

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00216		Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-14 BP 203 / Es		28.08.2014, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): BM Krezer _____ EBM Dr. Köhler _____ BM Hauswald _____ Oberbürgermeister _____		

Betreff: Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 203 "Mühlösch-West II"				
Anlage: 1 Lageplan M 1: 1000 Luftbild mit Geltungsbereich vom 18.07.2014 2 Lageplan M 1: 1000 Kataster mit Geltungsbereich vom 18.07.2014 3 Vorentwurf M 1: 1000 Plankonzept mit Geltungsbereich vom 18.07.2014 4 Vorentwurf Begründung B-Plan Nr. 203 „Mühlösch-West II“ vom 18.07.2014 5 Vorbereitender Umweltbericht vom 02.06.2014				
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.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm- Dateien	DVD	Video (VHS)	Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Klaus Sauter und Herr Esser, 15 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	30.09.2014	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.10.2014	Beschluss	öffentlich

Studie zur Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen, Drucksache-Nr. 2013 / V 00292

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		ja	nein	
Die anfallenden Kosten werden bis zum Entwurfsbeschluss ermittelt.				
Kosten:	einmalige Kosten		Betrag:	EUR
	jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	einmalige Einnahme(n)		Betrag:	EUR
bzw.				
Beiträge:	laufende (jährlich)		Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:				
Städt. Haushalt	VWH	VMH	Fipo:	
Stiftungs-Haushalt	VWH	VMH	Fipo:	
Zur Verfügung stehende Mittel				
(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):				EUR
Noch bereitzustellen:				EUR
Deckungsvorschlag:				EUR

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan (Vorentwurf) im Maßstab 1: 1000 vom 18.07.2014 (Anlage 2) dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 203 „Mühlösch-West II“ beschlossen. Weitere Grundlage ist die Begründung (Vorentwurf) zum Bebauungsplan vom 18.07.2014.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigen Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt. Parallel zum Aushang wird eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.
3. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.
4. Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Begründung:

Ausgangslage

Friedrichshafen hat in vielen Bereichen der Stadt Bebauungspläne bzw. Baulinienpläne aus den 50er Jahren. Diese Pläne haben in der Regel sehr restriktive Bestimmungen in Bezug auf überbaubare Grundstücksflächen (sehr kleine Baufenster) und führen immer wieder bei Baugenehmigungsverfahren zu Problemen. Städtebaulich sinnvolle Verdichtungen oder Nachverdichtungen sind häufig bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren spiegeln sie häufig den städtebaulichen Zeitgeist der 50er Jahre wider, der den heutigen Ansprüchen an einen modernen Städtebau nicht mehr genügt.

Aus diesem Grund wurde innerhalb des Stadtplanungsamtes eine Studie ausgearbeitet, die sich mit der Überarbeitungsnotwendigkeit von bestehenden Bebauungsplänen befasst, die bereits im Gemeinderat vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Diese beinhaltet verschiedene Kriterien, die die innenstadtnahen Bebauungspläne auf ihre Überarbeitungsnotwendigkeit überprüft. Hierbei wurde der Bebauungsplan Nr. 68 „Mühlösch Teilgebiet 1“ mit sehr hohem Änderungsbedarf bewertet. Die hohe Anzahl der Änderungen des B-Plans und zahlreiche Befreiungen sowie das vorhandene Nachverdichtungspotenzial waren die Hauptkriterien, die hierbei einen Planungsbedarf begründen.

Die 2013 abgeschlossene Bauplanungsrechtsnovelle (BauGB und BauNVO) hat nochmals die Innenentwicklung gestärkt, d.h. im Umkehrschluss werden Flächenausweisungen „auf der grünen Wiese“ künftig noch schwieriger begründbar sein, ohne dass Innenentwicklungsflächen nachweislich ausgeschöpft sind.

Mit diesem Hintergrund will das Stadtplanungsamt sukzessive diese alten Bebauungspläne überarbeiten, um eine städtebaulich vertretbare Nachverdichtung im Bestand zu ermöglichen. Dabei sollen Nachverdichtungen in der Fläche, d.h. z.B. eine tiefere Bebauung (Vergrößerung der Baufenster), eine bessere Ausnutzung der GRZ, aber auch Aufstockungen ermöglicht werden, soweit sie für städtebaulich vertretbar und passend im Bestandsgebiet eingestuft werden.

Das heißt mit der Nutzbarmachung von Flächen im Bestandsbestand und/oder Aufstockungen werden einerseits Innenentwicklungspotenziale genutzt und andererseits Flächen am Rande der Stadt geschont oder zumindest erst zeitlich später entwickelt. Durch die höhere städtebauliche Dichte wird insbesondere die städtische Infrastruktur besser ausgelastet, werden Wege verkürzt und Verkehrsströme vermieden.

Als Pilotprojekt wurde bereits für den B-Plan 61 „Friedrichshafen West Teilgebiet 2“ ein Bebauungsplanverfahren im Frühjahr 2014 eingeleitet. Der jetzige Aufstellungsbeschluss soll diese Arbeit der Überarbeitung von älteren Bebauungsplänen fortsetzen.

Abgrenzung, Bestand und städtebauliche Kennwerte

Der derzeit rechtskräftige B-Plan 68 „Mühlösch Teilgebiet 1“ hat eine Größe von 35 ha. Eine komplette Überarbeitung im Bestand ist aufgrund der Größe sehr aufwendig und kaum leistbar. Auch sind innerhalb des B-Plans Bereiche vorhanden, die stärkere und weniger starke Defizite aufweisen. Die definierte Abgrenzung enthält Bereiche mit hohen Defiziten bzw. Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenzialen. Sie enthält auch die beiden Bereiche des rechtskräftigen B-Plans, die von detaillierten Regelungen ausgenommen waren und in denen die Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB geregelt sind.

Abgrenzung des Plangebietes:

Der räumliche Geltungsbereich liegt östlich des Riedlewaldes und wird begrenzt durch die Ailingerstraße und Schwabstraße im Nordwesten, die Goethestraße und Hadwigstraße im Nordosten, die Löwentalerstraße im Südosten, die Gebhard-Fugel-Straße, die Ehlersstraße und der Bebauung des Finanzamtes/Polizeidirektion Friedrichshafen (Flurst-Nr. 981/16) im Südwesten.

Die Plangebietsgröße liegt bei ca. 7,9 ha.

Art der baulichen Nutzung:

Entlang der Ailinger Straße, Ehlersstraße, Schwabstraße und Löwentaler Straße liegen mischgebietstypische Nutzungen (Büro-, geschäftliche, gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen) vor. Entlang der Hadwigstraße, Magdalenenstraße, Gebhard-Fugel Straße und Goethestraße gibt es überwiegend Wohnnutzungen, die einem allgemeinen Wohngebiet entsprechen.

Städtebauliche Kennwerte:

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt Baulinien und eine Bautiefe fest. Die Bautiefe liegt überwiegend im Bereich von 11-12 m, in wenigen Bereichen auch bei 15 m bzw. entlang der Ailinger Straße ausnahmsweise in Teilbereichen auch 18 m. Die außerhalb der überbaubaren Flächen liegenden Bereiche sind als Bauverbotsflächen bzw. Vorgartenflächen festgesetzt und somit nicht bebaubar.

Die Grundstücksgrößen sind sehr unterschiedlich. In den Bereichen die als Mischgebiete geprägt sind, gibt es Grundstücksgrößen die 1500 m² und über 3500 m² erreichen. Die Wohnbaugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten liegen überwiegend im Bereich von 500 m².

Für das Plangebiet wurden rechnerisch die GRZ und GFZ im Bestand ermittelt. Dabei wurden vereinfachend die Gebäude und baulichen Anlagen als Bemessungsgrundlage herangezogen. Die Zufahrten und versiegelten Flächen bleiben aufgrund des hohen Ermittlungsaufwandes unberücksichtigt. Begrünte Tiefgaragen wurden nur zur Hälfte angerechnet.

Für das Plangebiet ergeben sich derzeit folgende städtebauliche Kennwerte im Bestand:

GRZ: 0,22

GFZ: 0,42

Diese städtebaulichen Kennwerte bleiben deutlich hinter den Obergrenzen der BauNVO zurück, wie sie in § 17 BauNVO definiert sind:

allgemeine Wohngebiete (WA)	GRZ= 0,4 GFZ= 1,2
Mischgebiete (MI)	GRZ= 0,6 GFZ= 1,2.

Nur wenige Einzelgrundstücke im Bestand erreichen oder überschreiten die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Diese Tatsache untermauert die Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand.

Planungskonzept/Vorentwurf

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut. Es gibt eine größere unbebaute Fläche zwischen Schwabstraße und der Ehlersstraße (Polizei) mit rund 8100 m² und eine kleinere unbebaute Fläche mit rund 1800 m² zwischen Magdalenenstraße und Hadwigstraße. Auch entlang der Goethestraße sind Baulücken mit einer geringen Grundstückstiefe vorhanden.

Der Vorentwurf sieht für diese innerstädtischen Flächen eine Neubebauung vor mit entsprechenden Erschließungsstraßen.

Außer für den Bereich der Polizei orientieren sich die Baugrenzen am Bestandsbestand. Der Standort der Polizei könnte sich mittel- bis langfristig verändern, weshalb hier eine Blockrandbebauung durch die Baugrenzen definiert wird. Die nordöstlich angedachte neue Erschließungsstraße in diesem Bereich verbessert auch die Erreichbarkeit der in dritter Reihe vorhandenen Bebauung der Goethestraße.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert, die in den Bereichen, die als Mischgebiet festgesetzt sind, überwiegend 20 m tief sind. Entlang der Erschließungsstraßen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete beträgt die Tiefe der überbaubaren Flächen überwiegend 17 m. Im Karree Ailingerstraße-Hadwigstraße-Schwabstraße sind mehrere Bebauungen in zweiter Reihe vorhanden. Diese wurden weitestgehend auf den Bestand gesetzt, d.h. die Baufenster orientieren sich am Bestand und sind deutlich kleiner als entlang der Erschließungsstraßen um die Blockinnenbereiche zu schonen und Mindestgrünanteile zu gewährleisten.

Die Zugänglichkeit des großen öffentlichen Spielplatzes im südwestlichen Teil des Plangebietes soll durch neue Wege verbessert werden. Derzeit ist er nur durch die Schwabstraße erschlossen und schließt als Sackgasse ab. Die private Erschließungsstraße von der Magdalenenstraße in Richtung Spielplatz endet derzeit vor der Einfriedigung des Spielplatzes. Das Plankonzept sieht vor, diese Straße in eine öffentliche Straße umzuwidmen und den Zugang zum Spielplatz zu ermöglichen. Auch von der Ailingerstraße ist eine Zuwegung zum Spielplatz vorgesehen, wodurch nicht nur die Zugänglichkeit zur öffentlichen Grünfläche verbessert, sondern auch die Grünvernetzung Richtung Riedlewald ermöglicht wird. Ähnliches gilt auch für den neuen öffentlichen Weg zwischen Hadwigstraße und Magdalenenstraße, der die Zuwegung zum Spielplatz für die bebauten Bereiche nördlich des Plangebietes verbessert.

Im Vorentwurf wurde nachrichtlich der 1. Preis des Wettbewerbsergebnisses des Karl-Olga-Parks mit dargestellt, welcher außerhalb des Plangebietes liegt. Es dient dazu zu verdeutlichen, dass im näheren Umfeld des Plangebietes weitere wichtige städtebauliche Entwicklungen stattfinden, die unter anderem auch die Aufwertung von Grünpotenzialen und -vernetzungen zum Inhalt haben.

Auswirkungen auf Bäume

Im vorbereitenden Umweltbericht unter dem Punkt 5.3.2 werden die Auswirkungen auf Bäume mit einzelnen Verlusten eingeschätzt. In den nächsten Verfahrensschritten werden vertiefende Untersuchungen und Darstellungen im Umweltbericht zu diesem Themenkomplex erfolgen.

Verfahren

Der Verfahrensablauf sieht ein 3-stufiges Verfahren (Aufstellungs-/Entwurfs-/Satzungsbeschluss) vor.

Der Vorbereitende Umweltbericht (VUB) liegt vor und wird zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB mit ausgelegt. Der VUB ermittelt die Erheblichkeit der umweltbezogenen Belange und spricht Empfehlungen für evtl. ergänzende Untersuchungen und Gutachten im Rahmen des nun anstehenden Bebauungsplanverfahrens aus.

Parallel zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist eine öffentliche Informationsveranstaltung für interessierte Bürger vorgesehen, um zum einen die Vorgehensweise und die Zielrichtung des Bebauungsplans darzustellen und zum anderen, um den Bürgern in der direkten Diskussion die Möglichkeit zu bieten, sich außerhalb der verfahrenstechnischen Anonymität einzubringen. Des Weiteren werden die betroffenen Behörden um Stellungnahme gebeten. Entsprechend der eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichts sowie eines Bebauungsplanentwurfs mit örtlichen Bauvorschriften, der den Gremien zusammen mit dem Kostenansatz zum Entwurfsbeschluss vorgelegt wird.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigelegten Unterlagen entnommen werden.