

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00100	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, SE, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: 611-13-VEP Nr. 218, Se	04.06.2020, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 "Seemoos-Kirschgarten" Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss nach § 13 a BauGB			
Anlage(n): Anlage 1: Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 02.06.2020 Anlage 2: Entwurf Textteil und örtliche Bauvorschriften vom 02.06.2020 Anlage 3: Entwurf Begründung vom 02.06.2020 Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplanung vom 22.05.2020 bzw. 04.06.2020 Anlage 5: Entwurf Freiflächengestaltungsplan vom 04.06.2020 Anlage 6: Vorbereitender Umweltbericht vom 01.06.2020 Anlage 7: Schallimmissionsuntersuchungen vom 18.04.2019 Anlage 8: Altlastenuntersuchung vom 25.10.2018 Anlage 9: Entwässerungskonzeption vom 27.11.2019 Anlage 10: Abstimmung Entwässerung mit LRA vom 06.11.2019			
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

Referent und Zeitdauer: Vorhabenträger und Sauter, Klaus, 30 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	07.07.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.07.2020	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
Planvarianten und Vorgehensweise TA (nicht öffentlich) , 20.03.2018, DS-Nr. 2017/V00338
Einleitungsbeschluss, TA 05.06.2018, GR 18.06.2018, DS-Nr. 2017/V00337

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input checked="" type="checkbox"/> Einnahmen investiv	Abwasser - Anschlussbeiträge	Betrag: 37.000,00 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr: EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR
Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Für den im Entwurf vom 02.06.2020 dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 218 „Seemoos- Kirschgarten“ auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 218 „Seemoos-Kirschgarten“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlagen sind der Bebauungsplan (Entwurf) vom 02.06.2020 mit eingetragenem Geltungsbereich, der Textteil (Entwurf) sowie die Begründung (Entwurf), jeweils vom 02.06.2020
3. Die Entwurfspläne zur Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie der Freiflächengestaltungsplan werden als Grundlage für den Durchführungsvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wird nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats durchgeführt.
5. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Mit der neuen Bebauung soll eine maßvolle bauliche Verdichtung des Gebiets südlich der Eisenbahnlinie entlang der Möwenstraße erfolgen. Das 9.654 qm große Plangebiet ist derzeit noch durch den Bebauungsplan Nr. 73/ 7 baurechtlich bestimmt. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans mit Rechtskraft aus dem Jahr 1964 sind aus baurechtlicher Sicht nicht mehr zeitgemäß. Zudem werden große Bereiche als Bauverbotsfläche ausgewiesen, die großes Innenentwicklungspotenzial besitzen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem Gemeinderatsbeschluss vom 22.05.2017, die Wohnungsbautätigkeit privater Bauträger stärker als Instrument zur Deckung insbesondere auch des mietpreisgebundenen Wohnraumbedarfs heranzuziehen, entsprochen. Nach der Vorlage von drei Planvarianten des Büros Oberschelp wurde im Technischen Ausschuss am 20.02.2018 beschlossen, die Vorbereitungen für die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Die damals vom Technischen Ausschuss ausgewählte Planvariante entspricht im Grundsatz der vorliegenden Plankonzeption. Der Gemeinderat hat am 18.06.2018 dem Antrag mit dem beigefügten Plankonzept des Vorhabenträgers Kling entsprochen und der Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zugestimmt.

Das zur Beschlussfassung vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine neue Bebauung mit insgesamt 9 Mehrfamilienwohnhäusern vor. Mit einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung, jeweils mit zurückversetztem Staffelgeschoss, orientiert sich die zukünftige Bebauung in der Gebäudehöhe an den umgebenden Gebäuden. Die Bebauung wird aufgelockert mit einem im Plangebiet zentral gelagerten Quartiersplatz, der zur Durchgrünung dient, aber auch Spiel- und Begegnungsraum anbieten soll. Dies wird möglich, da die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Lediglich eine geringe Zahl an Stellplätzen wird oberirdisch angelegt. Die Bebauung entlang der nördlichen Bahnlinie bildet einen klaren baulichen Abschluss und schirmt damit auch gleichzeitig einen wesentlichen Teil der Lärmimmissionen aus der Zeppelinstraße und der Bahnlinie für die südliche Bebauung ab. Aufgrund der vorgesehenen Zwischenräume und der vorhandenen erhöhten Trassenführung der Bahnlinie entsteht jedoch keine zusätzliche bauliche Riegelwirkung zum landschaftssensiblen Uferbereich. Die vollständige städtebauliche Planung kann aus der Anlage 4 entnommen werden.

Vorbereitender Umweltbericht:

Aus dem vorbereitenden Umweltbericht wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für erforderlich angesehen und auch durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung umfasste die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass für die untersuchten Artengruppen erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden können, wenn die im Kapitel 7 des Vorbereitenden Umweltberichts aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen. Mit Umsetzung der Maßnahmen ist daher nicht zu erwarten, dass mit Realisierung des Vorhabens Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Ein Ausnahmeverfahren nach BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich keine Beeinträchtigungen der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b genannten Schutzgüter. Da das Gebiet bereits durch den Bebauungsplan Nr. 73/7 baurechtlich überplant war, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich bzw. die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich. Weitere Informationen können der Anlage 6 entnommen werden.

Schalltechnisches Gutachten:

In die Ermittlung der Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr sind sowohl die nördlich des Plangebiets verlaufende B 31 (Zeppelinstraße) als auch die Nebenstraßen Reiher- und Schwanenweg sowie die Möwenstraße aufgenommen worden. Berücksichtigt wurde auch die nördlich verlaufende Bahnlinie. Die Beurteilung der Berechnungsergebnisse ergab, dass am Tag die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet um bis zu 13 dB überschritten werden. In der Nacht werden ebenfalls im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte

deutlich überschritten. Hier kommt es zu Überschreitungen von bis zu 19 dB. Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte sind insbesondere entlang der Bahnlinie sowohl am Tag als auch in der Nacht Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Die sich daraus ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind im Schalltechnischen Gutachten unter Ziffer 9 "Vorschlag zu textlichen Festsetzungen" aufgeführt. Mit den Maßnahmen kann ein ausreichender Schallschutz an den geplanten Gebäuden gewährleistet werden. Die Maßnahmen wurden entsprechend im Teil A der textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Weitere Informationen können aus der Anlage 7 entnommen werden.

Altlastenuntersuchung:

Im Plangebiet wurden insgesamt 10 Einstiche mit dem Bohrstock vorgenommen, um den Oberboden bis zu einem Tiefenbereich bis zu 0,9 m aufzunehmen. Für den Unterbodenbereich wurden insgesamt 5 Schürftgruben bis max. 3,00 m unter Geländeoberkante erstellt. Der Unterbodenbereich ist nicht belastet und der Aushub kann im Plangebiet frei verwertet werden. Der Oberboden kann im Tiefenbereich von 0,25 m bis 0,6 m zur Rekultivierung verwendet werden.

Durchführungsvertrag:

Ergänzend zu den generellen Vereinbarungen (Durchführungsverpflichtung, Baubeschreibung, Kostentragung, Vereinbarungen zur technischen Baudurchführung, zur Freiflächengestaltung usw.) wird im Durchführungsvertrag Bezug genommen auf die festgesetzte Quote bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen für den geförderten (preisgebundenen) Wohnraum. Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 22.05.2017 wird die Quote von 25 % für mietpreisgebundenen Wohnraum aufgenommen. Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben nach § 13 a BauNVO und diesen unterfallende Gebäude und Räume für Ferienwohnungen wird aufgenommen. Die vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) aus der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Sicherung der Rauchschwalbe wird ebenfalls aufgenommen. Zudem wird der Vorhabenträger verpflichtet, vor Eingriffen in den Untergrund eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen und ggf. auf eigene Kosten eine Kampfmittelräumung zu veranlassen. Bezüglich des benachbarten Bahndamms werden Untersuchungen zur Dammstandsicherheit gefordert.

Verfahren:

Das erforderliche Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt.

Da es sich bei der Planung um Flächen der Innenentwicklung handelt und der vorbereitende Umweltbericht Maßnahmen für artenschutzrelevante Belange vorgesehen hat, die entsprechend aufgenommen wurden und sich auch keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erhaltungsziele der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter ergaben, kann das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB angewandt werden.

Nach Beschlussfassung ist der nächste Verfahrensschritt die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen sowie parallel die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.