

## **Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 108 „St. Georgen I“**

Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1 (8) BauGB (31.10.-18.11.2016) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (27.10. – 18.11.2016)

### **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Stellungnahmen mit Abwägungsbelangen: keine

Stellungnahmen mit Hinweisen: keine

Rückmeldung ohne Anregungen und Stellungnahme:

- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45, Straßenbetriebe und Verkehr
- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Bauleitplanung
- Landratsamt Bodenseekreis
- Polizeipräsidium Konstanz
- Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH

Keine Rückmeldung

- Stadtwerk am See
- Ministerium für Verkehr, oberste Luftfahrtbehörde
- Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben
- Landesamt für Denkmalpflege

### **Stellungnahmen der Öffentlichkeit:**

Es ging eine Stellungnahme seitens der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Stadtverwaltung ein.

Folgende Institutionen haben die Unterlagen zur Information erhalten:

- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V
- Dt. Telekom Technik GmbH
- TeleData
- Unitymedia GmbH

Rückmeldung ohne Anregungen und Stellungnahme:

- Unitymedia GmbH

Weitere Stellungnahmen wurde nicht abgegeben.

## Bebauungsplan Nr. 108 „St. Georgen I“, Aufhebungsverfahren

Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (31.10. – 18.11.2016)

<b>Stellungnahme der Öffentlichkeit</b>	<b>Abwägungsvorschlag Stadtplanungsamt</b>
<p><b>1. Melanie Müller</b></p> <p>Aufgefallen ist mir, dass sie das Gebäude, das im Eichenweg geplant wird, nicht auf der Karte vermerkt haben. Es ist ja der Grund weshalb der Bebauungsplan geändert wird, da die Firma Holl gegen die Stadt FN geklagt und gewonnen hat. So kommt nicht klar heraus, was die Bebauungsplanänderung für die Umgebung bedeutet und was es für Folgen hat.</p> <p>Für mich hat das folgende Umweltauswirkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Durch einen Bau im Eichenweg, in der geplanten Größe, wird es in der Straße zu massiven Parkplatzproblemen kommen, da erstens 7 bestehende Parkplätze wegfallen würden um die eh schon gerangelt werden und zweitens noch mehr Leute (Besucher oder Mieter dieses Projektes, und das wären bei dieser Größe sicher nicht wenige)Parkplätze suchen. Der Parkplatzmangel im Eichenweg würde sich dann auf die benachbarten Straßen bzw. derer Parkplätze auswirken. Ärger vorprogrammiert.</li></ul>	<p>Die Entscheidung des Gerichtes, dass das Bauvorhaben im Eichenweg entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen ist, bindet die Stadtverwaltung daran, das Bauvorhaben entsprechend zu bescheiden, unabhängig davon, ob der gesamte Bebauungsplan aufgehoben wird oder nicht. Dieses Urteil führte jedoch nicht zu einer Gesamtaufhebung des Bebauungsplans.</p> <p>Um in Zukunft eine klare Rechtssituation vorzusehen wurde der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplans getroffen. Dies ist unabhängig von der Situation im Eichenweg zu beurteilen. Entsprechend § 34 BauGB kann die künftige Gebietsentwicklung entsprechend der Umgebungsbebauung stattfinden. Dies ist im Einzelfall entsprechend der Lage des Bauvorhabens zu beurteilen und kann letztendlich erst nach der Einreichung eines Bauantrags entschieden werden.</p> <p>Da das gesamte Gebiet, mit Ausnahme des genannten Bauvorhabens, jedoch bebaut ist, ist mit einer langsamen baulichen Änderung zu rechnen.</p> <p>Das Bauvorhaben im Eichenweg ist unabhängig von der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 108 zu betrachten, da mit dem bestehenden Gerichtsbeschluss die Beurteilung des Bauvorhabens nach § 34 BauGB bereits gerichtlich entschieden wurde.</p> <p>Dass 7 bestehende Stellplätze durch die beschriebene Entwicklung wegfallen ist nicht nachvollziehbar. Entsprechend Bebauungsplan sind planungsrechtlich keine öffentlichen Stellplätze gesichert. Im Straßenraum sind drei Stellplätze eingezeichnet.</p>

- Zusätzlich steigt die Gefahr von Unfällen in der scharfen Kurve Eichenweg/ Eschenweg. Diese ist total unübersichtlich und bei noch mehr Verkehrsaufkommen gefährlich. Manchmal stehen sogar geparkte Autos an dieser Kurve.
- In diesem Bebauungsgebiet sind bis jetzt sehr viel Grünflächen und Bäume zwischen den Gebäuden. Ich hoffe dies wird beim Bebauungsplan berücksichtigt. Momentan steht eine wunderbare, große Rotbuche und Tannen auf dem Grundstück Eichenweg 7. Fallen diese Bäume weg und es wird keine neue Möglichkeit geschaffen, so haben die Vögel, die Scharenweise dort in den Bäumen sitzen, bald keine Unterschlupfmöglichkeit mehr.
- Außerdem ergibt sich noch die Frage, inwieweit die Kanalisation für dieses Vorhaben geeignet ist.
- Grundwasser und Bachlaufsituation muss geprüft werden. Sonst könnten auf spätere Sicht durch Ausdehnung des Wassers Schäden an den Nachbargebäuden entstehen.

Ich hoffe dass meine Bedenken bei der Stadt Gehör bekommen.

Die Verkehrssituation entspricht mit einer Straßenbreite von 5 Metern einem Wohngebiet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ändert sich hieran nichts. Sollte es zu einem Unfallschwerpunkt kommen, sind Maßnahmen für die Verkehrssicherung vorzunehmen.

Durch den bestehenden Bebauungsplan wird der Baumbestand im Plangebiet nicht festgesetzt. Damit hat dieser planungsrechtlich keine Sicherung und kann durch die Privateigentümer in Eigenverantwortung außerhalb der Brutzeiten jederzeit gefällt werden. Der Bebauungsplan Nr. 108 aus dem Jahr 1968 wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 erarbeitet. Dies führt dazu, dass die Grundflächen von Nebenanlagen nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind. Damit wäre es planungsrechtlich zulässig, das gesamte Grundstück mit Nebengebäuden entsprechend § 14 BauNVO (z.B. Geschirrhütten, Gartengerätehäuser...) zu überbauen. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist für künftige Bauanfragen die aktuelle Rechtsgrundlage anzuwenden. Hierdurch wird sichergestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung das der Umgebungsbebauung nicht übersteigt und somit auch Gartenbereiche frei bleiben.

Die Entwässerung sowie der baubedingte Einfluss auf das Grundwasser sind im Rahmen des Bauantrages zu klären und sicherzustellen. Die Aufhebung des Bebauungsplans ändert an dieser Situation nichts.

Die Stellungnahme wird an die entsprechenden Fachämter weitergegeben.