

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2016 / V 00299</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, RA, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 201/Sin	14.10.2016, 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 _____	

<b>Betreff: B-Plan Nr. 201 "Südliche Wera-/Olgastraße"</b> <b>Erneuter Entwurfsbeschluss</b>				
Anlage:      1 Abwägungsbericht 2 Lageplan M 1:1000 vom 14.10.2016 3 Textteil/Örtliche Bauvorschriften vom 14.10.2016 4 Begründung vom 14.10.2016 5 Umweltbericht (Sept. 2016) mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 02.08.2015/08.10.2015 6 Schalltechnische Untersuchung vom 12.10.2016				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> 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:      Sauter, Klaus; Singer, Nicolette 10 min.
---

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	08.11.2016	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; Entwurfsbeschluss DS-Nr. 2016/71; TA 03.05.2016
--

**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 überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 201 „Südliche Wera-/Olgastraße“ sowie der darin integrierten Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan mit eingetragenem Geltungsbereich, der Textteil zum Bebauungsplan sowie die Begründung (jeweils geänderter Entwurf vom 14.10.2016) mit Umweltbericht (geänderter Entwurf) Stand September 2016 mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 02.08.2015 / 08.10.2015.
- 2) Der Bericht mit Abwägungsvorschlag über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- 3) Der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan wird gemäß § 4a (3) Baugesetzbuch (BauGB) erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Entsprechend § 4a (3) Satz 2 BauGB werden die zulässigen Anregungen auf die geänderten Teile beschränkt.
- 4) Die Behördenbeteiligung wird nach § 4a (3) BauGB erneut durchgeführt.

## **Begründung:**

In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 03.05.2016 erfolgte der Entwurfsbeschluss und der Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte anschließend vom 30.05.2016 bis 01.07.2016. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erhielten mit Schreiben vom 24.05.2016 die Bebauungsplanunterlagen zugesandt mit der Gelegenheit, bis zum 01.07.2016 Stellung zu beziehen.

Im Rahmen der öffentlichen Planauslegung und der Benachrichtigung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen durch Bürger ein, sowie weitere Stellungnahmen durch die Träger öffentlicher Belange.

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind im als Anlage 1 beigefügten Bericht zusammengestellt. Soweit sie berücksichtigt wurden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplan eingeflossen.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen haben sich nach dem Entwurfsbeschluss Änderungen und Ergänzungen ergeben, die die Grundzüge der Planung teilweise berühren.

Um die Änderungen / Anpassungen rechtlich ausreichend abzusichern ist es erforderlich, den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Hierbei kann bestimmt werden, dass Anregungen nur zu den geänderten / ergänzten Teilen des Planentwurfs vorgebracht werden können. Von dieser gesetzlich dargebotenen Möglichkeit soll im hier vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden. In der Überarbeitung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen wird somit für die erneute Offenlegung bestimmt, dass nur zu denjenigen Änderungen erneute Anregungen vorgetragen werden können, die zu ergänzenden Planaussagen im Vergleich zur bisherigen Entwurfsplanung geführt haben.

Inzwischen wurden im Rahmen des Lärmaktionsplanes Maßnahmen für die Friedrichstraße beschlossen, die in die Schalltechnische Untersuchung mit aufgenommen wurden und zu Änderungen der Festsetzungen geführt haben. Zudem wurde im Bereich Olgastraße 6 die Pilsbar im Untergeschoss des Gebäudes in die Berechnungen mit aufgenommen, die zwar seit 2012 nicht mehr betrieben wird, für die jedoch eine bau- und gaststättenrechtliche Genehmigung besteht.

Nachfolgend werden die Änderungen bzw. Ergänzungen, gegliedert nach inhaltlich relevanten Änderungen / Anregungen und nach redaktionellen Klarstellungen, stichwortartig aufgelistet:

### **Änderungen bzw. Ergänzungen mit inhaltlicher Relevanz:**

#### Textteil:

#### Teil A

- |            |  |
|------------|--|
| 3.4.2 S. 6 | Untergeordnete Gebäudeteile: Einschränkung wird reduziert auf Gebäudeseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen (in mehreren Einwendungen) |
| 3.4.3 S. 6 | Korrektur der Rechtsgrundlage im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO anstelle § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)             |
| 3.4.4 S. 6 | Einschränkung oberirdischer Stellplätze; ursprünglich unter Teil B 3.4   |
| 3.9.4 S. 7 | „Tümpel“ gestrichen: Auf Flst. Nr. 186/1 konnten nach Prüfung durch den Gutachter keine geschützten Arten vorgefunden werden.                        |

- 3.10.2 S. 7 Vogelschlag: Festsetzungen aus dem Umweltbericht im Textteil ergänzt.
- 3.10.3 S. 8 Außenbeleuchtung: Festsetzungen aus dem Umweltbericht im Textteil ergänzt.
- 3.11.1 - 3 S. 8 gem. überarbeiteter Schalltechnischer Untersuchung geändert

#### Teil B

- 2.3 S. 12 Einfriedungen: Einschränkung wird reduziert auf Grundstücksseiten, die an öffentliche Flächen angrenzen. Letzter Satz gestrichen. Ergänzung durch Anregung LRA (*kleintierdurchlässig*).
- 3.3 S. 13 gestrichen (~~Notwendige Stellplätze sind auf demselben Baugrundstück herzustellen~~)
- 3.4 S. 13 jetzt unter Teil A 3.4.4
- 6.7 S. 14 Beleuchtung Werbeanlagen gem. Umweltbericht ergänzt.

#### Teil C

1. Archäologie S. 15 Ergänzt durch Anregung des Landesamtes für Denkmalpflege
6. Schallschutz S. 17 Um Außenwohnbereiche ergänzt
8. Nebenbestimmungen S. 17 3. ergänzt (Baumschutz)
8. Nebenbestimmungen S. 17 4. entspr. schalltechnischer Untersuchung Ziffer 7 ergänzt

Anlagen zum Textteil Karten 1 und 2 gem. überarbeiteter schalltechnischer Untersuchung geändert. Anlage Karte 3 zu Teil C Nr. 6 neu hinzugefügt.

#### Begründung:

- S. 6 Ergänzende Erläuterungen zum Anlass und Ziel der Planung
- S. 7 - 9 Ergänzende Erläuterungen zum städtebaulichen und architektonischen Konzept
- S. 10 Ergänzende Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung
- S. 15 Zusammenfassung Schalltechnische Untersuchung dem geänderten Gutachten angepasst
- S. 23 8.3 geändert. Der Nachhaltigkeitsbericht deckt das Thema Monitoring in diesem Fall nicht ab. Zudem sind die Kosten zum jetzigen Zeitpunkt nicht ermittelbar.

Der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst (Tümpel entfernt, Hochwassergefahrenzone entsprechend der Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für

Umwelt, Messungen und Naturschutz konkretisiert, Lärmpegelbereiche gem. überarbeiteter schalltechnischer Untersuchung angepasst).

Der Umweltbericht wurde den Stellungnahmen entsprechend geprüft und inhaltlich nachgearbeitet (betr. Wegfall des Erhaltungsgebotes für den Tümpel auf Flst. 186/1, Festsetzung Vogelschlag und Ergänzung zur Festsetzung Außenbeleuchtung, zeichnerische Ergänzung zum Erhaltungsgebot von Bäumen auf Flst. 186/1, Hinweis zum Schutz des Baumbestandes sowie Ergänzungen zu den geplanten Maßnahmen zur Überwachung).

Die Schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend der beschlossenen Maßnahmen des Lärmaktionsplanes überarbeitet. Die Pilsbar im UG des Gebäudes Olgastraße 6 wurde in die Untersuchung ergänzend aufgenommen.

### **Redaktionelle Korrekturen bzw. Hinweise:**

#### Textteil Teil A:

- |              |   |
|--------------|---|
| 3.3.3 S. 5   | Bauweise: Ergänzende Definition der abweichenden Bauweise und Ergänzung der zugehörigen Skizze. |
| 3.6.1 S. 6   | Versorgungsflächen: Korrektur der Formulierung  |
| 3.13.3 S. 10 | Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiet: Ergänzung der Formulierung gem. Anregung LRA   |

#### Teil B:

- |                  |  |
|------------------|--|
| 2.1 S. 12 Satz 3 | Unbebaute Grundstücksflächen: Korrigierte Formulierung Satz 3 ( <i>Bauvorlagen</i> ) |
|------------------|--|

#### Weiterer Verfahrensablauf:

Alle Änderungen sind im Textteil und in der Begründung rot und kursiv dargestellt. Auch im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplanentwurf sind die Änderungen rot gekennzeichnet. Die geänderten Gutachten werden ebenfalls ausgelegt.

Die abschließende städtebauliche Gesamtabwägung erfolgt zum Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat.

Weitere Verfahrensschritte:

- Offenlage im November/Dezember 2016 mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat im Februar 2017

Weitergehende Informationen können den der Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen 1 – 6 im Detail entnommen werden.