

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2018 / V 00094	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, OVA, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr 547 / Wai	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 _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 547 "Ittenhausen-Nord" Entwurfsbeschluss				
Anlagen: Anlage 1: Lageplan zum Bebauungsplanentwurf vom 22.03.2018, M 1:500 Anlage 2 Begründung zum Bebauungsplanentwurf vom 22.03.2018 Anlage 3: Textteil zum Bebauungsplanentwurf vom 22.03.2018 Anlage 4: Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Beteiligung				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag 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 20 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	08.05.2018	Beschluss	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	09.05.2018	Kenntnisnahme	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR 29.02.2016, 2016/V00001

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja nein

Die nachstehend und in der Begründung unter Punkt 8 dargestellten Kostenschätzungen werden bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert und in den weiteren Finanzplanungen ggf. angepasst.

Einmalige Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbau	rd. 700.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Lärmschutz	rd. 500.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahmen	rd. 100.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Spielplatz	rd. 250.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Entwässerung	rd. 1.000.000 EUR
Einmalige Einnahmen:	<input checked="" type="checkbox"/> Erschließungsbeiträge	rd. 660.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Kostenerstattung Ausgleichsmaßnahmen	rd. 100.000 EUR
	<input checked="" type="checkbox"/> Abwasser-Anschlussbeiträge	rd. 110.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Zur Verfügung stehende Mittel:

Straßenbau / Lärmschutz (2018-2020)	Fipo. 2.6300.9514.000-0508	1.010.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen (2020-2021)	Fipo. 2.6101.9521.000-0008	100.000 EUR
Spielplatz	Fipo. 2.5820.95++ .000-0+++	0 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG:

Zur Verfügung stehende Mittel:

Abwassertechnische Erschließung (2018-2020)	Investitionsaufträge 800481, 800950	1.000.000 EUR
---	-------------------------------------	---------------

Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 547 „Ittenhausen-Nord“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlagen sind der Lageplan (Entwurf – Anlage 1), der Textteil (Entwurf – Anlage 3) sowie die Begründung (Entwurf – Anlage 2) zum Bebauungsplan, jeweils vom 22.03.2018.
2. Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zustimmend zur Kenntnis genommen (Anlage 4). Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
3. Die Auslegung des B-Plan-Entwurfes sowie des darin integrierten Entwurfs über örtliche Bauvorschriften wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung und einmonatigen Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
4. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Am 29.02.2016 wurde für den Bebauungsplan Nr. 547 „Ittenhausen-Nord“ der Aufstellungsbeschluss gefasst und am 12.03.2016 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.03.2016 bis zum 11.04.2016 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.03.2016 bis zum 11.04.2016.

In der Beteiligung der Behörden ging u.a. vom Landratsamt Bodenseekreis eine Stellungnahme bezüglich der vorgesehenen weiteren Anschlussmöglichkeit an die Kreisstraße K 7735 und der Entwässerung ein. (Bedenken hinsichtlich der ausreichenden Dimensionierung der Entwässerungsplanung wegen der Zunahme der Anzahl der Wohneinheiten).

In mehreren Gesprächen konnte hier eine einvernehmliche Vorgehensweise erreicht werden (siehe Abwägungsvorschlag).

Es ist vorgesehen, das Plangebiet über die bestehenden Straßen „Am Hang“ im Norden und über die Straße „Alter Weinberg“ im Süden an die vorhandene Infrastruktur anzubinden. Diese Anknüpfungspunkte werden mit einer neuen Erschließungsachse verbunden. Um die zusätzliche Belastung der bestehenden Infrastruktur, die durch Wohngebiete verläuft, zu reduzieren, ist vorgesehen, über einen zusätzlichen Anknüpfungspunkt direkt über die „Teuringer Straße“ (K 7735) eine dritte Anbindung für das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz zu schaffen.

Siedlungsstrukturell richtig und in direkter Verbindung zum übergeordneten Netz (K 7735) soll am neuen Anknüpfungspunkt die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden und je nach Nachfrage besteht auch die Möglichkeit, dieses Angebot parallel zur Teuringer Straße (K 7735) weiter nach Norden zu verlängern.

Ebenfalls im Bereich des neuen Anknüpfungspunkts soll eine Quartiersmitte mit kleinem Platz und Grünfläche sowie einem integriertem Kinderspielplatz geschaffen werden. Die restliche Bebauung sieht Individualwohnformen als Einzel- und Doppelhäuser vor.

Insgesamt können so je nach Verdichtungsgrad zwischen 80 (bei einer WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte) und 90 Wohneinheiten (bei zwei WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte) entstehen.

Mit der Festsetzung der „offenen Bauweise“ wird eine riegelförmige Bebauung vermieden. Das Baugebiet fügt sich dadurch in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein, gleichzeitig wird eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet.

Durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf Haupt- und Nebengebäuden mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Darüber hinaus kann das anfallende Regenwasser gepuffert und verzögert abgeleitet werden.

Mittels der Festsetzung von maximalen Wandhöhen bzw. Gebäudehöhen wird eine geordnete Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet. Auch wird mit der Festlegung maximal zulässiger Bauhöhen die Hanglage berücksichtigt, was dem Landschaftsbild sowie dem Erhalt bestehender Blickbeziehungen zu Gute kommt.

Da die ÖPNV-Anbindung nur über eine Linie gegeben ist, muss damit gerechnet werden, dass der Besatz an motorisiertem Individualverkehr sich nicht auf ein Auto pro Haushalt beschränken wird. Es wird daher festgelegt, dass pro Wohnung in Einzel- und Doppelhäusern zwei Stellplätze herzustellen sind. Für Mehrfamilienhäuser sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wird in Richtung Teuringer Straße eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen. Zudem ist in dem gekennzeichneten Bereich durch Gliederung der Grundrisse Sorge zu tragen, dass keine Schlafräume in Richtung Teuringer Straße angeordnet werden, da es hier laut Lärmgutachten zu Überschreitungen der Grenzwerte der TA Lärm in der letzten Nachtstunde durch einen östlich angrenzenden Gewerbebetrieb kommt.

Weitere Details zum Bebauungsplanverfahren können den der Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.