

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2017 / V 00348</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 197 / Es	11.12.2017, 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</b> <b>Satzungsbeschluss</b>				
Anlagen:	Anlage 1_ Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“ vom 11.12.2017 Anlage 2_ Begründung B-Plan 197 „Albrechtstraße-Ost“ vom 11.12.2017 incl. Umweltbericht 11.12.2017 Anlage 3_ Textteil B-Plan 197 „Albrechtstraße-Ost“ vom 11.12.2017 Anlage 4_ Gutachten zur Entwässerungsplanung BP 197 „Albrechtstraße-Ost“ vom 19.05.2016 Anlage 5_ Schalltechnisches Gutachten GSB 17.07.2015 Anlage 6_ Verkehrs- u. Schadstoffuntersuchung Dr. Brenner Ing. Ges. vom 10.12.2014 Anlage 7_ Entwurf Pläne Umweltbericht 13.03.2015 Anlage 8_ Abwägung frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Anlage 9_ Abwägung 1. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Anlage 10_ Abwägung erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange			
<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, Esser, Claudius, 30 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	20.02.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.02.2018	Beschluss	öffentlich

(DS-Nr. 2014/14, 31.03.2014) Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat, (DS-Nr. 2015/67, 16.03.2015) Erster Entwurfsbeschluss im Techn. Ausschuss, (DS-Nr. 2017/169, 04.07.2017) Erneuter 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) Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bürgerstellungnahmen sowie die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlagen 8-10).
- 2) Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 11.12.2017 wird zugestimmt (Anlagen 1 und 3).
- 3) Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 11.12.2017 festgelegt (Anlage 3).
- 4) Die Begründung wird in der Fassung vom 11.12.2017 festgelegt (Anlage 2).

5) Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“ erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 hat der Gemeinderat am 26.02.2018 den Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einziges Paragraph:

Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 11.12.2017 und dem Textteil vom 11.12.2017.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

### **Bisherige formelle Verfahrensschritte und zusätzliche Informationsveranstaltungen**

- 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
- 1. Bürgerinformationsveranstaltung 06.05.2014
- Ortsbesichtigung durch Mitglieder des Technischen Ausschusses 27.01.2015
- 2. Bürgerinformationsveranstaltung 05.02.2015
- 1. 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
- Erneuter Entwurfsbeschluss: 04.07.2017
- Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB): 18.09.2017 – 18.10.2017
- Erneute Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB): 13.09.2017 – 18.10.2017

### **Begründung:**

Im Rahmen der Studie zur Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen - Konzept und Vorgehensweise (GR 10.02.2014, DS-Nr. 2013 / V 00292) - wurde der bisher für das Plangebiet gültige Baulinienplan NR. 61 „Friedrichshafen West“ als übergeleiteter Bebauungsplan mit sehr hohem Änderungsbedarf u.a. hinsichtlich Nachverdichtungsmöglichkeiten bewertet. Damit besteht eine sonstige städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die vor dem

Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 197 am 31.03.2014 beschlossen war. Daraus resultierte auch die städtebauliche Abgrenzung des Plangebietes. Des Weiteren gab es bereits in den Jahren vor dem Aufstellungsbeschluss mehrfach Anfragen aus dem Pfänderweg bzgl. Zulassung von Aufstockungen. Diese mussten versagt werden, da im Baulinienplan Nr. 61 hier nur eine einstöckige Bauweise zulässig ist. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Studie und den aufgrund der innenstadtnahen Lage nachvollziehbaren Erweiterungsabsichten aus dem Plangebiet heraus leitet sich die städtebaulich erforderliche Planungsnotwendigkeit ab, den bestehenden Baulinienplan Nr. 61 vollständig zu überarbeiten bzw. neu aufzustellen. Dabei ist das Planungsziel, eine moderate und gebietsverträgliche Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen, wie dies auch in der Begründung detailliert dargelegt wird.

Wie aus den oben genannten Verfahrensschritten ersichtlich, wurde der Bebauungsplan Nr. 197 „Albrechtstraße-Ost“ zwischen dem 18.09.2017 – 18.10.2017 nochmals öffentlich ausgelegt bzw. auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zwischen dem 13.09.2017 – 18.10.2017 durchgeführt.

Aus dieser Beteiligung sind weitere Stellungnahmen eingegangen, wobei sich die Stellungnahmen aus der Bevölkerung auf den Bereich der Sandöschstraße / Appenzellerstraße / Hyllerweg konzentrieren und weitgehend die bereits in den vorherigen Beteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen wiederholen bzw. geringfügig ergänzen. Die Stellungnahmen hatten insbesondere die bauliche Höhenentwicklung und deren mögliche Verschattung in der Sandöschstraße zum Thema (siehe Abwägungsbericht).

Bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gab es wenige Hinweise und Ergänzungen, die aber nicht die Grundzüge der Planung betroffen haben. Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, des Weiteren wurde vom Landratsamt angeregt, dass die sehr umfangreiche Festsetzung in Ziffer 3.9 (zur Entwässerung) stärker gegliedert und übersichtlicher gestaltet werden sollte. Dem wurde entsprochen, dabei hat man auch Teile dieser Festsetzung in die Hinweise verlagert und als sogenannte „Auflagen für die Baugenehmigung“ titulierte (siehe Abwägungsbericht).

Im Bebauungsplan wurden auch vier Stellplätze für Car-Sharing festgesetzt. Hierbei hatte man zunächst die Vorgehensweise, wie sie in der Stadt Freiburg für das gesamte Stadtgebiet angewandt wurde, übernommen und diese Stellplätze als private Straßenverkehrsfläche (Stellplätze für Car-Sharing) festgesetzt, da das Straßenverkehrsrecht zur Ausweisung von Car-Sharing-Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum keine Rechtsgrundlage geboten hatte. Mit dem am 5. Juli 2017 beschlossenen Gesetz zur Bevorrechtigung des Car-Sharing (Car-Sharing-Gesetz – CsgG), das am 1. September 2017 in Kraft getreten ist, ist es nun zulässig, auch im öffentlichen Straßenraum solche Car-Sharing-Stellplätze in Form einer Sondernutzung zu ermöglichen. Darum wurden nun die Flächen der vier Car-Sharing-Stellplätze als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, und

damit der neuen Rechtslage Rechnung getragen.

### **Weiterer Verfahrensablauf**

Nach dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgt die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie die Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen an die jeweiligen Bürger, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Mit der Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan die Rechtskraft. Des Weiteren wird die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Diese ist der Begründung zum Bebauungsplan in Teil B beigefügt.