

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2018 / V 00061</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: Aktenzeichen: PL 611-13 BP 203 Satzungsbeschl./Es	10.04.2018, 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. 203 "Mühlösch-West II" einschließlich der  Satzung über örtliche Bauvorschriften  Satzungsbeschluss</b>				
Anlagen:	1    Bebauungsplan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ vom 15.01.2018 2    Textteil B-Plan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ vom 15.01.2018 3    Begründung B-Plan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ vom 15.01.2018 4    Bericht Frühzeitige Beteiligungen Behörden und Bürger (Vorschlag Abwägungssynopse) 5    Bericht Beteiligungen Behörden und Bürger (Vorschlag Abwägungssynopse) 6    Schalltechnisches Gutachten, GSB vom 06.03.2017 7    Verkehrs- u. Schadstoffuntersuchung, BrennerPlan GmbH vom 06.03.2017 8    Umweltbericht vom 16.03.2017			
<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</b> (inkl. ppt, .mpp)	<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</b> (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer:      Sauter, Klaus, Esser, Claudius, 20 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	08.05.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	14.05.2018	Beschluss	öffentlich

Aufstellungsbeschluss v. 28.08.2014 im Gemeinderat, Drucksache-Nr. 2014/216, Entwurfsbeschluss v. 26.09.2017 im TA, Drucksache-Nr. 2017/220

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein**Kosten:**  einmalige Kosten: rd. 1.500.000 EUR**Beiträge:**  einmalige Einnahmen (Abwasserbeiträge): je nach Erhöhung des Maß der baulichen Nutzung**MITTELBEREITSTELLUNG EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG:** Stadtentwässerung  VMP / Investitionsprogramm Investitionsauftrag 800491

Zur Verfügung stehende Mittel (bis 2018): 50.000 EUR

Investitionsprogramm 2019/2020: 650.000 EUR

In künftigen Jahren weiter bereitzustellen: rd. 800.000 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 4 und 5).
- 2) Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 15.01.2018 wird zugestimmt (Anlagen 1 und 2).
- 3) Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 15.01.2018 festgelegt (Anlage 2).
- 4) Die Begründung wird in der Fassung vom 15.01.2018 festgelegt (Anlage 3).
- 5) Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 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 14.05.2018 den Bebauungsplan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einziges Paragraph:

Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 15.01.2018 und dem Textteil vom 15.01.2018.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

### **Begründung:**

Für den Bebauungsplan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ wurde am 13.10.2014 der Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst. Grundlage war der Vorentwurf des Stadtplanungsamtes vom 18.07.2014, der sowohl Gegenstand der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde vom 10.11.2014 bis zum 01.12.2014 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 03.11.2014 bis 15.12.2014 durchgeführt. Zusätzlich fand am 20.11.2014 die erste und am 27.04.2017 die zweite öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Der im Aufstellungsbeschluss vom 13.10.2014 enthaltene Bereich der Polizei (Flst.Nr. 1034/1), der in großen Teilen noch unbebaut ist und somit eine größere Baulücke im zentrumsnahen Bereich darstellt, sowie der weiter nordöstlich angrenzende Bereich bis zur Goethestraße wurde beim Entwurfsbeschluss aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Die geplante Neuüberplanung für den Bebauungsplan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ resultiert aus den Ergebnissen der Studie über die Überarbeitungsnotwendigkeit von Bestandsbebauungsplänen, die die derzeit noch rechtskräftigen Baulinienpläne Nr. 68 „Mühlösch–Teilgebiet 1“ und Nr. 69 „Mühlösch – Teilgebiet 2“ als Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf eingestuft hat. Ziel ist dabei eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand, wobei insbesondere die Blockränder eine Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie in Teilbereichen eine Aufstockungsmöglichkeit (Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse) erhalten. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen werden durch die Festlegung der maximalen Wandhöhen (Schnittpunkt Außenhaut der Wand mit der Dachhaut) und der maximalen Firsthöhen definiert.

Im gesamten Plangebiet wird die Dachform freigestellt, d.h. auch hier kann es in der Zukunft zur Änderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes kommen, da sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer zulässig sind.

Mit der Stärkung der Blockränder sollen auch weiterhin die Blockinnenbereiche als Grünbereiche überwiegend erhalten bleiben. Eine untergeordnete Überbauung mit Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist auf 30 % der Gartenfläche beschränkt. Mit begrünten Tiefgaragen können diese Bereiche bis zu 60% unterbaut werden.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Entlang der Ailinger Straße, der Ehlersstraße, in Teilbereichen der Schwabstraße sowie bei der Bebauung an der Löwentaler Straße wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO definiert.

Aus dem Umweltbericht ergeben sich aufgrund vorhandener Fledermausbestände und deren Flugrouten Hinweise, die bei Abbruchmaßnahmen zu beachten sind. Des Weiteren wurde für den Bereich des Spielplatzes westlich der Schwabstraße das Aufhängen von Vogel- und Fledermausnistkästen vorgeschlagen. Diese Maßnahmen wurden in die Festsetzungen des B-Plans übernommen.

Aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben sich Schallpegelbereiche für das Plangebiet, die in Teilgebieten bei Neubauten entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen nach

DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfordern. Im B-Plan sind diese Schallpegelbereiche hinterlegt und im Textteil entsprechende Maßnahmen mit Verweis auf die DIN festgesetzt.

Das Verkehrs- und Schadstoffgutachten kommt zu dem Schluss, dass bzgl. des Feinstaubes (Messstelle in der Ehlersstraße) die Grenzwerte auch durch die Nachverdichtung nicht überschritten werden. Bzgl. der Stellplätze wird empfohlen, dass für Wohnungen über 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche der Stellplatzschlüssel leicht auf 1,25 erhöht werden sollte. Unterhalb dieser Wohnfläche bleibt es bei der nach LBO notwendigen Stellplatzanzahl von einem pro Wohneinheit.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zum Bebauungsplan - Vorentwurf eingegangen. Der hierzugehörige Abwägungsvorschlag war bereits Anlage zum Entwurfsbeschluss. Nähere Details können der Abwägungssynopse (frühzeitige Beteiligung) entnommen werden, die als Bericht in Anlage 4 beigelegt ist.

Ein besonderes Thema im Bebauungsplanverfahren ist der Überschwemmungsbereich der Rotach. Auch wenn dieser Bereich bereits aufgrund des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 68 und Nr. 69 bebaubar ist, war dieser Belang in die Abwägung einzustellen.

Der Bebauungsplan regelt die Thematik in der Form, dass in den HQ100 und HQextrem Bereichen höhere Sockelhöhen festgesetzt wurden. Des Weiteren wurde in den Hinweisen, und dort explizit in den Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung, der Punkt Hochwasserschutz aufgenommen. Unter diesem Punkt sind für die einzelnen, betroffenen Grundstücke die Einstauvolumen dokumentiert, die aufgrund der überbaubaren Grundstücksfläche und der möglichen Tiefgarage (Zuschlag) verdrängt werden können. Die dort dokumentierten Werte sind bei vollständiger baulicher Ausnutzung auf dem Grundstück oder anderer Stelle nachzuweisen.

Die Festsetzung der erhöhten Sockel und der Hinweis zum Hochwasserschutz bzw. auch die nachrichtliche Übernahme der HQ100- und HQextrem-Flächen in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Sobald der erweiterte Hochwasserschutz entlang der Rotach in der Zukunft vollzogen ist (z.B. durch die Erhöhung der Dämme oder Polder/Retention im Oberlauf der Rotach) und die dann anzupassenden Karten zu den Überschwemmungsgebieten dokumentieren, dass der Bereich des Bebauungsplans „Mühlösch-West II“ nicht mehr im Überschwemmungsgebiet der Rotach liegt, fallen die Voraussetzungen für die hochwasserangepasste Bebauung weg, wodurch die vorher beschriebenen Festsetzungen und Hinweise dann obsolet werden.

In der Offenlage und in der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind weitere Stellungnahmen eingegangen, die in der Abwägungssynopse in der Anlage 5 dargestellt sind.

Auf drei Stellungnahmen wird an dieser Stelle verkürzt aufmerksam gemacht. Das Regierungspräsidium Tübingen bemängelt, dass zum Schadstoff Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) keine Aussagen getroffen wurden. Es wird befürchtet, dass durch die mögliche Nachverdichtung die Konzentration von Stickstoffdioxid insbesondere im Bereich der Ehlersstraße über den Grenzwert von (40µg/m<sup>3</sup>) ansteigen könnte. Diese Stellungnahme wurde in der Form abgewogen, dass die Verkehrsbelastung und somit auch die Schadstoffbelastung in Verhältnis gesetzt wurden zu der Belastung in der Maybachstraße. In der Maybachstraße gab es partielle Überschreitungen der Grenzwerte im Jahr 2017

(46µg/m<sup>3</sup>), die Verkehrsbelastung und LKW-Anteile sind aber deutlich höher. Auch die geschlossene Bebauung und die gewerbliche Nutzung an der Maybachstraße (MTU) sind nicht mit der Ehlersstraße vergleichbar, weshalb von einer Begutachtung abgesehen wurde, da realistisch betrachtet nicht davon auszugehen ist, dass die Grenzwerte erreicht werden.

Das Landratsamt bemängelt, dass zwar 10 Fledermauskästen im Bereich des Spielplatzes aufgehängt werden sollen, auf dieser Fläche aber keine Bäume dargestellt sind. Die Bestandsbäume sind nun im Bebauungsplan dargestellt. Sie wurden als erhaltenswerte Bäume festgesetzt.

Zwei Stellungnahmen von Bürgern beanstanden die Wegeverbindung zwischen Ehlersstraße und Löwentaler Straße. Die Stadtverwaltung ist der Ansicht, dass diese aufgrund der Bautiefe der angrenzenden Grundstücke eine notwendige Erschließungsfunktion wahrnimmt. Des Weiteren wird durch die Festsetzung als Straßenfläche der darunter verlaufende Mischkanal lagemäßig gesichert.

Die vollumfänglichen Stellungnahmen und entsprechende Details sind in der Abwägungssynopse zur Offenlage (Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Anlagen 4 und 5) dargestellt.

Weitere Details können den der Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen entnommen werden.