüber obliegt dem Technischen Ausschuss.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Fraktionen sind im Folgenden aufgeführt:

Stellungnahme der CDU-Fraktion vom 08.03.2016:

A) Schalltechnische Untersuchung

Die Gutachter sollen in die nichtöffentliche Sitzung eingeladen werden, um die prinzipiellen Problemstellungen der " Schalltechnischen Untersuchung " umfassend thematisieren zu können, da dies auch für andere B-Pläne wichtig ist.

Themen zum B-Plan 201, Schalltechnische Untersuchung

1. Themenfeld WA oder Mischgebiet

- Vor / - Nachteile bei Ausweisung WA oder Mischgebiet*
- Überprüfung bei Ausweisung von Teilflächen als Mischgebiet*

2. Themenfeld:

Die Textbausteine unter 3.11.3 und 3.11.4 müssen vertieft betrachtet und bewertet werden.

3. Themenfeld:

*Fortschreibung der B-Pläne bei grundlegenden Änderungen der Verkehrssituation
Der B-Plan sollte bei Umsetzung der Verkehrsplanung Friedrichstrasse, Fertigstellung B31neu und dem Lärmaktionsplan fortgeschrieben werden.*

4. Themenfeld Gastronomie:

Es muss versucht werden, die Gastronomie im Sinne eines urbanen zentrumsnahen lebendigen Stadtviertels im Bestand zu sichern oder sogar Anreize zu schaffen, sich noch stärker auszubreiten.

Anregung zur Verkehrssituation:

Nach Schluss der Abendveranstaltungen im GZH staut sich der Verkehr oft lange vor der Kreuzung Friedrichstrasse an. Um einen besseren Abfluss zu gewährleisten, wird an der Kreuzung Friedrichstrasse / Olgastrasse im Rahmen der Überplanung Friedrichstrasse eine Untersuchung vorgeschlagen, ob ein Kreisverkehr hier eine Verbesserung bringen könnte.

B) Stellplätze Gegenüberstellung zweier Varianten

- nach LBO*
- Variante wie von Herrn Tautkus angedacht, mit einer Festlegung von ca. bis 80m² 1 Stpl, ab 80m² 2 Stpl*

Bitte um Information im Vorfeld, ob dem Wunsch, die Gutachter in nichtöffentlicher Sitzung einzuladen, nachgekommen wird.

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

A) Der zuständige Gutachter des Büro ISU GmbH aus Bitburg, Herr Huster, nimmt an der Sitzung des Technischen Ausschusses teil.

Zu 1.

Eine detaillierte Gegenüberstellung Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet hängt der Vorlage als Anlage 7 an. Nach eingehender Prüfung hält das Stadtplanungsamt an der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet fest. Die vorhandenen Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit wurde geprüft. Die Ausweisung eines Mischgebietes würde mit der Vorgabe einhergehen, dass ein hoher Prozentsatz der Nutzungen zwingend dem Gewerbe zugeordnet werden müsste (50%, im Einzelfall mind. 30%). Des Weiteren ist der immissionsschutzrechtliche Abwehranspruch im Mischgebiet geringer als im Allgemeinen Wohngebiet. Auch eine Teilausweisung als Mischgebiet, z.B. in der Friedrichstraße oder in den Bereichen um das Graf-Zeppelin-Haus, ist unter Betrachtung des Bestands und der zu erwartenden

Weiterentwicklung nicht realistisch. Die Umsetzung eines hohen Prozentsatzes an im Mischgebiet zulässigem Gewerbe ist, wie auch neuere Bauvorhaben zeigen, selbst entlang der Friedrichstraße nicht zweckmäßig und in den z.T. hochwertigen Bereichen entlang Olga- und Klosterstraße auch nicht zielführend. Eine Ausweisung als Mischgebiet nur im Hinblick auf die schallschutztechnischen Gegebenheiten wäre zudem rechtlich nicht haltbar.

Zu 2.

Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen basieren auf der sehr umfassenden schalltechnischen Untersuchung im Plangebiet, die als Anlage 6 der Sitzungsvorlage beigelegt ist. Darin wurde ein Vorschlag für textliche Festsetzungen und Hinweise erarbeitet, der in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf eingearbeitet wurde. Vorgabe bei der Festlegung der Festsetzungen sind schallschutztechnische Richtwerte, die gesetzlich vorgegeben und einzuhalten sind. Die im Gutachten erarbeiteten Vorschläge dienen der Einhaltung der geforderten Werte und sollen einen größtmöglichen Schutz der Bewohner gewährleisten. Dies gilt sowohl für Außenwohnbereiche als auch für passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Innenräumen, die nur bei geschlossenen Fenstern wirksam sind.

Zu 3.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf kann nur die während der Aufstellung vorhandenen Gegebenheiten bewerten. Die schalltechnische Untersuchung verweist zwar auf die geplanten verkehrlichen Maßnahmen im Bereich der Friedrichstraße, diese können jedoch letztendlich in die Bewertung nicht einfließen, da während des laufenden Verfahrens nicht umgesetzt werden können. Ein Bebauungsplan ist mit Rechtskraft abgeschlossen und kann nicht fortgeschrieben werden. Eine Anpassung an neue Gegebenheiten ist prinzipiell nur über ein Änderungsverfahren möglich.

4.

Die vorhandene Gastronomie ist im Allgemeinen Wohngebiet zulässig und genießt zudem Bestandsschutz. Gastronomie ist im Gebiet solange zulässig, wie sie dem Charakter des Gebietes entspricht und keine übergeordnete Funktion übernimmt, welche zu unzulässigen Lärmbelastigungen führen könnte. Die Zulässigkeit derartiger Nutzungen wäre im Gebiet auch nicht zielführend.

Verkehrssituation:

Der Bereich der Kreuzung Friedrichstraße/Olgastraße ist Bestandteil des Ideen-Wettbewerbs Uferpark, bei dem u.a. die zukünftige Funktion der Friedrichstraße untersucht werden soll. Der Kreuzungsbereich wurde in den Bearbeitungsbereich des Wettbewerbs aufgenommen, um verschiedene Szenarien, wie z.B. einen Kreisverkehrsplatz, an dieser Stelle zu prüfen.

B) Nach Prüfung wurden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf unter Punkt 3 „Stellplätze/Garagen und Zufahrten/Zuwege“ angepasst. Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sind pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Bei Mehrfamilienhäusern sind bis 85 qm Wohnfläche 1 Stellplatz/Einheit, über 85 qm Wohnfläche 2 Stellplätze/Einheit gefordert. Damit soll dem hohen Parkdruck im Plangebiet Rechnung getragen werden. Eine Festsetzung von nur 1 Stellplatz/Einheit gem. Landesbauordnung wird dem bestehenden Gebietstypus nicht gerecht und verschärft ggfs. das Problem vor Ort.

Stellungnahme der Freien Wähler vom 14.03.2016:

Die Freien Wähler können dem Vorschlag der Verwaltung weitgehend folgen. Es wird um Prüfung der folgenden Punkte gebeten:

1. Zu den Stellplätzen pro qm

Wir denken, dass ab 80 – 90qm zwei Stellplätze angepasst sind, darunter sollte ein Stellplatz genügen. Wie in der Sitzung angeregt, möchten wir dieses über tatsächliche Zahlen belegt haben. Haushalte / angemeldete KFZ etc. Die Grüne Fraktion argumentiert mit hohen Kosten für zwei Stellplätze. Die neue LBO weist deutlich größere Flächen für Fahrräder aus. Könnten wir nicht

durch die Zuweisung von 2 Stellplätzen auf die Fahrradstellplätze verzichten. Im Sinne Fahrrad oder PKW 2 Stellplätze pro Wohneinheit.

2. *Für die Nutzungsmöglichkeiten der Gastronomie sollte größtmöglicher Spielraum geschaffen werden*
3. *Sollten einzelne Grundstücksbesitzer auf die Einordnung Mischgebiet bestehen, sehen wir keinen Nachteil, ein Mischgebiet in kleinen Flächen oder auf einzelnen Grundstücken mit Wohngebiets-Schützendem Charter auszuweisen.*

Weiter bitten wir um Information ob das von Ihnen genehmigte Bauvorhaben Fam. Teetz ebenfalls in den Rahmen des neunten B-Planes passt, oder ob dieses auch eine Ausnahme darstellt. Höhe / Baulinien etc. GRZ / GFZ. Weiter sind verschiedene Anwohner auf uns zugekommen und haben uns nach dem Umgang mit dem Planungskodex der Stadt gefragt. Warum wurde an der städtebaulich relevanten Stelle des Grundstückes Teetz keine Mehrfachbeauftragung angestrebt?

Stellungnahme Stadtplanungsamt:

Zu 1.

Der Stellplatzschlüssel wurde entsprechend angepasst. Siehe dazu auch Stellungnahme S. 8

Bezüglich der Anzahl der Haushalte bzw. der im Gebiet gemeldeten PKW wurde Kontakt mit dem zuständigen Amt für Bürgerservice, Schifffahrt und Verkehr beim Landratsamt aufgenommen. Die Auswertung stellt sich anhand der vorhandenen Datenlage schwierig und sehr zeitaufwändig dar. Eine Auswertung ist nur manuell unter Betrachtung jeder einzelnen Hausnummer im Plangebiet möglich. Da der zeitliche Aufwand nicht in vertretbarem Verhältnis zur Erkenntnis für die entsprechende Festsetzung steht wurden die Angaben zu den gemeldeten Kfz im Plangebiet nicht ermittelt.

Das Herstellen von Kfz-Stellplätzen kann nicht mit notwendigen Fahrradabstellplätzen verrechnet werden. In die neue Landesbauordnung (LBO) wurden Fahrrad-Stellplätze explizit und zusätzlich aufgenommen. Die LBO fordert in § 35 Abs. 4 zwei Fahrrad-Stellplätze je Wohneinheit, in § 37 einen Kfz-Stellplatz je Wohneinheit. Es besteht allerdings die gesetzliche Möglichkeit, einen gewissen Anteil an Kfz-Stellplätzen durch Fahrradabstellplätze zu ersetzen, nicht jedoch der umgekehrte Fall.

Zu 2.

Siehe Stellungnahme S. 8 unter 4.

Zu 3.

Siehe auch Stellungnahme S. 7 unter 1.

Prinzipiell können einzelne Grundstücke nicht auf Wunsch der Eigentümer mit einer bestimmten Nutzungsart ausgewiesen werden. Aus planungsrechtlicher Sicht ist das gesamte Plangebiet zu betrachten und die Nutzungsart ist entsprechend der vorhandenen Nutzungen und tendenziellen Entwicklungsziele im Gesamtgebiet festzusetzen. Es können jedoch auch in begründeten Fällen Teilbereiche differenziert betrachtet werden. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde jedoch auf Grund der vorhandenen Strukturen ein Allgemeines Wohngebiet im gesamten Plangebiet festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet können im direkten Vergleich der Anlage 7 zur Vorlage entnommen werden.

Bauvorhaben Teetz Werastraße 2:

Private Bauvorhaben unterliegen nicht dem Planungskodex der Stadt Friedrichshafen. Der Planungskodex greift prinzipiell bei städtischen Grundstücken oder bei privaten Grundstücken mit der Erfordernis der Schaffung von Planungsrecht (8-Punkte-Programm zur Aufstellung von vorhabenbezogenen B-Plänen). Bei privaten Bauherren kann nur beratend eingewirkt werden, eine zwingende Vorgabe für ein Konkurrenzverfahren besteht nicht. Ausschlaggebend für ein Einwirken auf private Bauherren ist die städtebauliche Relevanz eines Bauvorhabens. Begründet wird diese Relevanz v.a. durch die öffentliche Wirkung eines Projektes, konkret bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Größenordnung und/oder Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild prägend in Erscheinung

treten. Es muss dabei sinnvoll abgewogen werden, ob die zwingende Notwendigkeit einer Planungskonkurrenz besteht. Beim genannten Bauvorhaben handelt es sich um ein Einfamilienhaus, zwar in See- und Schlossnähe, aber städtebaulich nicht dominant prägender Lage. Die öffentliche Anforderung für ein Konkurrenzverfahren ist hier nicht zu sehen. Das genannte Vorhaben wurde vor dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt und für genehmigungsfähig befunden, d.h. das Vorhaben fügt sich in den Bestand ein. Es weist 3 Vollgeschosse + Attikageschoss auf und entspricht damit auch den künftigen Höhenvorgaben.

Stellungnahmen weiterer Fraktionen sind nicht eingegangen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan wird nach dem Entwurfsbeschluss gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss erfolgt voraussichtlich im Herbst 2016.