

Bebauungsplanänderung Nr. 174-2 „Gewerbepark am Flughafen, 2. Teiländerung“

Folgende Stellungnahmen gingen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vom 10.04. bis 12.05. 2014 ein:

BUND, LNV und NABU nehmen mit Schreiben vom 23.04.2014 wie folgt Stellung:

1. Wie werden die wegen Kampfmittel- und Altlastensuche gefälltten Bäume, die eigentlich hätten erhalten werden sollen, bezüglich Landschaftsbild und ökologischem Wert ausgeglichen?
2. Auf dem Flugplatz gibt es einige relativ seltene Kleinvogel-Arten. Für diese wären als Ergänzung zur Grasfläche des Flughafens Sträucher und Bäume angrenzend an die Flughafenfläche sinnvoll.
3. Wie wurde bei der neuen Anordnung der Gebäude und der Grünflächen der nächste Bauabschnitt nordöstlich berücksichtigt (z.B. bezüglich zusammenhängender Grünbereiche, Durchlüftung usw.)?
4. Wie sind die ökologische Bauüberwachung und die Kontrolle der Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen geregelt (wer kontrolliert, in welchen Zeitintervallen, wie dokumentiert, ...)? Die Erfahrung bei vielen anderen Baustellen / Bauplanungen zeigt, dass das dringend nötig ist.

Stellungnahme Planungsamt:

Zu 1. Die Maßnahmen sind im Grünordnungsplan unter Nr. 4 abgebildet. Umsetzung findet dies in der Textlichen Festsetzung Nr. 3.12.1 zum Bebauungsplan.

Die Bäume sind im Ursprungsbebauungsplan als „zu pflanzende Bäume“ festgesetzt. Um Missverständnissen vorzubeugen wird Nr. 5.1 „Anlass und Ziel der Planung“ der Begründung wie folgend geändert und ergänzt:

„Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sehen im Südosten des Geltungsbereichs der 2. Teiländerung eine Grünfläche vor, die sich an den dort als erhaltenswert eingestuftten Bäumen orientierte. Die Bäume mussten jedoch aufgrund der notwendigen Bodenarbeiten zur Herstellung der Kampfmittel- und Altlastenfreiheit des Gesamtgrundstückes entfernt werden. Da bereits bei Planerstellung die Möglichkeit in Betracht gezogen wurde, dass die Bäume aufgrund der Kampfmittelbeseitigung ggf. entfernt werden müssen, wurden diese als „zu pflanzende Bäume“ im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt. „

Zu 2. *Mit der Konzeption wird eine Verbindung der Freibereiche nach Nordwesten erreicht. Mit der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die mindestens zu 80% gärtnerisch anzulegen ist, werden die Flughafenflächen ergänzt. Flächen die direkt an das Flughafengelände angrenzen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Teiländerung.*

Zu 3. *Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurde ein Gesamtkonzept der Grünstruktur des Gebietes erstellt. Das Verhältnis zum angrenzenden Bauabschnitt wird durch die Verlagerung des Freibereiches nicht verändert.*

Zu 4. *Die im Rahmen des Ausgleichskonzeptes festgesetzten Maßnahmen sind über das sogenannte „Monitoring“ zu überwachen. Art und Umfang der Monitoring-Maßnahmen werden über den im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu erstellenden Umweltbericht vom jeweiligen Fachgutachter maßnahmenspezifisch festgelegt.*

Folgende Stellungnahmen gingen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 3 (2) BauGB vom 10.04. bis 14.05. 2014 ein:

Das **Landratsamt Bodenseekreis** nimmt mit Schreiben vom 12.05.2014 wie folgt Stellung:

I. Belange des Planungsrechts:

1. Wie dem Anschreiben des Stadtplanungsamtes zu entnehmen ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Diese Tatsache findet sich im Planentwurf jedoch bislang nicht wieder, weshalb dieser insoweit ergänzt und in der Begründung auf die Anwendbarkeit des § 13a BauGB eingegangen werden sollte.
2. In Ziffer 4.1 der örtlichen Bauvorschriften ist u. a. geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind.
Wir erlauben uns den Hinweis, dass die Rechtsprechung eine Beschränkung von Werbeanlagen in Industrie- und Gewerbegebieten auf die Stätte der Leistung als unzulässig bezeichnet hat (Urteil VGH Baden-Württemberg v. 29.04.81 - 5 S 1909/80, BWGZ 1982, S. 332), weil dies gegen Art. 14 GG verstößt und deshalb durch die Ermächtigung des § 74 Abs. 1 Nr. 1 bzw. 2 LBO nicht gedeckt ist.

II. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Der Hinweis zum Schutz gegen Vogelschlag (Teil C, Nr. 10) wird ausdrücklich begrüßt. Wir regen an, auch die Ausführungen im Grünordnungsplan zu insektenschonenden Leuchtmitteln (Ziffer 5., Seite 9) in die Hinweise zu übernehmen.

III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Auch nach Sanierung der Altlastenbereiche wird mit dem Verbleiben von zumindest geringfügig schadstoffbelasteten Böden zu rechnen sein. Im Planentwurf ist deshalb zu regeln, dass Baugesuche, welche sich auf Maßnahmen beziehen, die in den Untergrund eingreifen oder sich auf diesen auswirken, dem Landratsamt - Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde - zur Prüfung vorzulegen sind.
2. Die in Teil C unter Ziffer 5. und 6. angeführten Hinweise sind gleichlautend in Ziffer 9. enthalten und können daher entfernt werden. Stattdessen bitten wir, einen zusätzlichen Hinweis aufzunehmen, wonach das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser eine Benutzung eines Gewässers darstellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG bedarf.
3. Die Aussagen zur Ableitung des Niederschlagswassers über Retentionsmulden in Ziffer 3.9 der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie in Ziffer 5. des Grünordnungsplanes sind unzutreffend und daher zu streichen.
Richtig wäre ein Verweis auf das bestehende Gesamtwässerungskonzept des Flughafens (siehe auch Ziffer 5.5.5 der Begründung zum Bebauungsplan).

IV. Belange des Immissionsschutzes:

Bei der Festlegung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist der Abstand der Teilflächen von den relevanten Immissionsorten bedeutsam. Gemäß Ziffer 3.11.2 des Textteils darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_w'' = 45 \text{ dB (A)}$ nicht überschritten werden. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Schalleistungspegel im Rahmen der Ausweisung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 174 „Gewerbegebiet am Flughafen“ auf Grund eines schalltechnischen Gutachtens festgelegt wurde. Durch die Verlegung der Grünflächen können sich geringe Änderungen des Abstandes zwischen den emissionsrelevanten Flächen und den Immissionsorten ergeben. Aufgrund unserer Erfahrung gehen wir davon aus, dass dies zu keiner wahrnehmbaren Änderung der sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Immissionspegel führt. Eine Überprüfung der festgelegten Schalleistungspegel wird daher für nicht notwendig erachtet.

Stellungnahme Planungsamt:

Zu I. Belange des Planungsrechts

Zu 1. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

3.4 Wahl des Verfahrens

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 174 erfolgt eine Änderung der Lage des Baufensters. Für diesen Teilbereich werden die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans durch die Festsetzungen der Teiländerung 174/2 ersetzt und ca. 1,8 ha überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Eine Vergrößerung des Baufensters im Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan findet nicht statt.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben inhaltlich größtenteils unverändert und werden in der 2. Teiländerung übernommen. Festsetzungen zur Grünordnung, welche sich aus den geänderten Rahmenbedingungen aufgrund der Bodensanierung ergeben werden an diese angepasst.

Die Auswirkungen der 2. Teiländerung auf das Gesamtkonzept der Grünordnung sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanz des Ursprungsbebauungsplans wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung geprüft. Hieraus wird ersichtlich, dass durch die 2. Teiländerung keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Innenbereichs-Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren.

Zu 2. Die Beschränkung auf die Stätte der Leistung wird aus den Festsetzungen heraus genommen.

Zu II. Belange des Naturschutzes

Die Aussagen des Grünordnungsplans zu insektenschonenden Leuchtmitteln werden in die Hinweise aufgenommen.

9. *Die Straßenbeleuchtung sollte mit Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten oder anderen insektenschonenden Leuchtmitteln gestaltet werden (Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse).*

Zu III. Belange des Wasser- und Bodenschutzes

Zu 1. *Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.*

10. *Baugesuche, welche sich auf Maßnahmen beziehen die in den Untergrund eingreifen oder sich auf diesen auswirken, sind dem Landratsamt – Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde – zur Prüfung vorzulegen. Bei Vorhaben, die im Verfahren keine Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange vorsehen, ist mit den Bauunterlagen eine Bestätigung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorzulegen, dass die Baumaßnahmen mit ihr abgestimmt wurden.*

Zu 2. *Die Hinweise 5 und 6 werden entfernt.*

Zu 3. *Die Festsetzung 3.9 wird entsprechend geändert.*

3.9 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB):

Der „Gewerbepark am Flughafen“ ist entwässerungstechnisch als Teil des Gesamtentwässerungskonzeptes des Flughafenareals zu sehen. Dieses sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor, wobei das Regenwasser von den Straßen, den Dächern, den Stellplätzen sowie von befestigten Hofflächen, die nicht dem direkten Warenumsschlag dienen, über ein außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegendes Regenklärbecken dem Vorfluter, der Rotach, zugeführt werden.

Diese Regelungen haben auch für den Geltungsbereich der Änderung Gültigkeit.

Die **Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH** nimmt mit Schreiben vom 08.05.2014 wie folgt Stellung:

Auf Antrag der Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH erteilte uns das Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Umwelt der Stadt Friedrichshafen die Genehmigung zur Einrichtung der Stadtbus-Haltestelle „Otto-Lilienthal-Straße Mitte“.

Diese befindet sich gegenüber des Betriebsgeländes der Fa. Carbo Fibrotec GmbH auf Höhe des Grundstücks 126/34. Die Haltestelle wird derzeit im Rahmen der Buslinie 8 zwischen Friedrichshafen Stadtbahnhof und Bodensee-Airport bedient und soll auch im dortigen Bereich bestehen bleiben.

Wir bitten dies entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme Planungsamt:

Die Bushaltestelle befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-änderung Nr. 174-2 „Gewerbepark am Flughafen“. Die Ausweisungen des Bebauungsplans schränken die Einrichtung der vorgesehenen Bushaltestelle nicht ein.

Die **Deutsche Telekom** nimmt mit Schreiben vom 14.05.2014 wie folgt Stellung

Bebauungsplanänderung Nr. 174/2 „Gewerbepark am Flughafen, 2.Teiländerung“ als Verfahren nach § 13a BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Zur Anbindung der geplanten Gewerbezellen sind die notwendigen Netzreserven vor Ort vorhanden.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH an unser Bauherrenbüro in 88212 Ravensburg, Gartenstraße 107 (Hotline: 0800 330 1903) so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme Planungsamt:

Die Hinweise werden entsprechend ergänzt.

- 11. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen anderer Leitungsträger sollten diese der Deutschen Telekom Technik GmbH (Gartenstraße 107, 88212 Ravensburg, Hotline: 0800 3301903) schriftlich angezeigt werden.*