

Abwägungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 212 „Allmannsweiler Südost:

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung (vom 07.04. bis 13.06.2017) und Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 03.04. bis 08.05.2017) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
BEHÖRDENBETEILIGUNG (07.04. bis 19.05.2017)	
<p>1. Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen vom 13.04.2017</p>	
<p>Belange der Raumordnung/Bauleitplanung</p> <p>Auf unsere letzte Stellungnahme (vom 08.09.2016 per E-Mail) wird Bezug genommen. Sie gilt weiterhin.</p> <p>Dennoch möchten wir auf ein aktuelles Urteil des Hessischen Verwaltungsgerichtshof hinweisen, der u.a. diesen Fall aufgreift (Rn 24 ff., insbesondere Rn 28, 29 – s. Anlage).</p>	<p>Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Der Verweis auf das Urteil wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Polizeipräsidium Konstanz Sachbereich 13 – Verkehr Gartenstraße 97 88212 Ravensburg vom 19.04.2017</p>	
<p>Grundsätzlich bestehen gegen den Bebauungsplan keine Einwendungen. Da inmitten der Neulandstraße und am Ende der Wittenwiesenstraße ein verkehrsberuhigter Bereich installiert werden soll, weisen wir darauf hin, dass bei der Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche die baulichen, rechtlichen und tatsächlichen Vorgaben und Grundsätze gemäß VwV-StVO zu Zeichen 325.1/325.2 StVO zu beachten und umzusetzen sind. Diese sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ein verkehrsberuhigter Bereich kommt nur für Bereiche mit <u>sehr geringem Verkehr</u> in Betracht und <u>muss</u> durch die Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltswahrscheinlichkeit überwiegt, z.B. auch durch geschwindigkeitsmindernde bauliche Maßnahmen – niveaugleicher Ausbau auf gesamter Straßenbreite – reservierte Flächen für Fußgänger sind möglich – angemessener Parkraum muss gekennzeichnet sein, z.B. durch Pflasterwechsel – i.d.R. Verzicht auf jede weitere Beschilderung <p>Das alleinige Aufstellen des Zeichens 325.1 zum Zweck der Geschwindigkeitsreduzierung ist demnach nicht zulässig.</p> <p>Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass durch die Einrichtung des verkehrsberuhigten Bereiches eine lokale Verlagerung des</p>	<p>Der Hinweis auf die Voraussetzungen für die Einrichtung „Verkehrsberuhigter Bereiche“ wird an die zuständigen Stellen (SBA und BSU) weitergegeben.</p>

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Verkehrs zu erwarten ist, was wiederum ein gewisses Beschwerde- und Konfliktpotential bei Anwohnern angrenzender Straßen in sich birgt. Diesem könnte ggfls. durch eine bereits im weiteren Vorfeld zu ändernde Verkehrsführung entgegengewirkt werden. U.U. wäre dies auch bereits notwendig, um die Voraussetzung eines von der VwV geforderten Bereiches mit sehr geringem Verkehr überhaupt erst zu schaffen.</p> <p>Der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs wird, bei Umsetzung der Vorgaben, unsererseits grundsätzlich zugestimmt.</p>	
<p>3. Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1</p> <p>88046 Friedrichshafen vom 27.04.2017</p>	
<p>Keine Äußerung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 88214 Ravensburg vom 04.05.2017</p>	
<p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 1. August 2016, die weiterhin Gültigkeit hat. Weitere Anregungen oder Bedenken bringt der Regionalverband zum o.g. Bebauungsplan nicht vor.</p>	<p>Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.</p>
<p>5. Landesamt für Denkmalpflege Alexanderstraße 48 72072 Tübingen vom 10.05.2017</p>	
<p>Vielen Dank für die erneute Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des im Betreff genannten Verfahrens.</p> <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> Wie bereits bei der frühzeitigen Beteiligung trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u> Die von Frau Dr. Schmid am 25.07.2016 verschickte Stellungnahme stimmt nicht ganz mit der am 08.08.2016 von Herrn Dr. Dieckmann verschickten Stellungnahme überein. Im Nachfolgenden wird der Sachverhalt nun richtig dargestellt:</p> <p>Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch sind auf Grund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Wasser) im überplanten Bereich bisher unbekannt archäologische Fundstellen auch nicht auszuschließen. Den Vorhabenträgern wird daher empfohlen im betreffenden Bereich Baggerschürfe unter Aufsicht des LAD durchzuführen, um das Gelände archäologisch zu prospektieren. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich.</p> <p>Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig schriftlich dem LAD mitzuteilen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die ehemaligen Hinweise Nr. 1 und 2 wurden unter Hinweis Nr. 1 entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zusammengefasst und berichtigt.</p>

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Ansprechpartner: Dr. Richard Vogt, E-Mail: richard.vogt@rps.bwl.de . Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122 bzw. -114).</p> <p>Für den weiteren Bauverlauf wird auf den § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, Torf- und Humusschichten, Hölzer etc.) sind umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122 bzw. -114) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen. Sinngemäß gelten die oben getroffenen Feststellungen auch für alle in Zusammenhang mit den Planungen vorgesehen etwaigen Ausgleichsmaßnahmen, die Anlage von Baustraßen, die Einrichtung von Lagerplätzen und vergleichbare Vorhaben sofern dafür Bodeneingriffe einschließlich des Oberbodenabtrags notwendig werden.</p>	
<p>6. Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung 88041 Friedrichshafen vom 11.05.2017</p>	
<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 06.04.2017 und geben zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:</p> <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p><u>I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>Artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen, wie beispielsweise die Ziffern 8. und 9. der Hinweise, sind, wie auch die Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung in Ziffer 3.11, in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufzunehmen. Es wird angeregt, Ziffer 7 der Hinweise (Baumfällungen) ebenfalls in die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 3.11 aufzunehmen. Auf die anderenfalls geltenden Legalausnahmen des § 39 Abs. 5 S.2 BNatSchG wird hingewiesen.</p> <p><u>II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>Die Entwässerungsplanung mit Maßnahmen und Anlagen zur modifizierten Entwässerung wurde im Grundsatz mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Ein konkretes Entwässerungskonzept liegt uns jedoch nicht vor. Da insbesondere die Niederschlagswasserbewirtschaftung Auswirkungen auf die Flächengestaltung im Bebauungsplan hat, ist das konkrete Entwässerungskonzept im Bebauungsplan verbindlich zu benennen und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die Entwässerungsanlagen mit darzustellen.</p> <p>Rechtsgrundlage</p> <p>Zu I. §§ 39, 44 Abs. 1 BNatSchG</p> <p>Zu II. § 45b WG, Niederschlagswasserverordnung § 55 WHG</p>	<p>Die angesprochenen ehemaligen Hinweise 7, 8 und 9 sind in textliche Festsetzungen im Teil A 3.11 umgewandelt worden.</p> <p>In einer Besprechung am 09.11.2016 wurde mit dem Landratsamt für den Bebauungsplan Nr. 212 „Allmannsweiler Südost“ folgendes Entwässerungskonzept festgelegt: Das Gebiet wird in einem modifiziertes Trennsystem mit Anschluss an den Mischwasserkanal unter folgenden Vorgaben entwässert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude mit Flachdach sind mit Dachbegrünungen in einer Stärke von mindestens 16 cm auszuführen. - Bei Gebäuden mit Steildächern sind auf den Grundstücken Retentionsmulden mit einer Rückhaltung von 3m³ pro 100 m² angeschlossener Dachfläche zu erstellen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>Zu I. § 45 Abs. 7 BNatSchG; § 67 BNatSchG</p> <p>Zu II. Erstellung einer wasserrechtlichen Anzeige zur Niederschlagswasserversickerung sowie der Darstellung der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen im Lageplan des Plangebietes.</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ----</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>Das Gutachten der technischen Untersuchung des Institutes Berghof vom 16.12.2016 (Projektnummer 935-1151) hat ergeben, dass im Plangebiet Flächen mit entsorgungsrelevanten Schadstoffgehalten sowie Flächen mit Verunreinigungen an bodenfremden Bestandteilen vorliegen. Eine abschließende Klassifizierung ist in diesem Planungsstadium nicht möglich.</p> <p>Im Textteil des Bebauungsplanes ist in den Hinweisen in Ziffer C 3. auf das Gutachten und die festgestellten stofflichen Belastungen hinzuweisen. Die zwei letzten Sätze in Ziffer C 3. sind nicht schlüssig und sollten daher gestrichen werden.</p> <p>In Ziffer C 6. der Hinweise sollte der letzte Satz gestrichen und statt dessen die folgende Formulierung aufgenommen werden: "Frühzeitig vor Beginn eventueller Erschließungsmaßnahmen bzw. als Voraussetzung für die Zustimmung zur Baufreigabe der jeweiligen Einzelbauvorhaben, ist die Aufstellung eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub durch einen fachkundigen Gutachter erforderlich. Dieses Konzept ist der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Die Aushubarbeiten sind von einem auf dem Fachgebiet der Altlasten und des Bodenschutzes sachkundigen Gutachter zu überwachen, gegebenenfalls sind weitergehende Untersuchungen notwendig."</p> <p>Außerdem sollten die Hinweise zum Grundwasser (Ziffer C 4.) um die nachstehende Formulierung ergänzt werden: "Der Boden von Tiefgaragen ist wasserundurchlässig herzustellen. Hierfür dürfen nur zugelassene Bauprodukte verwendet werden. Eine Versickerung des verschmutzten Abwassers in den Untergrund</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenfugenpflaster, Drainpflaster, wassergebundene Decke) herzustellen. - Straßen- und Wegeflächen sollen wenn möglich aus durchlässigen Belägen hergestellt werden. - Versiegelte Straßenflächen sollen möglichst über öffentliche Grünflächen mit Anschluss an ein Mulden-Rigolensystem entwässert werden. - Die Versiegelung ist so gering wie möglich zu halten. - Kellergeschosse bzw. Tiefgaragen sind als „weiße Wanne“ druckwasserdicht auszuführen. <p>Diese Punkte sind als textliche Festsetzungen unter A 3.10 bzw. A 3.11 aufgenommen worden. Eine flächenhafte Darstellung im Lageplan ist aufgrund zurzeit noch nicht möglicher Zuordnung von Flächen nicht möglich.</p> <p>Im Teil C der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden unter 2. die angetroffenen Schadstoffe erwähnt. Die letzten beiden Sätze wurden gestrichen. Auch wurde die ehemals unter C 6. aufgeführten Untersuchungsergebnisse der Technischen Untersuchung des „Instituts Berghof“ unter diesem Hinweis zusammengefasst.</p> <p>Der letzte Satz wurde entsprechend der Stellungnahme des LRA geändert. (jetzt Hinweis 2)</p> <p>Die Hinweise zum Grundwasser (jetzt C 3.) wurden entsprechend ergänzt.</p>

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</u>
und in das Grundwasser ist nicht zulässig."	
<p>7. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit - Industriestraße 5 70565 Stuttgart vom 19.05.2017</p>	
<p>Ergänzend zur beigefügten Stellungnahme des Verkehrsministeriums B-W vom 01.08.2016 teilen wir Ihnen folgendes mit:</p> <p>1. Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches liegt bei 411,00 m ü. NN. In wie weit Bauschutzbereiche betroffen sind, wird derzeit mit den Angaben des BP-Entwurfs (max. Wand- und Firsthöhen) von der Deutschen Flugsicherung DFS GmbH geprüft. Ein Ergebnis liegt, Stand heute, noch nicht vor. Es wird Ihnen umgehend nach Eingang weitergeleitet.</p> <p>2. Das Plangebiet liegt zudem im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Die Bezugshöhe des Anlagenschutzbereichs beginnt hier ab Grund. Eine Vorprüfung mit den Angaben des BP-Entwurfs (max. Wand- und Firsthöhen, ohne evtl. Aufbauten wie Kamine, Antennen etc.) beim Bundesamt für Flugsicherung ergab keine Betroffenheit.</p> <p>Für das jeweilige Bauvorhaben ist jedoch im Einzelfall eine luftrechtliche Zustimmung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen.</p> <p>Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen und ähnliche Baugeräte, die bei den Baumaßnahmen zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.</p> <p>Wir bitten die verspätete Mitteilung auf Grund der Zuständigkeitsverlagerung zu entschuldigen.</p>	<p>Der Hinweis ist unter C 7 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Die Stellungnahmeder Luftsicherung liegt mittlerweile vor und ist ebenfalls in die Hinweise zum Bebauungsplan eingeflossen.</p> <p>Die Änderung des Hinweises wurde unter C 8 aufgenommen</p>
<p>8. DFS Deutsche Flugsicherung GmbH Postfach 1243 63202 Langen vom 13.06.2017</p>	
<p>Zu dem o.a. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Das Bauvorhaben befindet sich im Bauschutzbereich (§ 12 LuftVG) des Verkehrsflughafens Friedrichshafen.</p> <p>Gegen den B-Plan bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Die einzelnen Bauvorhaben sind zu gegebener Zeit zur gutachterlichen Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Der Hinweis wurde unter C7 in Verbund mit der Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit –aufgenommen.</p>
<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung / des Planers</u>
<u>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (03.04. bis 08.05.2017)</u>	
<p>1. Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel vom 11.04.2017</p>	
<p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o.a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom</p>	<p>Siehe Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher</p>

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>18.07.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Belange.</p>
<p>2. Marianne Heckel Sonnenstr. 22 88046 Friedrichshafen vom 27.04.2017</p>	
<p>Zu dem o. g. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung bzw. habe ich folgende Fragen/Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <p>wie bereits persönlich am 24.04.2017 besprochen ist die bauliche Anpassung an die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft nur an einem Punkt (FIS 40/8) erfolgt. Neben meinem Grundstück (FIS 40/3) ist ein Block mit drei Vollgeschossen plus Dachfirst geplant. Gesamthöhe 13 m. Unser Haus hat z. B. nur ein komplettes Stockwerk. Im zweiten Stock beginnt bereits die Dachschräge. Die Reihenhäuser (auf FIS 40/5; 40/33; 40/32) neben uns haben zwei volle Stockwerke plus Satteldach. Die Reihenhäuser sind nicht nur von der Anzahl der vollen Stockwerke höher - sie sind auch schon vom Grundstück (aufgeschüttet) höher gelegen.</p> <p>Ist es nicht möglich, die Bebauung Richtung Messestraße zu erhöhen und in dem Bereich neben meinem Grundstück in einer zweigeschossigen Bauweise zu bleiben um eine bessere Anpassung an die Nachbarschaft zu gewährleisten. Die angrenzenden Häuser an die dreigeschossige Bauweise werden regelrecht erschlagen.</p> <p>Ein Schattenwurf ist hier sehr wohl gegeben. Da ich mit dem Kauf der Erweiterung meines Grundstückes in Richtung Brennesel unterschreiben musste, dass ich hier nicht bauen darf – blieb nur die Möglichkeit einen Gemüse-/Kräutergarten anzulegen. Dieser wird durch die höhere Bauweise den ganzen Vormittag im Schatten liegen.</p> <p>Mit Planung der Tiefgaragenabfahrt an meiner Grundstücksgrenze ist zusätzlich mit erheblicher Lärmbelästigung zu rechnen. Ich sehe es ein, dass es - wegen der Verkehrsberuhigten Zone – nicht anders möglich ist, die Tiefgaragenabfahrt zu planen. Deshalb bitte ich Sie die Abluft der Tiefgarage nicht in meine Richtung bzw. in die Nähe meines Grundstücks zu legen.</p> <p>Die Tiefgaragenabfahrt ist direkt auf der Grenze zu meinem Flurstück geplant. Wie ebenfalls bereits besprochen steht hier seit über 40 Jahren eine Thuja-Hecke. Ich bitte Sie. Bei der Planung und dem Bau Rücksicht auf die bestehende Hecke zu nehmen. Falls durch die Bauarbeiten ein Schaden an dieser Thuja-Hecke entsteht gehe ich davon aus, dass wir von der Stadt bzw. der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Ersatz in adäquater Art erhalten.</p> <p>Ebenfalls Bitte ich sie auf die Pflege der Hecke im Anschluss an die Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen und uns noch die Möglichkeit einräumen den Heckenschnitt einmal pro Jahr auch von außen durchzuführen.</p> 	<p>Es ist richtig, dass das Gebäude Sonnenstraße 22 direkt an das Bebauungsgebiet angrenzt. Es ist ebenfalls richtig, dass östlich angrenzend ein dreigeschossiges Wohngebäude mit maximal 10 m hoher Traufe und 13 m hohem First laut Bebauungsplan vorgesehen ist. Bisher steht auf diesem Grundstück die Versammlungsstätte „Brennesel“, die lediglich ein Vollgeschoss umfasst. Allerdings ist das zukünftig mögliche Gebäude mindestens 7,00 m von der Grenze entfernt und hält somit deutlich mehr Abstand, als die Landesbauordnung für Baden-Württemberg vorsieht. Die „Brennesel“ hält nur 3,00 m Grenzabstand ein.</p> <p>Durch die geplante Bebauung kann eine zeitweise Verschattung des Nachbargrundstückes nicht vollständig ausgeschlossen werden, aber durch den erhöhten Grenzabstand und die Lage im Osten wird dieser gering gehalten. Hier wird der Schaffung dringend benötigten Wohnraumes Vorrang vor einer geringfügigen, nur zeitweisen Verschattung eingeräumt, zumal nur ein Teil des Grundstückes der Stellung nehmenden Bürgerin betroffen ist. Die Entfernung zwischen den Gebäuden beträgt mindestens 22 m, so dass eine beeinträchtigende Verschattung der Wohnräume ausgeschlossen sein dürfte.</p> <p>Die genaue Lage der Technischen Anlagen ist im derzeitigen Planungsstadium noch nicht bekannt, aber es wird zugesichert, dass die zulässigen Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden und dass wenn möglich dem Wunsch entsprochen wird und die Abluftanlage entsprechend platziert wird.</p> <p>Auf die Thujahecke ist, insofern diese vollständig auf dem Grundstück der Bürgerin liegt, Rücksicht zu nehmen. Falls durch Baumaßnahmen Schäden entstehen, ist ein adäquater Ersatz zu schaffen.</p> <p>Eine entsprechende Regelung müsste im Sinne einer guten nachbarschaftlichen Beziehung möglich sein, lässt sich aber nicht in einem Bebauungsplan regeln.</p>

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>4. Ist eine Umzäunung der Grundstücke in Richtung der bestehenden Gebäude (FIST 40/3;40/5;40/33;40/32 und 40/8) geplant und wenn ja in welcher Art und Höhe?</p>	<p>Eine Planung der Einfriedigung liegt im jetzigen Planungsstand noch nicht vor. Da im Bebauungsplan lediglich Festsetzungen von Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum geregelt sind, gelten hier die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg.</p>
<p>3. Jutta Müller Wittenwiesenstraße 24 88046 Friedrichshafen Horst Przybycin Wittenwiesenstraße 28 88046 Friedrichshafen Eva-Maria Przybycin 88046 Friedrichshafen Magda Dottermann Wittenwiesenstraße 26 88046 Friedrichshafen Sandra Schneider Wittenwiesenstraße 32 88046 Friedrichshafen Lotte Schneider Wittenwiesenstraße 32 88046 Friedrichshafen Karin Schneider Wittenwiesenstraße 32 88046 Friedrichshafen Kurt Parsiegla Sonnenstraße 2 88046 Friedrichshafen H. Lappi Wittenwiesenstraße 36 88046 Friedrichshafen G. Lappi Wittenwiesenstraße 36 88046 Friedrichshafen M. Hermsdorf Wittenwiesenstraße 22 88046 Friedrichshafen H. Thomas Wittenwiesenstraße 37 88046 Friedrichshafen K. Thomas Wittenwiesenstraße 37 88046 Friedrichshafen Norbert Kling Wittenwiesenstraße 35 88046 Friedrichshafen Martina Kling Wittenwiesenstraße 35 88046 Friedrichshafen Norbert Müller Wittenwiesenstraße 24 88046 Friedrichshafen Adrim Hirsch</p>	

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Wittenwiesenstraße 18 88046 Friedrichshafen Michaela Hirsch Wittenwiesenstraße 18 88046 Friedrichshafen Ernst Olach Heimatstraße 24 88046 Friedrichshafen Marc Olach Heimatstraße 24 88046 Friedrichshafen Elfriede Klein Heimatstraße 28 88046 Friedrichshafen Joh. Plininger Neulandstraße 27 88046 Friedrichshafen Hans Plininger Neulandstraße 27 88046 Friedrichshafen Helga Schweiger Neulandstraße 30 88046 Friedrichshafen Klaus Schweiger Neulandstraße 30 88046 Friedrichshafen B. Bünten Venusstraße 14 88046 Friedrichshafen N. Marschke Sonnenstraße 16 88046 Friedrichshafen R. Marschke Sonnenstraße 16 88046 Friedrichshafen Michaela Klein Heimatstraße 28/1 88046 Friedrichshafen Katharina Klein Heimatstraße 28/1 88046 Friedrichshafen Helmut Klein Heimatstraße 28/1 88046 Friedrichshafen I. u. B. Ivacic Heimatstraße 28 88046 Friedrichshafen Christian Abt Heimatstraße 17 88046 Friedrichshafen Axel Stöckle Heimatstraße 19/2 88046 Friedrichshafen E. Hengge Neulandstraße 25 88046 Friedrichshafen</p>	

<u>Eingegangene Stellungnahmen</u>	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Hans Hengge Neulandstraße 25 88046 Friedrichshafen</p> <p>Albert u. Hannelore Schmid Neulandstraße 21 88046 Friedrichshafen</p> <p>Udo Piram Neulandstraße 23 88046 Friedrichshafen</p> <p>Joachim Geppert Neulandstraße 26 88046 Friedrichshafen</p> <p>Inge Welser Neulandstraße 20 88046 Friedrichshafen</p> <p>Thomas Welser Neulandstraße 20 88046 Friedrichshafen</p> <p>M. Holloch Neulandstraße 17 88046 Friedrichshafen</p> <p>E. Holloch Neulandstraße 17 88046 Friedrichshafen</p> <p>T. Kösling Neulandstraße 19 88046 Friedrichshafen</p> <p>Mike Ludwig Wittenwiesenstraße 3 88046 Friedrichshafen</p> <p>S. Pesic Wittenwiesenstraße 10 88046 Friedrichshafen</p> <p>Dangel Wittenwiesenstraße 12 88046 Friedrichshafen</p> <p>Bha Mattar Wittenwiesenstraße 16 88046 Friedrichshafen</p> <p>Sami Mattar Wittenwiesenstraße 16 88046 Friedrichshafen</p> <p>Abeer Mattar Wittenwiesenstraße 16 88046 Friedrichshafen</p> <p>Daneel Mattar Wittenwiesenstraße 16 88046 Friedrichshafen</p> <p>Amani Mattar Wittenwiesenstraße 16 88046 Friedrichshafen</p> <p>Jürgen Kühl Wittenwiesenstraße 30 88046 Friedrichshafen</p> <p>Doris Kühl Wittenwiesenstraße 30</p>	

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>88046 Friedrichshafen vom 04.05.2017</p>	
<p>Zum o.g. Bebauungsplan werden hiermit folgende Maßnahmen/Änderungen beantragt:</p> <p>1. <u>Verkehrsgutachten</u></p> <p>Erstellung eines Verkehrsgutachtens, das die zusätzliche mittel- bis langfristige Belastung der Wittenwiesenstraße und der Neulandstraße unter Berücksichtigung des Bewohner- und Besucherzuwachses aus dem Neubaugebiet aufzeigt. Ebenso die Auswirkungen auf die zukünftige Verkehrsbelastung in der Donaustraße und ihrer Einmündung in die Rheinstraße.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Wittenwiesenstraße und die Neulandstraße sind wegen der dort geparkten Fahrzeuge nur einspurig befahrbar. Gegenverkehr löst meist Verkehrsstopp und aufwendige Ausweichmanöver aus. Eine zusätzliche Belastung von 150 - 200 Pkw infolge der neuen Bewohner können die engen Straßen nicht mehr aufnehmen. Ganz zu schweigen vom zu erwartenden Fußgänger- und Fahrradverkehr. Die jederzeitige schnelle Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen (z.B. große Löschfahrzeuge der Feuerwehr) ist nicht möglich. Ein objektives Verkehrsgutachten soll diese Situation transparent machen.</p> <p>2. <u>Eigene Zu- und Abfahrtstraße für das Neubaugebiet</u></p> <p>Verlängerung der geplanten Nord/Süd-Straße am Ostrand des Neubaugebietes zur Rheinstraße und Einbindung in einen neuen Verkehrskreislauf an der Rhein-/Messestraße anstelle der heutigen Ampelanlage.</p> <p>Oder grundsätzlich eine andere funktionierende Verkehrsanbindung, die die Wittenwiesenstraße und die Neulandstraße nicht zusätzlich belastet.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein Wohngebiet mit ca. 300 Personen und etwa 200 Pkw braucht eine vernünftige, eigene, nachhaltige Verkehrsanbindung. Die bisher vorgesehene Anbindung über die enge Wittenwiesenstraße und Neulandstraße ist völlig unzureichend und eine Zumutung für die Bewohner dieser Straßen.</p> <p>Die derzeitige Planung beinhaltet kein verkehrstechnisches Er-</p>	<p>Es ist richtig, dass durch die geplante Wohnbebauung mehr Verkehr in das Gebiet kommt. Es handelt sich hierbei um einen reinen Ziel-/Quellverkehr und um keinen Durchgangsverkehr. Ein Verkehrsgutachten wurde nicht erstellt. Grund hierfür ist, dass das bestehende Straßensystem ausreichend dimensioniert ist um den zusätzlich anfallenden Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmenge ist darüber hinaus in einer Größenordnung, die keinen weiteren Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz bedarf. Insgesamt werden ca. 120 Wohneinheiten (WE) neu erstellt. Es werden aber auch 40 WE abgerissen. Somit entstehen 80 zusätzliche Wohneinheiten. Unterstellt man, dass pro WE zwei Fahrzeuge dazukommen, ergibt dies in der Summe 160 Fahrzeuge. Insgesamt – bei zwei Bewegungen pro Tag und Fahrzeug – ergibt dies ein Mehraufkommen von 320 Bewegungen pro Tag. Durch die vorhandenen zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Straßennetz (Neulandstraße an Äußere Ailingen Straße und Wittenwiesenstraße über Donaustraße an Rheinstraße) verteilt sich zudem das zusätzliche Verkehrsaufkommen.</p> <p>Was den ruhenden Verkehr betrifft, ist das Gebiet Allmannsweiler als Zone 30 ausgewiesen. Somit trägt das Parken im Straßenraum indirekt dazu bei, dass die Geschwindigkeit niedrig bleibt.</p> <p>In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gestaffelt nach Wohnungsgrößen (1 Stellplatz bis 65 m², 1,5 Stellplätze bei 65-100 m² und 2 Stellplätze bei >100m²) mehr Stellplätze gefordert als in der Landesbauordnung vorgesehen sind, um den Parkdruck im Gebiet nicht weiter zu erhöhen.</p> <p>Die durch die Neubauten zu erwartenden zusätzlichen Einwohner verursachen grundsätzlich keine Verkehrsmassen, die einen neuen Anschluss des Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz rechtfertigen, nicht nur verkehrstechnisch, sondern auch kostenmäßig. Zudem würde eine Verlängerung der Wittenwiesenstraße nach Süden über ein Vereinsgelände (SC Friedrichshafen) und direkt an einen Kindergarten vorbei führen. Die Flächen stehen damit sowohl nicht zur Verfügung und würden außerdem eine schützenswerte Einrichtung belasten.</p> <p>Die vorhandene Anbindung über die Wittenwiesenstraße und die Donaustraße an die Rheinstraße oder über die Neulandstraße an die Äußere Ailingen Straße sind ausreichend dimensioniert um den</p>

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>schließungskonzept, das für die nächsten 5 - 6 Jahrzehnte tragfähig wäre!</p> <p>3. <u>Bushaltestelle an der Messestraße in Höhe der Kleingartenanlage</u></p> <p>Einrichtung einer Bushaltestelle am Durchgang an der Kleingartenanlage zur Messestraße.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die heute vorhandenen Bushaltestellen an der Rheinstraße bzw. der Ailingenstraße sind für die Bewohner des Neubaugebietes viel zu weit entfernt, insbesondere für Schulkinder, die mit dem Bus fahren müssen.</p> <p>Die vorgeschlagene Bushaltestelle unmittelbar am Neubaugebiet ist ein vernünftiges Angebot zur Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und hilft somit das Straßennetz insgesamt vom Kfz-Verkehr etwas zu entlasten.</p>	<p>Mehrverkehr durch die neue Wohnbebauung aufzunehmen.</p> <p>Die Bushaltestelle der Linien 13, 14, 15 und 16 befindet sich ca. 400 - 500 Meter westlich des Plangebietes an der Solarstraße, welche den Hafbahnhof/Stadtbahnhof Friedrichshafen mit Ailingen-Ettenkirch, Oberteuringen, und Raderach verbinden.</p> <p>Südlich des Plangebietes, in ca. 500 Meter Entfernung befindet sich an der Rheinstraße die Bushaltestelle der Linie 5, welche das Plangebiet in Richtung Hafbahnhof und dann weiter in Richtung Klinikum bzw. in Richtung Messe anbindet.</p> <p>Die Anregung für eine weitere Haltestelle wird an die Stadtverkehr GmbH weitergegeben.</p>
<p>4. Dr. Ing. Kurt Parsiegla Franz-Albert-Str. 23 80999 München vom 04.05.2017</p>	
<p>Seit über 60 Jahren bin ich meinem Heimatort Allmannsweiler verbunden. Hier bin ich aufgewachsen und habe den Bau der Siedlung und die Entwicklung dieses Ortsteiles von Friedrichshafen miterlebt. Zunächst in meinem Elternhaus Sonnenstr. 2, später dann von München aus, als Besitzer der Immobilie, die ich nach dem Tod meiner Eltern vermietet habe.</p> <p>Die Siedlung wurde von den Siedlern selbst errichtet mit dem Ziel, nach dem Krieg möglichst schnell mit wenig Geld ein Dach über dem Kopf zu erlangen. Insofern hat man überall gespart. Auch an der Breite der Straßen. Man ging davon aus, dass Fahrräder und maximal Motorräder die Hauptfortbewegungsmittel der nächsten Jahrzehnte sein werden. Niemand hatte geahnt, dass heute fast jeder Haushalt ein oder oft sogar zwei Autos zur Verfügung haben wird.</p> <p>Warum erzähle ich das?</p> <p>Die Anwohner erleben heute eben durch die viel zu engen Straßen seit vielen Jahren ein ständiges Verkehrschaos. Zugeparkte Straßenseiten erlauben nur noch einspuriges Fahren. Gegenverkehr löst meist aufwendiges Rückwärtsrangieren aus.</p> <p>Wenn erst der o.g. Bebauungsplan 212 demnächst umgesetzt wird und weitere ca. 150 Wohnungen (annähernd so viele, wie in dem ganzen Wohngebiet zwischen Neulandstraße und Wittenwiesenstraße) mit ca. 300 Personen entstehen und weitere ca. 200 Pkw täglich zu den Hauptverkehrszeiten - wie in der Planung vorgesehen - die Wittenwiesenstraße und die Neulandstraße benutzen müssen, wird das bestehende Verkehrschaos zum Super-Gau!</p> <p>Ganz abgesehen vom Fußgängerverkehr - darunter auch Kinder, die auf viel zu schmalen Fußwegen zum Bus und zur Schule müssen - und Fahrradverkehr, der sich dazwischen schlängelt, weil es keine Fahrradwege gibt.</p>	<p>Es trifft zu, dass durch die geplante Wohnbebauung mehr Verkehr in das Gebiet kommt. Es handelt sich hierbei um einen reinen Ziel-/Quellverkehr und um keinen Durchgangsverkehr. Ein Verkehrsgutachten wurde nicht erstellt. Grund hierfür ist, dass das bestehende Straßensystem ausreichend dimensioniert ist um den zusätzlich anfallenden Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmenge ist darüber hinaus in einer Größenordnung, die keinen weiteren Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz bedarf. Insgesamt werden ca. 120 Wohneinheiten (WE) neu erstellt. Es werden aber auch 40 WE abgerissen. Somit entstehen 80 zusätz-</p>

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Sieht so eine verkehrstechnische Erschließung für die nächsten 50 Jahre aus?</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, bitte haben Sie ein Einsehen!</p> <p>Die Bewohner ersticken im Verkehr. Es kann doch nicht Ziel sein, mit viel Steuergeld eine Lösung mit solchen Nachteilen zu schaffen. Damit ist doch niemandem gedient.</p> <p>Schaffen Sie einen zusätzlichen Verkehrszu- und -abfluss, etwa zwischen Messestraße und dem Sportgelände in Verlängerung der ohnehin geplanten Nord/Süd-Straße am östlichen Rand des Baugebietes. Die Einbindung könnte z.B. mit einem Verkehrskreisel an der Rhein-/Messestraße anstelle der Ampelanlage erfolgen. Vielleicht sehen Sie aber auch andere Lösungen.</p> <p>Jedenfalls sollte nicht nur ein Bodengutachten angefertigt werden, sondern auch ein Verkehrsgutachten unter dem längerfristigen Aspekt der ständigen Zunahme des Individualverkehrs. Eine umsichtige Planung berücksichtigt eben alle Bedürfnisse der Bewohner, auch die der Mobilität.</p> <p>Ich hoffe sehr, sehr geehrter Herr Bürgermeister, dass Ihnen mein Anliegen nicht völlig gleichgültig ist. Ich sehe hier eine große Fehlentwicklung und will Sie sensibilisieren.</p> <p>Vielleicht gelingt mit Ihrer Hilfe ein vernünftigeres Verkehrskonzept mit deutlich geringerer Belastung der vorhandenen und ohnehin zu engen Straßen.</p> <p>Für eine positive Reaktion mit entsprechenden Vorgaben an die Planungsverantwortlichen wäre ich Ihnen sehr dankbar, auch im Sinne eines lebens- und liebenswerten Stadtviertels Allmannsweiler. Denn schließlich soll ja alles besser werden und nicht schlechter.</p>	<p>liche Wohneinheiten. Unterstellt man, dass pro WE zwei Fahrzeuge dazukommen, ergibt dies in der Summe 160 Fahrzeuge. Insgesamt – bei zwei Bewegungen pro Tag und Fahrzeug – ergibt dies ein Mehraufkommen von 320 Bewegungen pro Tag. Durch die vorhandenen zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Straßennetz (Neulandstraße an Äußere Ailinger Straße und Wittenwiesenstraße über Donaustraße an Rheinstraße) verteilt sich zudem das zusätzliche Verkehrsaufkommen.</p> <p>Was den ruhenden Verkehr betrifft, ist das Gebiet Allmannsweiler als Zone 30 ausgewiesen. Somit trägt das Parken im Straßenraum indirekt dazu bei, dass die Geschwindigkeit niedrig bleibt.</p> <p>In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gestaffelt nach Wohnungsgrößen (1 Stellplatz bis 65 m², 1,5 Stellplätze bei 65-100 m² und 2 Stellplätze bei >100m²) mehr Stellplätze gefordert als in der Landesbauordnung vorgesehen sind, um den Parkdruck im Gebiet nicht weiter zu erhöhen. Die durch die Neubauten zu erwartenden zusätzlichen Einwohner verursachen grundsätzlich keine Verkehrsmassen, die einen neuen Anschluss des Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz rechtfertigen, nicht nur verkehrstechnisch, sondern auch kostenmäßig. Zudem würde eine Verlängerung der Wittenwiesenstraße nach Süden über ein Vereinsgelände (SC Friedrichshafen) und direkt an einen Kindergarten vorbei führen. Die Flächen stehen damit sowohl nicht zur Verfügung und würden außerdem eine schützenswerte Einrichtung belasten.</p> <p>Die vorhandene Anbindung über die Wittenwiesenstraße und die Donaustraße an die Rheinstraße oder über die Neulandstraße an die Äußere Ailinger Straße sind ausreichend dimensioniert um den Mehrverkehr durch die neue Wohnbebauung aufzunehmen.</p>
<p>5. Allmannsweiler Bürgerforum e.V. Neulandstraße 35 88046 Friedrichshafen vom 05.05.2017</p>	
<p>Zunächst einmal möchten wir uns für die konstruktive Zusammenarbeit bedanken, sowie auch für die Bereitschaft den Entwurf des Bebauungsplans in Allmannsweiler vorzustellen. Bei der detaillierten Durchsicht des Entwurfs sind uns wichtige Punkte aufgefallen:</p> <p>Im Textteil der Begründung zum BPlan ist die Rede von 120 bis 160 Wohnungen. Dies ist falsch. Der vom Preisgericht gekürzte Entwurf hat 120 Wohnungen. Diese Anzahl war nach längeren Diskussionen im Vorfeld ein Kompromiss, den auch das Bürgerforum mittragen konnte. Die Zahl geht über die zunächst von uns als sinnvoll erachtete Größe hinaus, auf Grund der Randbedingungen: verkehrliche Erschließung und Einbindung in die Umgebung, die durch Individualwohnen dominiert ist. Die Zustimmung erfolgte unter</p>	<p>Die Ausführungen des Allmannsweiler Forums sind korrekt. Die Begründung wird wie folgt geändert: „Es werden 120 Wohneinheiten (mit einer Toleranz von maximal 5 Wohneinheiten nach oben) im Gegenzug dafür neu geschaffen.“</p>

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>der Voraussetzung, dass im Rahmen des Gesamtprojektes eine Aufwertung des Quartiers und eine gute soziale Durchmischung erfolgt.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans weist eine signifikant größere Geschossfläche auf als der vom Preisgericht gekürte Entwurf. Rechnet man das Gemeinschaftshaus Brennessel (kein Wohnraum) und das Gebäude Neulandstr.45 (nicht Bestandteil des Architektenwettbewerbs) heraus, so hat sich die Geschossfläche von 11770 m² (Siegerentwurf) auf 12885 m² erhöht. Durch die größere Geschossfläche ergeben sich mehr Wohnungen bzw. Wohnfläche. Nur ein Teil der Erhöhung ist durch die Anregungen im TA (Vergrößerung zentrales Gebäude, zusätzliches Attika-Geschoss im westlichen Gebäude) erklärbar. Was sind die Gründe für diese Erhöhung? Die zulässigen Grundflächen und damit resultierende Geschossfläche sollten auf die Flächen des Siegerentwurfs festgesetzt werden.</p> <p>Bei der Sammlung der Anforderung für die Stadtteilentwicklung in diesem Bereich hat das Bürgerforum viele Themenpunkte identifiziert, die nicht im Bebauungsplan regelbar sind. Für den Erfolg des Projektes ist es wichtig, dass diese Punkte in einem städtebaulichen Vertrag festgelegt werden. Die Themen wurden in der Vorbereitung des Workshopverfahrens zwischen den Beteiligten abgestimmt (Zahl und Verteilung der zukünftigen Notwohnungen, gute soziale Durchmischung des gesamten Gebiets) und in der Ausschreibung zum städtebaulichen Wettbewerb festgelegt.</p> <p>Um die Neubebauung des Gebietes erfolgreich umzusetzen, ist es notwendig, dass der weitere Ablauf durch eine Person als Projektleitung begleitet wird, um die verschiedenen Interessen und Aufgaben von Bürgerschaft, Bewohnern, Bauträger, Bau- und Sozialamt etc. zu koordinieren.</p>	<p>Die festgesetzten maximalen Grundflächen der Gebäude ermöglichen in Kombination mit der Festsetzung der Wandhöhen keine Erhöhung der Anzahl der Wohnungen sondern nur eine höhere Flexibilität der Wohnungsgrößen, vor allem für den Anteil der größeren Wohnungen. Auch wurde das zusätzliche Attikageschoss zurückgenommen.</p> <p>Dieser Punkt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann somit nicht in diesem abgehandelt werden. Der Städtebauliche Vertrag muss noch vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.</p> <p>Dieser Punkt ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und kann somit nicht in diesem abgehandelt werden.</p>

Bebauungsplan Nr. 212 „Allmannsweiler Südost“

Abwägungsbericht zu den Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (11.07.-01.08.2016) und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (07.07. – 01.08.2016)

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Stellungnahmen mit Abwägungsbelangen:

- Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Bauleitplanung
- Landratsamt Bodenseekreis

Stellungnahmen mit Hinweisen:

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

Ohne Anregungen und Stellungnahme:

- Stadtwerk am See
- Polizeipräsidium Konstanz
- Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH

Keine Rückmeldung

Regierungspräsidium Tübingen, Referat 45, Straßenbetriebe und Verkehr

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:

Es gingen keine Stellungnahmen 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

Seitens des BUNDS sowie der Unitymedia wird um weitere Beteiligung im Rahmen des Verfahrens gebeten. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Bebauungsplan Nr. 212 „Allmannsweiler Südost“

Abwägungsvorschlag zu den Anregungen und Stellungnahmen zum Vorentwurf im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (07.07. – 01.08.2016)

Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag Stadtplanungsamt
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Stellungnahme vom 28.07.2016</p> <p>Belange der Raumordnung/Bauleitplanung</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Stadt Friedrichshafen beabsichtigt, den Bebauungsplan „Allmannsweiler Südost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan (B-Plan) der Innenentwicklung aufzustellen.- Für den Bereich des Plangebiets, der westlich der Wittenwiesenstraße liegt, den Bereich nördlich des Weges mit der Flst. Nr. 49 sowie den Bereich nördlich der Neulandstraße, bestehen keine Bedenken zu diesem Vorgehen.- Für den übrigen Teil des Plangebiets (der unbebaute Bereich östlich der Wittenwiesenstraße), bestehen Bedenken hinsichtlich des Verfahrens nach § 13a BauGB.- Zwar besteht ein qualifizierter Bebauungsplan in diesem Bereich (B-Plan Nr. 78/12, rechtskräftig seit 25.02.1978), jedoch setzt dieser Grünfläche (Sportplatz bzw. Hartplatz) fest, eröffnet also keine Rechtsgrundlage für eine Bebauung. Zudem wird dieser Bereich derzeit landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich also auch faktisch nicht um einen Siedlungsbereich. Mit einem B-Plan der Innenentwicklung dürfen Flächen überplant werden, die im Siedlungsbereich liegen oder von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die hier vorhandenen Kleingartenanlagen sowie die Sportanlagen zählen hier nach Ansicht des Regierungspräsidiums nicht zum Siedlungsbereich in diesem Sinne. Demnach liegt	<p>Die Prüfung des Regierungspräsidiums Tübingen beruht darauf, ob die Fläche innerhalb des besiedelten, also bebauten Bereichs liegt oder von einem solchen Bereich umgeben ist im Sinne von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Diese Frage prüft die Rechtsprechung immer dann, wenn eine Fläche überplant werden soll, die in den Außenbereich hineinragt bzw. einen Außenbereich im Innenbereich darstellt (z.B. BVerwG, Urt. v. 4.11.2015, 4 CN 9/14; VGH BW, Urt. v. 30.10.2014, 8 S 1940/12), also Flächen erfasst werden, deren Bebaubarkeit sich bislang nach § 35 BauGB richteten. Diese Prüfung ist u.E. hier nicht erforderlich, da die fragliche Fläche innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans liegt und schon deshalb zum Siedlungsgebiet, bzw. zum Ortsteil Allmannsweiler gehört. Die Änderung einer vormaligen öffentlichen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche fällt zwar nicht unter den Fall der Wiedernutzbarmachung, stellt aber eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB dar (VGH BW, Urt. v. 6.05.2011, 5 S 1670/09).</p> <p>Zu einer ähnlichen Einschätzung gelangt der Regionalverband Bodensee-Oberschaben.</p> <p>Auf Rückfrage beim Regierungspräsidium wurde folgende ergänzende Stellungnahme am 08.09.2016 per E-Mail abgegeben:</p>

<p>die hier zur Überplanung vorgesehene Fläche nicht in einem Siedlungsbereich und wird auch nicht von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Auch wenn ein bestehender qualifizierter Bebauungsplan geändert oder ergänzt wird, müssen gemäß § 13a Abs. 4 BauGB die Voraussetzungen für einen B-Plan der Innenentwicklung erfüllt sein. Nach Ansicht des Regierungspräsidiums liegen, wie oben erläutert, die Voraussetzungen für einen B-Plan der Innenentwicklung in dem südöstlichen Teil des B-Plans nicht vor.- Wenn an der vorliegenden Planung festgehalten wird, so ist - zumindest für den bisher unbebauten Bereich östlich der Wittenwiesenstraße- der Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle Grünfläche darstellt, im Parallelverfahren zu ändern und ein B-Plan im klassischen Verfahren aufzustellen. Der Bereich von ca. 1,0 ha ist an anderer Stelle im FNP zu kompensieren.-- Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.	<p>Es bestehen weiterhin Zweifel, den B-Plan nach § 13a BauGB aufzustellen. Nach unserer Ansicht ist es nicht zwingend immer so, dass der überplante Außenbereich bei der Frage der Anwendbarkeit des § 13a BauGB zum Siedlungsbereich zu zählen ist.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde der B-Plan ja zwar in Kraft gesetzt, aber das Gebiet nicht bebaut. Fraglich ist also, ob der Bereich, der zwar innerhalb eines qualifizierten B-Plans liegt, aber im Wesentlichen über einen längeren Zeitraum unbebaut geblieben ist, noch zum Siedlungsbereich zählt (vgl. auch Kommentar Ernst/Zinkhahn/Bielenberg, § 13a BauGB, Rn 35; diese Meinung noch vertiefend: Kommentar Brügelmann, der sagt, dass Flächen im Geltungsbereich eines B-Plans nach § 30 I oder II BauGB sowohl im Bereich der Innenentwicklung als auch im Bereich der Außenentwicklung liegen können. „B-Pläne, die am Rande einer Ortslage (...) im vormaligen Außenbereich liegen, gehören nicht zum Bereich der Innenentwicklung, wenn sie noch nicht bebaut sind. Dass die Gemeinde mit der Aufstellung eines solchen Plans eine Zuordnung des betr. Gebiets zum Siedlungsbereich vorgenommen hat, ist für sich allein ohne Bedeutung.“ (Brügelmann, § 13a BauGB, Rn 35).</p> <p>Trotzdem sind wir nach nochmaliger Prüfung in Ihrem speziellen Fall bereit, die Bedenken zurückzustellen, und zwar aus folgenden Gründen: das Plangebiet ragt nicht in einen unbegrenzten oder schützenswerten Außenbereich hinein. Im Anschluss an das Plangebiet in östlicher Richtung befindet sich die Kreisstraße Messestraße. Weiter in östlicher Richtung befindet sich das Messegelände sowie der Flughafen. Im Bereich dazwischen ist ebenfalls bereits eine diffuse Siedlungsart vorhanden. Der Bereich ist insgesamt also vorbelastet. Zudem wurden Umweltbelange mit der artenschutzfachlichen Beurteilung und den Untersuchungen zum Vorbereitenden Umweltbericht beachtet und berücksichtigt. Auf Grund der Nähe zur Messe und zum Flughafen und der verschiedenen Bauungen im Bereich östlich der Kreisstraße, werden daher die Bedenken zur Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zurückgestellt.</p> <p>Wir bitten aber, den FNP zeitnah im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> <p>Deshalb wird das gewählte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortgeführt und der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung zeitnah angepasst.</p>
<p>Landratsamt Bodenseekreis, Stellungnahme vom 25.06.2016</p> <p>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p>	

In den Planunterlagen ist aufgeführt, dass die Niederschlagswasserbeseitigung im modifizierten Trennsystem durch Anschluss an die Mischwasserkanalisation / Kläranlage erfolgen soll. Dies entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben.

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01. Januar 1999 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Das Gebiet befindet sich in der Nähe des Allmannsweiler Baches. Es ist zu prüfen, inwieweit aus den Versickerungsmulden die gedrosselte Ableitung in den Bach erfolgen kann.

Rechtsgrundlage

§§ 55 und 60 WHG, § 48 WG, §§ 2 und 3 der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157)

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Die gesamte Entwässerungsplanung mit evtl. Maßnahmen und/oder Anlagen zur modifizierten Entwässerung ist bei der Unteren Wasserbehörde wasserrechtlich anzuzeigen.

Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Sofern die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Beurteilung umgesetzt werden, bestehen keine Bedenken. Es wird angeregt, die Anbringung von Fledermauskästen als FCS-Maßnahme in Betracht zu ziehen.

Darüber hinaus wird empfohlen, die für die Baugenehmigungsverfahren zuständige Baurechtsbehörde auf die naturschutzrecht-

Die Möglichkeiten der Entwässerung werden geprüft und die Konzeption mit dem Landratsamt abgestimmt.

Die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Beurteilung werden, soweit möglich, im Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die planerische Konzeption, welche als Wettbewerbsergebnis mit dem Bestreben einer optimalen, auf die Umgebungsbebauung abgestimmten Wohnraumschaffung nun in einen Bebauungsplan umgesetzt werden soll, wird jedoch nicht jede der benannten

lichen und -fachlichen Rahmenbedingungen hinzuweisen.

II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Der nordwestliche Teil der Planungsfläche (Grundstücke Flst.-Nrn. 40, 50, 51/1, 51/5, z. T. 51/3 sowie 263/3) ist Teil einer im Altlastenkataster aufgeführten Altablagerung mit der Bezeichnung "Wiggenhausen zw. Heimatstr.u. Eintrachtstr; AA". Hier wurde in der Vergangenheit (1945 - 1960) Trümmerschutt, Erdaushub und Bauschutt abgelagert. Darüber hinaus besteht, wie bei vielen innerstädtischen Flächen in Friedrichshafen, die Möglichkeit, dass andere Teile der Fläche in vergangenen Zeiten aufgefüllt oder anderweitig anthropogen verändert wurden. Soweit in der Nachkriegszeit Trümmerschutt aufgefüllt wurde, ist auch mit Schadstoffbelastungen zu rechnen. Es besteht auch der Verdacht, dass der Straßenbelag des Eggenweges, der von Nordosten nach Südwesten durch das Plangebiet verläuft, teerhaltige Bestandteile enthalten könnte.

Vor diesem Hintergrund muss davon ausgegangen werden, dass bei Baumaßnahmen in einigen Bereichen der Planungsfläche mit entsorgungsrelevanten Aushubmaterialien zu rechnen ist und der Aushub nicht immer frei verwertbar sein wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Vorhabensfläche aufgrund ihrer Nähe zum Flughafen auf Kampfmittel überprüft werden sollte.

Empfehlungen umsetzbar sein. Der Verlust der Bäume 1-4 sowie 19-26 wird hierfür in Kauf genommen. Eine entsprechende Neupflanzung wird festgesetzt.

Ein Bodengutachten wurde beauftragt. Die Ergebnisse werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleiches gilt für die Prüfung auf Kampfmittel.

2. Teilweise wurden im Plangebiet seit mindestens 1996 landwirtschaftliche Sonderkulturen angebaut. Daher muss mit nutzungsbedingten Schadstoffanreicherungen in den anstehenden Böden gerechnet werden. In der Regel reichen die Schadstoffanreicherungen bei Intensivobstanlagen bis in etwa 60 cm Tiefe. Kenntnisse über die Schadstoffsituation sind für die weitere Planung unerlässlich, um Beispielsweise die schadlose Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder die fachgerechte Verwertung oder Entsorgung von anfallendem Überschuss an Erdaushub, zu gewährleisten.

Aus diesem Grund sind Bodenuntersuchungen dringend erforderlich. Bei der Suche nach einem geeigneten, fachkundigen Gutachter ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde gerne behilflich.

3. Bei der Anlegung von Regenwasserbehandlungsanlagen ist zu beachten, dass eine schadlose Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nur auf unbelastetem Boden erfolgen kann.

III Belange des Immissionsschutzes:

Laut Ziffer 2.2 des vorbereitenden Umweltberichtes ist das Plangebiet Verkehrslärm der östlich verlaufenden Kreisstraße K 7726 und der künftigen Bundesstraße B 30 sowie Geräuschemissionen der südlich angrenzenden Sportanlage ausgesetzt. Bei der weiteren Planung (z.B. Ausrichtung der Grundrisse, passive und, sofern möglich, aktive Schallschutzmaßnahmen) ist diese Lärmbelastung zu berücksichtigen.

Ein Bodengutachten wurde beauftragt. Die Ergebnisse werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan unter Kap. C „Hinweise“, Nr. 9 aufgenommen.

Über ein Lärmgutachten wird die Situation erfasst und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

<p>Ministerium für Verkehr, oberste Luftfahrtbehörde, Stellungnahme vom 01.08.2016</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen. Die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches liegt hier gem. § 12 Abs. 2 Satz 1 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) bei 411,00 m ü. NN.</p> <p>1. Sofern die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches durch Bauvorhaben einschließlich Dachaufbauten wie Schornsteine, Blitzschutzeinrichtungen oder Antennen, durch Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme oder andere Anlagen und Geräte überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere auch bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen, Bohrgeräten, Betonpumpen und anderen Baugeräten, die bei der Bauausführung zum Einsatz kommen, zu beachten.</p> <p>2. Das Plangebiet liegt zudem im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen. Die Bezugshöhe des Anlagenschutzbereichs beginnt hier ab Grund. Da diese Höhe mit baulichen oder anderen oben beschriebenen Einrichtungen oder Geräten überschritten wird, unterliegen diese den Bestimmungen des § 18a LuftVG, da die Möglichkeit der Störung von Flugsicherungseinrichtungen besteht. Die Entscheidung gem. § 18a LuftVG, ob Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können, wird vom Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung getroffen, sobald die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird. Die konkreten Vorhabenplanungen sind dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung über die zuständige Luftfahrtbehörde des Lan-</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 407 m.ü.NN. Bei einer 3-geschossigen Bebauung, teils mit Attika-Geschoss wird die Bezugshöhe des Bauschutzbereiches überschritten werden.</p> <p>Der Hinweis wird unter Teil C „Hinweise“, Nr. 11 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird unter Teil C „Hinweise“, Nr. 12 der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
---	--

<p>des vorzulegen. Ebenso sind Baugeräte, wie oben angeführt, vorzulegen.</p> <p>Für die luftrechtliche Beurteilung sind die Angaben der maximalen Höhe der Vorhaben (Oberkante Gebäude einschließlich technischer Aufbauten wie Klimaanlage, Blitzschutzeinrichtungen, Antennen, Schornsteine o.ä., bei Baugeräten höchster Punkt) in m über NN und in m über Grund sowie die Koordinatenangaben der Eckpunkte in Grad, Minuten und Dezimalsekunden erforderlich.</p>	
<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stellungnahme vom 04.08.2016</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und schweren Bombardierungen, die während des zweiten Weltkriegs stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(planungs)maßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtflächen, einzustufen. - Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Ba.-Wü. Allerdings Luftbildauswertungen für Dritte zur Beurteilung möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken nur noch auf vertraglicher Basis kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordruckes beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.m-stuttgart.de (-> Service-> Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt ca. 22 Wochen ab Auftragseingang. Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>	<p>Der Auftrag zur Untersuchung auf Kampfmittel wurde im April erteilt. Das Ergebnis wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Stellungnahme vom 01.08.2016</p> <p>Durch den o.g. Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen. Das Plangebiet ist nach Osten deutlich durch die vierstreifige Messestraße als Zäsur begrenzt und auch nach Süden durch die Sportanlage ebenfalls umschlossen.</p> <p>Die Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes durch die Wittenwiesenstraße und die Verlängerung der Neulandstraße stellt eine wirtschaftliche, da beidseitige Erschließungsform sicher. Daher sehen wir die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB als gerechtfertigt an.</p> <p>Daher bringt der Regionalverband zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und das Verfahren auf Grundlage des § 13a BauGB fortgeführt.</p>
<p>Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 25.07.2016</p> <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</p> <p>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege</p> <p>direkt aus dem o. g. Bereich sind bisher keine archäologischen Feuchtbodenfundstellen oder Funde bekannt, allerdings liegt das Areal knapp über der 400 m Höhenlinie und damit in einem ehemals vom Bodensee eingenommenen Bereich.</p> <p>Da bei Baumaßnahmen im ufernahen Bereich bisher unbekannt Fundstellen und Funde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, Schiffswracks) zutage treten können, sind archäologische Funde generell nicht auszuschließen.</p> <p>Da die archäologische Situation momentan nicht genauer eingeschätzt werden kann, sind zur Erhöhung der Planungssicherheit auch in denjenigen Arealen, für die es seitens der Mittelalterarchäologie keine Auflagen gibt, frühzeitige archäologische Sondagen notwendig, die Kosten</p>	<p>Die Inhalte werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.</p>

sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Werden bei diesen Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag moderner Auffüllschichten archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Sollten Pfahlbauten, Kulturschichten (Pfähle, torfartige Schichten) oder Schiffswracks angetroffen werden, ist eine angemessene Frist (ggf. mehrere Monate) zu deren Bergung und Dokumentation notwendig. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen.

Kommt es auf Grund der Prospektionsergebnisse zu keiner vorherigen Ausgrabung, ist trotzdem der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich weiterer Baugrunduntersuchungen, Erschließungsmaßnahmen, Abtrag der Auffüllschichten und Baugrubenaushub frühzeitig mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege, Dienstszitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de und oliver.nelle@rps.bwl.de) **schriftlich** mitzuteilen.