

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b> <b>Sitzungsvorlage</b> <b>Drucksache-Nr. 2017 / V 00169</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 197 / Es	30.05.2017, 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:      Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“, einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften.  - Erneuter Entwurfsbeschluss sowie Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB</b>  Anlage:      Anlage 1_ B-Planentwurf Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“ vom 01.06.2017 Anlage 2_ Begründung B-Plan 197 „Albrechtstraße-Ost“ vom 01.06.2017 incl. Umweltbericht 13.03.2015 Anlage 3_ Textteil B-Plan 197 „Albrechtstraße-Ost“ vom 01.06.2017 Anlage 4_ Gutachten zur Entwässerungsplanung BP 197 „Albrechtstraße-Ost“ vom 19.05.2016 Anlage 5_ Schalltechnisches Gutachten GSB 03.02.2015 Anlage 6_ Anl_ 6 Verkehrs- u. Schadstoffuntersuchung Dr. Brenner Ing. Ges. 10.12.2014 Anlage 7_ Entwurf Pläne Umweltbericht 13.03.2015				
<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 checked="" type="checkbox"/> <b>MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video (VHS)</b>	<input type="checkbox"/> <b>Folien (ungeeignet)</b>

Referent und Zeitdauer:      Sauter, Klaus, Esser, Claudius 15 min.
---

<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	04.07.2017	Beschluss	öffentlich

Aufstellungsbeschluss v. 31.03.2014 im Gemeinderat, Drucksache-Nr. 2014/14, 16.03.2015 (DS-Nr. 2015/67) 1. Entwurfsbeschluss im Techn. Ausschuss
--

<b><u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u></b>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Kosten:</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
<b>Zuschüsse</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
<b>bzw.</b>			
<b>Beiträge:</b>	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag: EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>			
<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 überarbeiteten Entwurf zum Bebauungsplan mit Lageplan, Textteil und Begründung vom 01.06.2017 wird zugestimmt.
- 2) Der überarbeitete Entwurf zum Bebauungsplan wird mit Lageplan, Textteil und Begründung, sowie den Gutachten 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.
- 3) Die Behördenbeteiligung wird nach § 4a (3) BauGB erneut durchgeführt.
- 4) Die Stellungnahmen der nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligten Öffentlichkeit und der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses behandelt und entsprechende Abwägungsvorschläge vorgelegt. Aufgrund der vorgenannten bereits erfolgten Beteiligungen sind die maßgeblichen Planänderungen in der Begründung zum Beschlussantrag aufgeführt.

## **Bisherige Verfahrensschritte**

- Aufstellungsbeschluss am 31.03.2014
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB): 28.04.2014 – 23.05.2014
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB): 09.04.2014 – 23.05.2014
- Entwurfsbeschluss: 21.04.2015
- 1. Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB): 01.06.2015 – 01.07.2015
- 1. Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB): 15.05.2015 – 03.07.2015

## **Begründung:**

Mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 21.04.2015 war der Planentwurf gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Diese öffentliche Planauslegung wurde vom 01.06.2015 bis 01.07.2015 durchgeführt. Den betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 15.05.2015 bis 03.07.2017 die Möglichkeit gegeben Ihre Stellungnahmen abzugeben.

Im Rahmen der öffentlichen Planauslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit sowie durch die Träger öffentlicher Belange ein.

Hierbei wurde auf Entwässerungsprobleme (Mischwasserkanal) im Plangebiet hingewiesen, die im weiteren Verfahren gutachterlich durch das Ingenieurbüro Pirker und Pfeiffer untersucht wurden. Das Ergebnis des Gutachtens wurde mit den zuständigen Stellen des Landratsamtes Bodenseekreis diskutiert und Lösungsansätze erarbeitet. Da die daraus resultierende Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung (Festsetzung als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) Einfluss auf das gesamte Plangebiet hat, hält die Verwaltung eine erneute Offenlage für erforderlich.

Des Weiteren gab es in der Offenlage seitens der Bürger erhebliche Bedenken bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, hier explizit die Höhenfestsetzungen in der Sandöschstraße. Die Anregungen haben sich auf die Festsetzung von 3 Vollgeschossen und der festgesetzten Wandhöhe von 9 m bezogen, die nach Ansicht der Anlieger negative Auswirkungen auf die Gesamtgestaltung der Sandöschstraße hat, da der südliche Teil der Bebauung nicht im Plangebiet ist und somit eine ungleiche Höhenentwicklung in der Straße erfolgen würde.

Dieser Argumentation ist man nun gefolgt und hat die Wandhöhe auf 7 m und die Vollgeschosse auf 2 reduziert. Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 13 m wurde beibehalten, da im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61 „Friedrichshafen West, Teilgebiet 2“ eine solche Höhenentwicklung aufgrund der festgesetzten steilen Dachneigung möglich ist und eine Reduzierung der Höhenentwicklung möglicherweise zu Schadenersatzansprüche führen könnte. Auch auf der

Südseite der Sandöschstraße sind solche Firsthöhen aufgrund des dort anzuwendenden Bebauungsplans Nr. 60 „Friedrichshafen West – Teilgebiet 1“ möglich.

Um die Änderungen / Anpassungen rechtlich ausreichend abzusichern, ist es erforderlich den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans 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.

Korrekturen, die lediglich als redaktionelle Klarstellungen bzw. Hinweise zu verstehen sind, werden in der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB nicht mehr von der Anregungsmöglichkeit erfasst.

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

Änderungen bzw. Ergänzungen aufgrund nachvollziehbarer städtebaulicher Argumente aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung, die neben den oben erwähnten und hier nochmals aufgelisteten Änderung zur Entwässerung bzw. der Änderung der Höhenfestsetzung in der Sandöschstraße ebenfalls in den Planentwurf aufgenommen wurden:

- Festsetzung zur Entwässerung als Maßnahme zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Regenrückhaltung mit gedrosselter Abgabe)
- Reduzierung der Wandhöhe und der Anzahl der Vollgeschosse in der Sandöschstraße (von 9 m auf 7 m Wandhöhe, von III Vollgeschosse auf II Vollgeschosse)
- Klarstellende Ergänzung zum gegenseitigen Bezug der Festsetzungen Wandhöhe, Firsthöhe und Geschossigkeit untereinander.
- Herausnahme der Festsetzung als Privatweg auf dem Grundstück Flst.Nr. 520/1 im Bereich der Rosenstraße 10
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 530/1 und 530/43 in der Hochstraße 23 und 25 (Höhenfestsetzung wird von max. 14 m auf die maximale Höhe von 16,5 m festgesetzt) als vermittelnde Höhenstaffelung zwischen der Eckbebauung Albrechtstraße/Hochstraße (maximale Höhe 24 m) und der anschließenden dreigeschossigen Bebauung (maximale Höhe 14 m) entlang der nördlichen Hochstraße.

- Konkretisierung der Begrüfungsvorschriften zur Dachbegrüfung von Tiefgaragen (min. 15 cm).
- Ergänzung der Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude bzw. der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Anpassung an den Bestand, zur Vermeidung besonderer Härten bei abweichenden Höhen zwischen Erschließungsstraße und einer Bestands-EFH bzw. hoch anstehendem Gelände über der Erschließungsstraße. Desgleichen wurde dieser Bezug auch im Bereich der Festsetzungen zur Gebäudehöhe gleichlautend übernommen.
- Ergänzung bzw. Klarstellung der Festsetzung der Dachform in der Montafonstraße.
- Solaranlagen können nun anstelle von 10 cm jetzt 20 cm oberhalb der Hauptdachfläche liegen.
- Klarstellende Formulierung zu Staffelgeschossen.  $\frac{1}{4}$  der Wandlänge darf die festgesetzte Wandhöhe überschreiten, dies gilt aber nur für Erschließungselemente (z.B. Treppenhäuser).
- Vereinfachung der Festsetzung zur Gestaltung von aneinander zu bauende Gebäude.
- Einfriedigungen sind als geschnittene Hecken anstatt 1 m nun bis zu 1,5 m an der Grenze erlaubt.

#### Redaktionelle Korrekturen bzw. Hinweise:

- Redaktionelle Korrektur zweier Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans. Fälschlicherweise erfolgter Eintrag der GFZ mit 0,8 anstelle des in der Begründung und im Textteil für das gesamte Plangebiet korrekterweise festgesetzten Werts von 1,2.
- Klarstellende Korrektur der Rechtsgrundlage im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (korrekte Rechtsgrundlage: § 23 Abs. 5 BauNVO) anstelle § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB „Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ (fälschlicherweise angewandte Rechtsgrundlage)
- Klarstellende Formulierung zum abweichenden Maß der Abstandsflächen im Bereich der Hochstraße (südlich der Albrechtstraße).
- Mit Schadstoffen belastete Grundstücke wurden explizit benannt. Bei Grundstücksveränderungen, die nach Landesbauordnung verfahrensfrei sind, ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu informieren.
- Hinweise zum Bauschutzbereich wurden eingefügt.
- Hinweise zur Einschränkung von Baumfällarbeiten wurden eingefügt.
- Hinweise zur Beachtung der Rückstausicherung (Einbau von Rückstauklappen) wurden eingefügt.

Die abschließende städtebauliche Gesamtabwägung erfolgt zum Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat. **In der Begründung und im Textteil sind die Änderungen rot und unterstrichen markiert. Im Planteil sind die Änderungen durch rote Kreise markiert.** Das Gutachten zur

Entwässerung wird ebenfalls ausgelegt.

Weitere Verfahrensschritte:

- Offenlage Mitte Sept. – Mitte Okt. 2017 mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Vorberatung zum Satzungsbeschluss im Technischen Ausschuss vsl. im Januar 2018
- Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat vsl. im Februar 2018