

Abwägung

zum Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg – Teilbereich 1 und 2“

Die Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilbereich 1 und 2“ nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 20.03.2014 bis zum 24.04.2014 durchgeführt.

Es sind Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen:

Polizeipräsidium Konstanz

Kabel BW

Landratsamt Bodenseekreis

Regierungspräsidium Tübingen

Deutsche Telekom Technik GmbH

Handwerkskammer Ulm

Der Regionalverband Bodensee Oberschwaben teilte lediglich mit, dass keine Einwände bestehen.

Mit Schreiben vom 21.03.2014 gibt das Polizeipräsidium Konstanz folgende Stellungnahme ab:

Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 1 und 2“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen ☒

Absender:	Polizeipräsidium Konstanz	Datum:	21.03.2014
	Führungs- und Einsatzstab	Tel.:	0751 803-2210
	StB 13 – Dienstsitz Ravensburg	Fax:	
	Gartenstraße 97	Bearbeiter:	Robert Eberl
	88212 Ravensburg	Az.:	

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

- ☐ Flächennutzungsplan
- ☒ Bebauungsplan für das Gebiet „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 1 und 2“ Nr. 543-1
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.04.2013

B. Stellungnahme

- ☐ keine Äußerung
- ☒ fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2 bis 4

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

1.2 Rechtsgrundlage

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Das Polizeipräsidium Konstanz nimmt nachstehend und unter Verweis auf die Stellungnahme der Polizeidirektion Friedrichshafen vom 31.10.2013, der vollinhaltlich aufrechterhalten wird, zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf Stellung:

Es werden unverändert und mit der Bitte die nachstehenden Hinweise zu prüfen, keine grundlegenden Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 543 und den daraus abgeleiteten Bebauungsplan Nr 543-1 erhoben. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass sich die Anregung der Polizeidirektion Friedrichshafen zur Anlage eines Gehwegs in der Lohrstraße im aktuellen Entwurf wiederfindet. Die uneingeschränkte Zustimmung findet zudem die beabsichtigte Anlage eines Gehwegs auf der Südseite der Friedenstraße. Nicht berücksichtigt wurden dagegen die Hinweise zur Anordnung der Grundschule und des Kindergartens an den verkehrsreichsten Straßen des Plangebiets.

Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung in der (Ziff 5.5 ff) bedürfen u. E. der Konkretisierung. In Ziff. 5.5.2 wird hierzu ausgeführt: „Die Grötzel-, Frieden- und Lohrstraße bilden die Hauptachsen der inneren Erschließung. Das restliche Erschließungssystem wird davon abzweigend untergeordnet gestaltet.“. Hierzu empfehlen wir zwischen der Grötzelstraße (K 7737) und den zur Tempo-30-Zone gehörenden Straßen Friedens- und Lohrstraße zu unterscheiden. Keine Einwendungen bestehen dagegen, die von der Grötzelstraße abzweigenden Straßen verkehrsrechtlich unterzuordnen und dies auch gestalterisch entsprechend auszuprägen. Für die von der Friedenstraße abzweigenden Straßen wird dies jedoch als nachteilig erachtet, da hierdurch die geschwindigkeitsmindernde Wirkung von „Rechts-vor-links-Einmündungen“ aufgegeben würde.

Kritisch beurteilt wird zudem die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Grötzelstraße. Zwar befürworten wir den Ansatz, den hier bestehenden Lärmbelastungen nicht durch verkehrsbeschränkende sondern bauliche Maßnahmen zu begegnen, ausdrücklich. Die hierfür vorgesehene Lärmschutzwand führt allerdings zu einer Abschottung der neuen Wohnbebauung und steht in Widerspruch zum planerischen Ziel einer offenen, aufgelockerten und sichtdurchlässigen Bebauung. Da von einer solchen Lärmschutzwand überdies eine beträchtliche Sichtbeeinträchtigung für die in diesem Bereich einmündenden Straßen geschaffen wird, bitten wir aus Gründen der Verkehrssicherheit, diesen Punkt nochmals kritisch zu prüfen. Hierbei ist dem Umstand, dass an der hier abschüssigen Grötzelstraße auf dem Geh- und Radweg Radfahrer mit hohen Geschwindigkeiten in Richtung Westen unterwegs sind.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Entscheidung zum Standort des Bildungshauses wird nicht mit dem Bebauungsplanverfahren festgelegt, sondern die politische Entscheidung, dieses Bildungshaus neu zu bauen, wird durch den Bebauungsplan lediglich umgesetzt.

Bezüglich der Hierarchie der Erschließungsstraßen liegt ein Missverständnis vor. Die Lohrstraße und die Friedenstraße bleiben Tempo-30-Zonen. Nur haben beide gegenüber den neu geplanten Wohnstraßen eine übergeordnete Erschließungsfunktion. Natürlich bleibt hier die geschwindigkeitshemmende Wirkung vom „Rechts-vor-links-Einmündungen“ erhalten.

Von der Lärmschutzwand wird nicht abgerückt, da hier dem Schutz vor Lärm ein größeres Gewicht eingeräumt wird und nur durch Lärmschutzfenster ein entsprechender Schutz zumindest für den Bereich der Terrassen nicht gewährleistet werden kann. Des Weiteren haben die Verkehrsteilnehmer, Fahrzeuglenker oder Radfahrer, wenn sie aus dem Gebiet kommen, sowieso auf den Verkehr zu achten und müssen sich daher langsam nähern.

Mit Schreiben vom 04.04.2014 gibt die Kabel BW folgende Stellungnahme ab:

Bebauungsplan Nr. 543-1 "Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 1 und 2"
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Waibel,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an das SBA zur Koordination weitergegeben.

Mit Schreiben vom 15.04.2014 gibt das Landratsamt Bodenseekreis folgende Stellungnahme ab:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Gesamtentwicklung Berg - Teilgebiet 1 und 2“ in Friedrichshafen

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB -

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben (E-Mail) vom 20. März 2014 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:

- ☐ Keine Äußerung
- ☒ Fachliche Stellungnahme siehe Buchstabe A bis C

A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

1. Das Schutzgut „Landschaftsbild“ ist nicht entsprechend des in den Landkreisen Ravensburg, Sigmaringen und Bodenseekreis zu verwendenden Bewertungssystems nach Ökopunkten bewertet. Von diesem kann im Einzelfall abgewichen werden. Die Gründe für die Abweichung sind jedoch darzustellen.
Die verbale Beschreibung kommt zum Ergebnis, dass der Eingriff in die Landschaft dauerhaft und erheblich ist. Dies wohl auch, weil das Gebiet aus allen Richtungen gut einsehbar ist und Sicht- sowie Freiraumbezüge eingeschränkt werden. Gründe für eine Abweichung vom System sind daher nicht erkennbar.

2. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegte vorbereitende Umweltbericht (Stand 10/2013, Ziffer 5.9) sieht als notwendigen Untersuchungsbedarf die faunistische Untersuchung von Vögeln und Fledermäusen. Eine Relevanzbeurteilung im Herbst, außerhalb des hierfür geeigneten Zeitraums, ist insoweit nicht ausreichend. Dies gilt auch für die darüber hinaus genannten Arten. Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass für die Eingriffsregelung nicht nur die europarechtlich geschützten Arten zu berücksichtigen sind.
3. In den textlichen Festsetzungen sind unter Ziffer 3.13 zahlreiche Regelungen genannt, die für die Ausformung des Plangebietes große Bedeutung haben. Wir weisen darauf hin, dass Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB keine Pflicht zur Durchführung der Maßnahmen durch den Eigentümer begründen. Wir bitten daher um Darstellung wie die Maßnahmen/Festsetzungen gesichert werden sollen.
4. Als externe Ausgleichsmaßnahmen werden in der Begründung (Seite 47) die Maßnahmen K1 und K2 genannt. Die Maßnahme K 2 wurde bereits im Jahr 2007 in das städtische Ökokonto eingebucht und wird daher anerkannt. Die Maßnahme K1 wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde nur dem Grunde nach abgestimmt. Nach der inzwischen geltenden Regelung muss diese vor deren Einstellung in das Ökokonto von der Unteren Naturschutzbehörde in entsprechender Anwendung der Ökokontoverordnung genehmigt werden. Die Maßnahme ist zwar bereits in dem Verzeichnis der LUBW eingetragen, jedoch ohne beurteilungsfähige Anlagen. Vor einer Nutzung der Maßnahme ist diese daher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die für die Berechnung der Maßnahmenkosten zitierte Regelung in der Begründung (Seite 39) ist für die Ökokontoverordnung nicht relevant, da sie einen anderen Rechtsbereich regelt.

II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Entwässerung im Trennsystem mit zentralen Retentionsmulden vor (Textliche Festsetzungen Ziffern 3.10 und 3.12).

Abweichend davon werden in Ziffer 6.8.2 (M3) der Begründung und in Ziffer 3.13 der textlichen Festsetzungen auch Versickerungsanlagen auf Privatgrundstücken aufgeführt. Aufgrund der Topographie im Baugebiet empfehlen wir, auf Privatanlagen zu verzichten. Das anfallende Niederschlagswasser sollte ausschließlich den zentralen Mulden zugeführt werden.

Die gesamte Entwässerungsplanung mit evtl. Maßnahmen und/oder Anlagen zur modifizierten Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und wasserrechtlich anzuzeigen. Das Entwässerungskonzept muss zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes vorliegen und im Bebauungsplan verbindlich benannt sein. Die Retentionsanlagen sind zeichnerisch in den Planunterlagen darzustellen.

Rechtsgrundlage

Zu I.1. u. I.4.: Bewertungssystem der Landkreise in Anlehnung an die Ökokontoverordnung

Zu I.2.: § 44 BNatSchG

Zu I.3.: Rechtsprechung zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zu II.: §§ 45a Abs. 4 und 45e WG, § 1 NWVO

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu I.1 - I.4.: -----

Zu II.: Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens

B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Planungsrechts:

In der Legende zum zeichnerischen Teil sollte auch das im Teilgebiet 2 festgesetzte Mischgebiet (MI) erläutert werden.

II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Bei der Erschließung von Baugebieten sollte beachtet werden, dass die Kanalnetze nicht auf Starkregenereignisse ausgelegt sind und es dadurch zu unkontrolliert abfließenden Wassermassen innerhalb der Bebauung kommen kann. Aufgrund der Topographie des Baugebietes empfehlen wir daher, im Rahmen der Bauleitplanung eine Gefährdungsanalyse über wild abfließendes Wasser aus Hangbereichen und Kanalüberlastung durchzuführen.
2. Im Umweltbericht (Ziffer 6. der Begründung) wird auf die unumgänglichen Eingriffe und die damit erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen eingegangen. Für die mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Einerseits wird das Umgehungsgerinne am Reinachwehr gegengerechnet, auf der anderen Seite sind auf Gemarkung Meckenbeuren-Kehlen Maßnahmen dargestellt, wie z. B. die Herstellung einer Nasswiese mit Tümpeln.

Sowohl der Bau des Umgehungsgerinnes als auch die Entwicklung einer Nasswiese mit Herstellung von Tümpeln führen wiederum zu Eingriffen in die dortigen Böden. Grundsätzlich sind für Eingriffe in das Schutzgut Boden solche Ausgleichsmaßnahmen zu wählen, die keine erneuten Eingriffe in das Schutzgut Boden verursachen. Andernfalls sind die Eingriffe, in diesem Fall durch Abgrabung und Einstau von Wasser, mit dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden und daher wieder ausgleichspflichtig. Weitere, mit der Herstellung der Tümpel verbundene Eingriffe (durch Baubetrieb, Verwertung von anfallendem Bodenmaterial, etc.) sind ebenfalls zu bewerten und ggf. auszugleichen bzw. zu verrechnen. Dazu ist mindestens darzulegen, wieviele und mit welcher Größe Tümpel angelegt werden (bzw. worden sind) und wie diese ausgestaltet werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in diesem Punkt zu überarbeiten und ein entsprechender Abzug vorzunehmen.

Hinsichtlich der im Bodengutachten des Ingenieurbüros INGEO festgestellten Arsengehalte ist eine weitere Beteiligung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, insbesondere bei der Erschließungsplanung, dringend geboten.

III. Belange des Immissionsschutzes:

Es wird empfohlen, in der Festsetzung Ziffer 3.14.2 des Textteils (letzter Satz) die geeigneten Lüftungsvorrichtungen für Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) grundsätzlich vorzuschreiben und daher in Satz 3 die Formulierung „eventuell auch mit geeigneten Lüftungsvorrichtungen“ durch „und mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen“ zu ersetzen. Denn ohne eine schallgedämpfte Lüftung wäre eine Belüftung der Schlafräume während der Schlafzeit nur durch Öffnen des Fensters, z. B. Kippstellung, möglich. Da aber die Schalldämmung eines geöffneten Schallschutzfensters gering ist, wäre ein ungestörter Schlaf bei nächtlichen Beurteilungspegeln von über 55 dB(A) (lt. Anlage 4.1 der Verkehrsprognose und des Lärmgutachtens der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH) entlang der Grötzelstraße nicht möglich.

Sofern unter Berücksichtigung der geplanten Schallschutzwand der nächtliche Orientierungswert vor Fenstern, die für die Lüftung von Schlafräumen im Erdgeschoss notwendig sind, überschritten wird, sollte auch dort die passive Schallschutzmaßnahme (Schallschutzfenster und schallgedämpfte Lüftung) festgesetzt werden. Dies wird in der geplanten Festsetzung berücksichtigt, kann aber durch die Satzergänzung „insbesondere im Obergeschoss“ für Fenster im Erdgeschoss als optional verstanden werden.

IV. Belange der Landwirtschaft:

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe sowie Gewerbebetriebe. Von diesen Betrieben gehen Geruchs- und Lärmimmissionen aus. Nachdem das Teilgebiet 1 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, verändert sich der bisherige (Dorf-)Gebietscharakter in diesem Bereich. Die Veränderung des Gebietscharakters könnte vor allem für die Gaststätte zum Frieden, zu der ein Obstbaubetrieb sowie ein Lohnunternehmen gehört, und für den landwirtschaftlichen Betrieb Hecht zu Problemen hinsichtlich Lärmimmissionen führen. Beim Teilgebiet 2 ist zu klären, ob der landwirtschaftliche Betrieb Geray hinsichtlich dessen Immissionen negative Einflüsse auf das geplante Mischgebiet ausüben wird.

V. Belange der Straßenbautechnik:

Die Teilgebiete 1 und 2 befinden im Bereich der Kreisstraße Nr. 7737 in der Baulast der Stadt Friedrichshafen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegte Darstellung des Plangebietes „Gesamtentwicklung Berg vom 11.06.2013“ sieht den Bau eines Kreisverkehrsplatzes im Bereich K 7737/K 7738 vor, welcher jedoch nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens ist. Wir weisen an dieser Stelle vorsorglich darauf hin, dass der Landkreis Bodenseekreis als Straßenbaulastträger der Kreisstraße 7738 bei Realisierung des Kreuzungsumbaues die Straßenplanung genehmigen muss.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Zu A I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Zu 1:

Die Bewertung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ entsprechend des Bewertungssystems der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen ist im Umweltbericht ergänzt worden.

Zu 2:

Für Fledermäuse potenziell bedeutsame Gehölzstrukturen (Streuobstbestände) liegen außerhalb des Plangebiets und wurden daher noch nicht untersucht.

Die Gesamtentwicklung Berg wird in unterschiedlichen Teilabschnitten realisiert. Der vorbereitende Umweltbericht (2013) bezieht sich auf das langfristig geplante Gesamtgebiet von rd. 8 ha. Da in diesem Gesamtgebiet zwei Streuobstbestände liegen, werden zukünftige faunistische Untersuchungen mit 2 bis 3 Begehungen sowie die Untersuchung der ggf. zu rodenden Streuobstbäume auf Bruthabitate/Quartiere als notwendig erachtet.

Das im Umweltbericht vom Januar 2014 untersuchte Plangebiet umfasst jedoch nur die Teilgebiete 1 und 2 des Bebauungsplans Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 1 + 2“ mit einer Gesamtfläche von 4,85 ha. Da die in diesen beiden Teilgebieten vorhandenen Biotopstrukturen keine bedeutsamen Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen erwarten lassen, wurde auf eine detaillierte Untersuchung verzichtet. Das Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit kein Brutgebiet für Acker- und wiesenbrütende Vogelarten wie die gefährdete Feldlerche und hat eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungshabitat für Vögel. Das Plangebiet weist keine Fledermausquartiere auf. Potenziell für Fledermäuse bedeutsame Gehölzstrukturen außerhalb des Plangebiets (Streuobstwiesen) bleiben vom Vorhaben unberührt.

Zu 3.

Planverfasser, die Bauanträge im Kennznisgabeverfahren nach § 51 LBO BW oder im vereinfachten Verfahren nach § 52 LBO BW einreichen, sind verpflichtet, die Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten.

Für genehmigungspflichtige Vorhaben gemäß § 49 LBO BW ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einzureichen, auf dem u. a. dargestellt werden muss, wie die Maßnahmen umgesetzt werden. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Zu 4.

Die Stadt Friedrichshafen (AUN) stellt für die Ökokonto-Maßnahme „Umgehungsgerinne am Reinachwehr“ einen formalen Antrag auf Anrechnung der Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde.

Von einem positiven Bescheid bis zum Satzungsbeschluss ist auszugehen.

Der Satz „Nach § 15 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG sind Planungs- und Personalkosten in den Verrechnungsansatz einzubeziehen“ entfällt.

Zu A II Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Die Maßnahme M3 wird entsprechend textlich geändert.

Das Entwässerungskonzept ist vom Grundsatz her mit der Wasserrechtsbehörde abgestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt. Das Oberflächenwasser der Gebäude wird über Retentionsmulden in den Regenwasserkanal in der Grötzelstraße abgeführt und in den Riedbach eingeleitet.

Die Retentionsflächen befinden sich auf dem im B-Plan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, die im Süden an die Grötzel- und im Norden an die Friedenstraße grenzt.

Zu CI Belange des Planungsrechts:

Das im Teilgebiet 2 festgesetzte MI ist in die Legende aufgenommen worden.

Zu CII Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Zu 1.:

Überlegungen zur Bewältigung der Starkregenproblematik fließen in die Entwässerungsplanung, die mit dem Landratsamt abgestimmt wird, ein.

Zu 2.:

Die Maßnahme „Entwicklung einer Nasswiese mit Herstellung von Tümpeln“ wurde auch für den Bebauungsplan „Pfannenstiel“ in Ansatz gebracht. Im Zuge des Verfahrens wurde innerhalb des Landratsamtes geklärt, dass die Maßnahme aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu einem Eingriff in den Boden führt.

Die endgültige Bilanzierung der Maßnahme „Bau eines Umgehungsgerinnes am Reinachwehr“ kann erst jetzt nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen, da die Maßnahmenkosten feststehen. Im Zuge der formellen Antragstellung auf Anrechnung der Ökopunkte bei der Unteren Naturschutzbehörde werden in der endgültigen Bilanzierung auch die Ökopunkte für Eingriffe in den Wald oder Boden entsprechend abgezogen.

Das in das Ökokonto einzubuchende Punktepotezial der Maßnahme (Punkte nach Herstellungskostenansatz abzügl. Eingriff in ÖP) wird dennoch deutlich über dem Bedarf für den Bebauungsplan „Gesamtentwicklung Berg- Teilgebiet 1+2“ liegen.

Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde des LRA wird bezüglich der festgestellten Arsengehalte auch in Zukunft weiter beteiligt.

Zu C III Belange des Immissionsschutzes:

Die Formulierung in Ziffer 3.14.2 wird entsprechend geändert.

Zu C IV Belange der Landwirtschaft:

Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich sowohl vom Teilbereich 1 als auch vom Teilbereich 2 ausreichend weit entfernt. Eine entsprechende gutachterliche Überprüfung muss erst bei der Überplanung der weiteren Abschnitte erfolgen.

Die Bestandsbebauung im Mischgebiet wurde bei der Planung berücksichtigt. Auch deshalb wird die Lohrstraße verbreitert, um den Bedürfnissen von im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen und der Wohnbebauung gerecht zu werden.

Bundesweit werden allgemeine Wohngebiete neben Mischgebieten ausgewiesen. Dies stellt keine besondere Situation dar, deren Rechtmäßigkeit mit Gutachten überprüft werden müsste. Insofern die im bestehenden Mischgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, ändern sich die Voraussetzungen für diese durch die Planung nicht. Dies wird durch die ergänzend beauftragte „Schalltechnische Stellungnahme“ durch das Büro Sieber bestätigt. Eine Überprüfung im Vorfeld der Bebauungsplanung in Form eines Gewerbelärmgutachtens, ob die vorhandenen Betriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, war aus Sicht der Stadtverwaltung nicht erforderlich, da davon ausgegangen wurde, dass diese Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgte.

V Belange der Straßenbautechnik:

Bei Realisierung des Kreisverkehrsplatzes werden alle notwendigen Schritte eingeleitet.

Mit Schreiben vom 22.04.2014 ging folgende Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen ein:

 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)
Ihr Schreiben vom 20.03.2014

A. Allgemeine Angaben

Stadt Friedrichshafen

- ☐ Flächennutzungsplan
- ☒ Bebauungsplan für das Gebiet - **Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 1 und 2“ in Friedrichshafen-Berg**
- ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ sonstige Satzung

B. Stellungnahme

- ☐ Keine Äußerung **aus der Sicht der Raumordnung.**
- ☒ Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2 und 3

I. Belange des Luftverkehrs

Da das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Friedrichshafen liegt, muss das MVI, Referat 35, Herr Kogel, beteiligt werden. Das MVI ist für den Bauschutzbereich Friedrichshafen zuständig.

II. Belange des Denkmalschutzes

Archäologische Denkmalpflege:

Die Archäologische Denkmalpflege stellt fest, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fundstellen oder Kulturdenkmale aus dem überplanten Areal bekannt sind. Das Vorhandensein bisher unbekannter oder verborgener Kulturdenkmale ist jedoch nicht auszuschließen.

Die Topografie des Planungsgebiets lässt vermuten, dass der Bereich bereits in vor- und frühgeschichtlicher Zeit zur Ansiedlung genutzt wurde.

Wir bitten festzuhalten:

1. Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die Archäologische Denkmalpflege.
2. Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten (Oberbodenabtrag) ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26-Denkmalpflege mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.

3. Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentation einzuräumen.

4. Generell wird auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen:

*„Sollten bei Erdarbeiten **Funde** (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und **Befunde** (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.“*

Ansprechpartner sind:

Herr Wolfgang Thiem (Bau- und Kunstdenkmalpflege): Tel. 07071/757-2473; FAX 07071/757-2431, mailto: wolfgang.thiem@rpt.bwl.de;

Herr Dr. Klein (Vor- und frühgeschichtliche Archäologie): Tel. 07071/757-2413; FAX 07071/757-2431, mailto: frieder.klein@rpt.bwl.de;

gez.

Maucher

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Zu I. Belange des Luftverkehrs

Das MVI, Referat 35, Herr Kogel, wurde beteiligt. Es ging keine Stellungnahme ein.

Zu II. Belange des Denkmalschutzes

Entsprechende Hinweise (Hinweis Nr. 1) zum Archäologischen Denkmalschutz sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit Schreiben vom 15.04.2014 reicht die Deutsche Telekom Technik GmbH folgende Stellungnahme ein:

Sehr geehrte Damen und Herren,
zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben TNL Südwest, PTI 32 Ref PB 7, Urban Herz vom 26.11.2013 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.
Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes.

Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen. Alle Anlagen im Gebiet können weiterbetrieben werden.

Eine entsprechende Koordination der Tiefbaumaßnahmen wird wie gewünscht erfolgen.

Es werden keine zusätzlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, da die gewünschten Festsetzungen bei der Stadt Friedrichshafen übliche Praxis darstellen.

Mit Schreiben vom 07.05.2014 reicht die Handwerkskammer Ulm folgende Stellungnahme ein:

Bebauungsplan „Gesamtentwicklung Berg Teil 1 + 2 Nr. 543/1“

Sehr geehrter Herr Waibel,

wir bedauern, dass wir nicht in der frühzeitigen Behördenunterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gehört wurden. Die Beteiligung der Behörden soll dabei gewährleisten, dass im Rahmen der Abwägung alle von der Planung betroffenen Belange berücksichtigt werden, um dadurch Abwägungsdefizite zu vermeiden. Erst vor wenigen Wochen wurden wir von unserem Mitgliedsbetrieb Jeromin über dieses Vorhaben informiert und nehmen somit verspätet Einblick in den o. g. Bebauungsplan.

Im Ortsteil Ailingen-Berg der Stadt Friedrichshafen ist die Errichtung neuer Wohngebäude auf Grundlage des Bebauungsplans „Gesamtentwicklung Berg“ vorgesehen. Die künftige Wohnnutzung kann durch angrenzende Betriebstätigkeiten und/oder Lieferverkehr gestört werden. Auf der anderen Seite werden die bestehenden Gewerbenutzungen durch die lärmempfindliche Nachbarschaft eingeschränkt. Eine so entstehende Gemengelage führt oft zu Nutzungskonflikten.

Im angrenzenden Mischgebiet zum neu festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Mitgliedsbetriebe der Handwerkskammer Ulm ansässig, u. a. die Schlosserei Jeromin, Schotterwaldweg 6, 88048 Friedrichshafen, sowie die Firma Rainer Strobel (Einbau von genormten Fertigteilen), Harrößenstr 21, 88048 Friedrichshafen. Im Interesse unseres Mitgliedsbetriebes Rainer Jeromin, Schotterwaldweg 6, 88048 Friedrichshafen, nehmen wir wie folgt Stellung.

Der bei uns in der Handwerksrolle eingetragene Betrieb Jeromin liegt in einem ausgewiesenen Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO. Er hat Bedenken dahingehend geäußert, dass die bestehenden Straßen Lohr- und Friedenstraße als Anliegerstraßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wer-

den. Da die Straßen nun sowohl für das neue Wohngebiet als auch für die vorhandene Mischbaufläche Erschließungsfunktion haben, befürchtet Herr Jeromin Auflagen für seinen Schlossereibetrieb, insbesondere hinsichtlich des Gewerbeverkehrs in der hinteren Friedenstraße und im Schotterwaldweg. Auch hat er die Sorge, an den Erschließungskosten sowie Kosten der Regenwasserrückhaltung im Baugebiet beteiligt zu werden.

Herr Jeromin betreibt seit 1998 seine Schlosserei im Schotterwaldweg 6. Erschließungsbeiträge hat er bereits bezahlt. In seinen Betriebsräumen fallen allgemeine Schlossereiarbeiten an. Große Blechteile werden gekantet zugekauft, sodass bei hohem Auftragsvolumen auch vermehrter Zulieferbetrieb aufkommt, d.h. vom Lieferwagen bei Kleinteilen bis zu einem 20 t-LKW bei Stahlbauteilen und Materiallieferungen (Stangenware). Auch Sattelschlepper befahren diese Straßen bereits.

Die Zufahrten zu den Betriebsstandorten mit Lieferverkehr müssen für unsere Betriebe gewährleistet bleiben. Auch sind unsere Mitgliedsbetriebe nicht an erneuten Erschließungskosten zu beteiligen, da diese bereits von ihnen entrichtet wurden.

Wir bitten Sie deshalb, die vorgesehene Planung dahingehend nochmals abzuwägen, dass auch die Interessen der ansässigen Gewerbebetriebe, die ihren Betriebsstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplans haben, ebenso berücksichtigt werden.

Wir danken Ihnen für weitere Informationen über den Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und würden uns freuen, auch künftig als Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB in Bauleitplanverfahren der Gemeinde beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Aufgrund der Tatsache, dass keine Flächen für gewerbliche Nutzung ausgewiesen wurden, wurde die Industrie- und Handwerkskammer nicht angeschrieben. Auf Nachfrage wurden ihr aber sofort die entsprechenden Unterlagen zur Verfügung gestellt und auch die Abgabefrist entsprechend verlängert.

An der Erschließungsfunktion der Straße ändert sich nichts. Die Straße dient sowohl den dort Wohnenden und den dort Gewerbetreibenden als Erschließungsfläche. Der

gewählte Querschnitt von 4,75 m ist der Mindestquerschnitt, der benötigt wird, um einen Begegnungsfall LKW mit PKW bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Dieser Querschnitt wurde gewählt, um den Bedürfnissen der Anwohner und der im dortigen Mischgebiet befindlichen Betriebe gerecht zu werden.

Die Bestandsbebauung wurde bei der Planung berücksichtigt. Auch deshalb wird die Lohrstraße verbreitert, um den Bedürfnissen von im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen und der Wohnbebauung gerecht zu werden. Bundesweit werden allgemeine Wohngebiete neben Mischgebieten ausgewiesen. Dies stellt keine besondere Situation dar, deren Rechtmäßigkeit mit Gutachten überprüft werden müsste. Insofern die im bestehenden Mischgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, ändern sich die Voraussetzungen für diese durch die Planung nicht.

Dies wird durch die ergänzend beauftragte „Schalltechnische Stellungnahme“ durch das Büro Sieber bestätigt.

Eine Überprüfung im Vorfeld der Bebauungsplanung in Form eines Gewerbelärmgutachtens, ob die vorhandenen Betriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, war aus Sicht der Stadtverwaltung nicht erforderlich, da davon ausgegangen wurde, dass diese Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgte.

Betriebe, die sich zukünftig in dem bestehenden Mischgebiet ansiedeln wollen, müssen ebenfalls daraufhin überprüft werden, ob sie dort zulässig sind.

Grundstücke im Schotterwaldweg sind von eventuell anfallenden Erschließungsbeitragskosten durch den Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilbereich 1 und 2“ nicht betroffen. Die dort festgesetzten Maßnahmen der Entwässerung beziehen sich ebenfalls nur auf die dort geplante neue Bebauung.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Absatz 2 BauGB fand vom 20.03.2014 bis zum 21.04.2014 statt.

Bis zum 23.04.2013 konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

Mit Schreiben vom 24.03.2014 brachten Rainer und Marianne Jeromin, Schotterwaldweg 6, 88048 Friedrichshafen, nachstehende Stellungnahme vor:

Gesamtentwicklung Berg Teil 1+2 Nr. 543/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem die Planung der Gesamtentwicklung Berg Teil 1+2 Nr. 543/1 öffentlich gemacht wurde und wir uns zus. in der Ortschaftsratssitzung v. 12.03.14 informierten, stellten wir fest, daß die Friedenstraße und die Lohrstraße in den Bebauungsplan integriert sind, und von Mischgebietsstraßen zu Wohnstraßen werden sollen.

Daraus folgt, daß nach der Bebauung Einwände von Neusiedlern bezüglich des Gewerbeverkehrs der hinteren Friedenstraße und des Schotterwaldwegs möglich sind .

Bitte teilen Sie uns schriftlich mit, daß den Gewerbebetrieben westl. u. nordwestl. des Baugebiets Berg Teil 1+2 Nr. 543/1, hintere Friedenstraße u. Schotterwaldweg die gewerbl. Zufahrtsrechte, auch nach der Bebauung, gewährt bleiben, und nicht durch andere Rechtsansprüche außer Kraft gesetzt werden können.

Gewerbl. Verkehr bedeutet für uns Zu- u. Ablieferung mit schweren LKW 40t, Anhängern, Kleinlastkraftwagen, Lieferwagen und allg. landwirtschaftlicher Verkehr in unumschränktem Umfang.

Des weiteren bitten wir Sie oder die dafür zust. Behörde um eine schriftliche Zusage, daß wir im Schotterwaldweg 6+6/1 von Erschließungskosten und von Kosten der Regenwasserzurückhaltung im Baugebiet Berg Teil 1+2 Nr. 543/1 ausgeschlossen sind, da wir bereits Erschließungskosten bezahlt haben.

Mit freundlichem Gruß



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

An der Erschließungsfunktion der Straße ändert sich nichts. Die Straße dient sowohl den dort Wohnenden und den dort Gewerbetreibenden als Erschließungsfläche. Der gewählte Querschnitt von 4,75 m ist der Mindestquerschnitt, der benötigt wird, um einen Begegnungsfall LKW mit PKW bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Dieser Querschnitt wurde gewählt, um den Bedürfnissen der Anwohner und der im dortigen Mischgebiet befindlichen Betriebe gerecht zu werden.

Grundstücke im Schotterwaldweg sind von eventuell anfallenden Erschließungsbeitragskosten durch den Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilbereich 1 und 2“ nicht betroffen. Die dort festgesetzten

Maßnahmen der Entwässerung beziehen sich ebenfalls nur auf die dort geplante neue Bebauung.

Ulrike und Ralf Pfeffer, Lohrstraße 1, 88048 Friedrichshafen gaben mit Schreiben vom 02.04.2014 folgende Stellungnahme ab:

Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg Teilgebiet I

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich möchte Widerspruch erheben gegen die evtl. auf uns zukommenden Erschließungsgebühren beim Ausbau der Lohrstraße.

Meines Wissens nach und des Notarvertrages von 2002, geschlossen zwischen Otto und Roswitha Pfeffer und meines verstorbenen Ehemannes Harald Pfeffer, wurden bereits sämtliche Erschließungsgebühren entrichtet.

(„Nach der Zusicherung des Übergebers sind sämtliche bisher angeforderten Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der darauf beruhenden Gemeindesatzungen bezahlt. Rückstände sind nicht vorhanden.“)

Gerne sind mein Sohn (zurzeit in Ausbildung bei der Firma ZF) und ich (Medizinische Fachangestellte ohne Witwenrentenbezüge) zu einem informativen oder klärenden Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Pfeffer

Ralf Pfeffer

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Eventuell anfallende Erschließungsbeitragskosten sind nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens. Das Schreiben wird an das zuständige Amt (STP-Steuer und Beiträge) weitergeleitet.

Frau Gertrud Heilig, Friedenstraße 38, 88048 Friedrichshafen, reichte mit nachstehendem Schreiben folgende Stellungnahme ein:

Friedenstr. 36, 38 und 38/1 – Neues Baugebiet Dorfentwicklung Berg
Lohr- und Friedenstrasse

Sehr geehrte Herren!

Die Gerüchteküche brodeln, verursacht durch Misstrauen gegenüber dem Planungsamt, weil den Bürgern keine aussagefähigen Mitteilungen gemacht werden über den Umfang der Maßnahmen im Umfeld des Baugebietes und der finanziellen Belastungen. Es wurde ja noch nichts beschlossen, wenn aber beschlossen ist, sind keine Einwände mehr möglich.

Mein Einspruch beruht sich jetzt vor allem auf der Aussage, der Mischwasserkanal sei überlastet.

Seit 45 Jahren wohne ich in der Friedenstrasse. Es hat schon verheerende Unwetter bzw. Regenfälle gegeben und überhaupt noch nie war am tiefsten Punkt – der Einmündung von Harössenstr. in die Friedenstr. – die geringste Überschwemmung, obwohl in den letzten Jahren viele Anschlüsse in der oberen Friedenstr. dazu gekommen sind. Das neue Baugebiet wiederum kann ja nicht aufwärts in die Friedenstr. angeschlossen werden. Also warum ein neuer Kanal? Die Gründe hierfür sind einfach zu durchschauen.

Haben Sie sich schon einmal den Verkehr angeschaut der sich nicht nur morgens wenn es zur Arbeit geht sondern auch tagsüber zum Einkaufen und für Kindertransporte von der Harössenstr. in die Friedenstr. ergießt? Das sind bei 105 Wohneinheiten ebenso viele Autos und nur eine Ausfahrt. Jetzt kommt lt. Modell noch eine Stichstr. aus dem neuen Baugebiet dazu. Und Sie wollen die Friedenstr. verschmälern! Dazu kommt der bisherige landwirtschaftliche und gewerbliche Verkehr dazu. Das ist am Schreibtisch erfunden und weit, weit weg von bestehenden Tatsachen oder doch nur um weitere Bürger als Kostenträger zu finden.

Wir alle, die betroffen sind von diesen Planungen hoffen, dass sich eine Lösung findet.

Mit freundl. Gruß

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Gemäß der Aussage des SBA, Abteilung Tiefbau, staut sich das Wasser im Kanal zurück. Bisher ist noch nichts an die Oberfläche getreten, aber eine Komplettsanierung ist notwendig.

Die Straße dient sowohl den dort Wohnenden und den dort Gewerbetreibenden als Erschließungsfläche. Der gewählte Querschnitt von 4,75 m ist der Mindestquerschnitt, der benötigt wird, um einen Begegnungsfall LKW mit PKW bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Dieser Querschnitt wurde gewählt, um den Bedürfnissen der Anwohner und der im dortigen Mischgebiet befindlichen Betriebe gerecht zu werden.

Mit Schreiben vom 14.04.2014 reichte Herr Heinrich Bühler im Namen des B.U.N.D. und anderer Naturschutzverbände folgende Stellungnahme ein:

Stadtplanungsamt
Postfach 2440

Rückantwort

88014 Friedrichshafen

Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 1 und 2“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

Vorbemerkung

Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.

Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen ☒

Absender:	<u>LNK-Arbeitskreis</u>	Datum:	<u>13.04.2014</u>
	<u>BUND-Ortsverband</u>	Tel.:	<u>07544-5162</u>
	<u>Markdorf</u>		
	<u>Mittlere Auen 8/1</u>	Fax:	<u></u>
	<u>88677 Markdorf</u>	Bearbeiter:	<u>Heinrich Bühler</u>
	<u></u>	Az.:	<u></u>
	<u></u>		<u></u>

A. Allgemeine Angaben

Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft

☐ Flächennutzungsplan

☒ Bebauungsplan für das Gebiet „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 1 und 2“ Nr. 543-1

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ sonstige Satzung

Fristablauf für die Stellungnahme am: 24.04.2013

B. Stellungnahme

☐ keine Äußerung

x ☐ fachliche Stellungnahme siehe Seiten 2 bis 4

1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.

1.1 Art der Vorgabe

1.2 Rechtsgrundlage

1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

3.1.

Verschiedene bereits vorhandene Bäume sollen erhalten bleiben. Um während der Baumaßnahmen Beschädigungen von Stamm und Wurzelwerk zu vermeiden sind wirksame Schutzmaßnahmen vorzuschreiben.

3.2.

Das vorgeschlagene Monitoringkonzept zur Überwachung der Vermeidungs-, Minimierungs- u. Kompensationsmaßnahmen wird ausdrücklich begrüßt. Weitergehend regen wir an, dass die Überprüfungen in Wort und Bild zu protokollieren sind und auch nach 5 Jahren weiterhin in regelmäßigen Abständen zu erfolgen haben.

Leider werden häufig die vorgeschriebenen Maßnahmen im privaten Bereich (z.B. Maßnahmen M2 bis M8) nicht oder nur unvollständig realisiert, wodurch der errechnete Ausgleich nicht mehr erreicht werden kann und so „nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt“ entstehen. Daher ist ein möglichst konkret formuliertes Monitoringkonzept nicht nur vorzuschlagen (siehe 6.10. des Umweltberichts) sondern ein solches verbindlich festzulegen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Vermeidungsmaßnahme V2 - Erhalt bestehender Gehölze wird durch den Hinweis auf die Anwendung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ergänzt.

Nach § 4c BauGB ist die Stadt Friedrichshafen verpflichtet, „...die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, [...] um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“ Dabei werden die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden genutzt.

Ob ein kontinuierliches Monitoring der Maßnahmen über den vorgesehenen Zeitraum von 5 Jahren hinaus erfolgen wird, wird sich im Laufe der Maßnahmenüberwachung zeigen. Das Baugesetzbuch gibt keine Mindestdauer der Überwachung vor.

Es werden Ergänzungen im Monitoringkonzept des Umweltberichts hinsichtlich der Art und Weise der Protokollierung vorgenommen.

Mit Schreiben vom 15.04.2014 zeigt Herr RA Peter Schierhorn an, dass er die Eigentümer der Gebäude Lohrstraße 18, 88048 Friedrichshafen (Barbara, Mimm, Christian Mimm, Martina Mimm und Ulrike Rieger) sowie die Eigentümer des Gebäudes Lohrstraße 20, 88048 Friedrichshafen (Martina Mimm und Ralf Hofmeister) vertritt und reicht im Namen seiner Mandanten folgende Stellungnahme ein:

Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg Teilgebiet 1 und 2“

hier: Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage auf mich lautender Vollmachten – Anlagen 1 und 2 – zeige ich an, dass mich die Eigentümer des Grundstücks Lohrstraße 18:

➤ Barbara Mimm, Christian Mimm, Martina Mimm, Ulrike Riegger

sowie die Eigentümer des Grundstücks Lohrstraße 20:

➤ Martina Mimm und Ralf Hofmeister

mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt haben.

Im Namen der Mandanten nehme ich zu dem derzeit ausgelegten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

1. Offenbar abweichend vom ersten Planentwurf wurde inzwischen die Lohrstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, Teilgebiet 1, aufgenommen. Dabei wurde die Fahrbahn unter anderem auf Höhe der Grundstücke der Mandanten, wo bislang eine gewisse Einengung besteht, aufgeweitet. Des

Weiteren sieht der Bebauungsplanentwurf entlang der Ostseite der Lohrstraße einen bislang nicht existierenden Gehweg von 1,50 m Breite vor, welcher in vollem Umfang zu Lasten der betroffenen Grundstücke geht. Während die Herstellung einer einheitlichen Straßenbreite zu Lasten der Grundstücke, an denen bislang eine Verengung existiert, noch nachvollziehbar sein mag, widerspricht es dem planungsrechtlichen Grundsatz gleichmäßiger Lastenverteilung, eine Straße ausschließlich zu Lasten der an einer Seite anliegenden Grundstücke aufzuweiten, hier um einen Gehweg. Richtig wäre es demgegenüber, die Aufweitung hälftig auf die Grundstücke an der Westseite und diejenigen an der Ostseite aufzuteilen. Dies umso mehr, als auf der Westseite der Lohrstraße sämtliche Häuser, bis auf das Eckhaus an der Friedenstraße, einen deutlich größeren Abstand zur Straße aufweisen als das auf der Ostseite gelegene Gebäude Lohrstraße 20. Die ohnehin beengten Verhältnisse dieses Grundstücks lassen die mit einer einseitigen Inanspruchnahme verbundene Verkleinerung als unzumutbar erscheinen.

Grundsätzlich dasselbe gilt für das Grundstück Lohrstraße 18, auch wenn das dortige Gebäude nicht ganz so nah an der Straße steht.

Ich rege an, den Geltungsbereich des Teilgebietes 1 in dem Maße nach Westen aufzuweiten, wie unter Beachtung des Grundsatzes gleichmäßiger Lastenverteilung Flächen von dortigen Grundstücken für einen „mittigen“ Straßenausbau benötigt werden.

2. Ich gehe davon aus, dass die in Ziffer 5.5.6 der Planbegründung beschriebene abwassertechnische Erschließung tatsächlich nur für die „neuen Wohnbereiche“ im Teilbereich 1 gilt, nicht jedoch für die bereits bebauten Grundstücke, welche über eine genehmigte, ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung verfügen.

Mit freundlichem Gruß



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

- Zu 1. Der Geltungsbereich hat sich vom Aufstellungsbeschluss zum Entwurfsbeschluss nicht geändert.
Da die gesamte Neuplanung sich östlich der Straße anschließt, auf der Westseite hingegen planerisch nicht eingegriffen wird und zudem Eigentum der Stadt sich nur auf der Ostseite befindet, wurde der Gehweg ausschließlich auf die Ostseite gelegt. Dies wird auch entsprechend beibehalten.
- Zu 2. Die in der Planbegründung beschriebene Abwasserbeseitigung bezieht sich nur auf die geplante Neubebauung.

Mit Schreiben vom 15.04.2014 zeigt Herr RA Peter Schierhorn an, dass er die Frau Sybille Brauchle, Lohrstraße 16, 88048 Friedrichshafen vertritt und reicht im Namen seiner Mandantin folgende Stellungnahme ein:

Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg Teilgebiet 1 und 2“

hier: Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Vorlage auf mich lautender Vollmacht – Anlagen 1 – zeige ich an, dass mich Frau Sibylle Brauchle, Lohrstraße 16, 88048 Friedrichshafen mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat.

Im Namen der Mandantin nehme ich zu dem derzeit ausgelegten Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung:

1. Offenbar abweichend vom ersten Planentwurf wurde inzwischen die Lohrstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans, Teilgebiet 1, aufgenommen. Dabei wurde die Fahrbahn an bestimmten Stellen aufgeweitet, wo bislang Verengungen bestehen. Des Weiteren sieht der Bebauungsplanentwurf entlang der Ostseite der Lohrstraße einen bislang nicht existierenden Gehweg von 1,50 m Breite vor, welcher in vollem Umfang zu Lasten der betroffenen Grundstücke geht. Es widerspricht dem planungsrechtlichen Grundsatz gleichmäßiger Lastenverteilung, eine Straße ausschließlich zu Lasten der an einer Seite anliegenden Grundstücke aufzuweiten, hier um einen Gehweg. Richtig wäre es demgegenüber, die Aufweitung hälftig auf die Grundstücke an der Westseite und diejenigen an der Ostseite aufzuteilen. Dies umso mehr, als auf der Westseite der Lohrstraße sämtliche Häuser, bis auf das Eckhaus an der Friedenstraße, einen deutlich größeren Abstand zur Straße aufweisen als das auf der Ostseite gelegene Gebäude Lohrstraße 20. Die ohnehin beengten Verhältnisse dieses Grundstücks

lassen die mit einer einseitigen Inanspruchnahme verbundene Verkleinerung als unzumutbar erscheinen.

Ich rege an, den Geltungsbereich des Teilgebietes 1 in dem Maße nach Westen aufzuweiten, wie unter Beachtung des Grundsatzes gleichmäßiger Lastenverteilung Flächen von den dortigen Grundstücken für einen „mittigen“ Straßenausbau benötigt werden.

2. Ich gehe davon aus, dass die in Ziffer 5.5.6 der Planbegründung beschriebene abwassertechnische Erschließung tatsächlich nur für die „neuen Wohnbereiche“ im Teilbereich 1 gilt, nicht jedoch für die bereits bebauten Grundstücke, welche über eine genehmigte, ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung verfügen.

Mit freundlichem Gruß

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

- Zu 1. Der Geltungsbereich hat sich vom Aufstellungsbeschluss zum Entwurfsbeschluss nicht geändert.
Da die gesamte Neuplanung sich östlich der Straße anschließt, auf der Westseite hingegen planerisch nicht eingegriffen wird und zudem Eigentum der Stadt sich nur auf der Ostseite befindet, wurde der Gehweg ausschließlich auf die Ostseite gelegt. Dies wird auch entsprechend beibehalten.
- Zu 2. Die in der Planbegründung beschriebene Abwasserbeseitigung bezieht sich nur auf die geplante Neubebauung.

Mit Schreiben vom 17.04.2014 bringen Ulrike Pfeffer, Ralf Pfeffer und Otto Pfeffer, Lohrstraße 1, 88048 Friedrichshafen nachstehende Stellungnahme vor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Widerspruch erheben gegen die Verbreiterung bzw. Ausbau der Lohrstraße.

Die Verbreiterung führt zu einem stärkeren Mehraufkommen von Verkehr und die Geschwindigkeit von 30 km/H, welche jetzt kaum eingehalten wird obwohl die Straße nicht sehr breit ist, wird noch weniger berücksichtigt. Diese Lohrstraße ist in ihrem Ausmaß seit über 40 Jahren so und war für alle Anwohner bisher kein Problem und sollte auch so belassen werden und nicht aufgrund Antrag eines Anwohners oder ortansässigen Bürgers verbreitert werden.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Straße dient sowohl den dort Wohnenden und den dort Gewerbetreibenden als Erschließungsfläche. Der gewählte Querschnitt von 4,75 m ist der Mindestquerschnitt, der benötigt wird, um einen Begegnungsfall LKW mit PKW bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Dieser Querschnitt wurde gewählt, um den Bedürfnissen der Anwohner und der im dortigen Mischgebiet befindlichen Betriebe gerecht zu werden.

Mit Schreiben vom 17.04.2014 bringen Rolf und Elke Hildebrand, Schulstraße 19/1, 88048 Friedrichshafen nachstehende Stellungnahme vor:

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit wollen wir zum obig genannten Bebauungsplan, insbesondere für den Bereich südlich Dekan-Rogg-Straße, nördlich und westlich Schulstraße und östlich Grötzelstraße (Teilgebiet 2), Stellung nehmen und zwei Punkte einwenden:

1. Parkplatz Situation

Als Anwohner der Schulstraße stellen wir fest, dass auch ohne Veranstaltungen im Gemeindehaus sehr oft die Schulstraße mehr oder weniger zugeparkt ist (Spielstraße, ohne ausgewiesene Parkplätze!). Bei Veranstaltungen im Gemeindehaus wird dann teilweise sogar so geparkt, dass ein Durchkommen für Feuerwehr oder andere Noteinsätze auch nicht mehr gewährleistet ist. Leider wird dieses Sicherheitsrisiko für alle Anwohner durch Polizei und / oder Verwaltung nicht ernst genommen, wie verschiedene, entsprechende Telefonate zeigten.

Vor diesem Hintergrund und auch mit dem Ziel, dass sich die Parksituation durch die geplante Bebauung nicht noch verschärft und es dadurch auch zunehmend zu Streitigkeiten in diesen Bereichen kommt, bitten wir dringend

- a) Die ohnehin knappe Anzahl von Parkplätzen des Gemeindehauses nicht durch Befestigung und damit einhergehender Reduzierung der Stellplätze auf dem bis jetzt unbefestigten „Erweiterungsparkplatz“ westlich des befestigten Parkplatzes noch weiter zu reduzieren.
- b) Für alle neuen Bauvorhaben „ausreichend“ Parkplätze zu fordern und im Bebauungsplan festzulegen. Sei dies durch Bau einer Tiefgarage oder anderweitig zu schaffende, ausreichende Anzahl von Parkplätzen für das Bildungshaus und auch die weiteren, möglichen, größeren Gebäude (z.B. mit Bäckerei / Cafe etc.).

2. Bepflanzung und große Bäume

Die in der Schulstraße gepflanzten Kastanienbäume sind mit die größten Laubbäume Europas mit enormem Anfall an Blütenresten, Blättern. So wird z.B. der Eingangsbereich und der Hofraum unseres Hauses in der Schulstraße 13 durch Abfärbungen der Blätter beschädigt. Darüber hinaus beschädigt das Wurzelwerk auch die Straße und deren Einfassungen. Der Reinigungsaufwand (öffentliche Straßenbereiche und private Bereiche) ist enorm. Deshalb sehen wir es als wichtig an, dass

- a) Bei der Planung / Vorgabe von Bepflanzung auch auf Folgen der Baumauswahl – wie oben geschildert – geachtet wird und entsprechende Spezies an Bäumen mit weniger Aufwand- / Schädigungspotential auszuwählen / vorzugeben.
- b) Des Weiteren bitten wir die „zu erhaltenden Bäume“ durch kleinere Spezies zu ersetzen um eine weitere Schädigung der Straße, deren Einfassung und der angrenzenden Grundstücke / Häuser zu verhindern und den Aufwand für Reinigung etc. zu reduzieren..

Von unseren Einwänden abgesehen freuen wir uns auf die Umsetzung der bis jetzt aus unserer Sicht sehr gelungenen Planung.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

- Zu 1a: Durch eine Befestigung des Parkplatzes wird die Anzahl der Parkplätze nicht verringert, sondern sogar eher durch geordnetes Parken die vorhandene Fläche besser genutzt.
- Zu1b: Die Anzahl der notwendigen Parkplätze richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung. Für Wohnungen wird im Bebauungsplan davon nach oben abgewichen. So sind pro Wohnung in einem freistehenden Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte statt dem vorgeschriebenen einen Stellplatz zwei Stellplätze herzustellen und in einem Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze statt einem.
- Zu 2a: Die Baumauswahl wird von Fachplanern getroffen. Die Anregung wird an diese weitergeleitet.
- Zu 2b: Da die beanstandeten Bäume vom Fachgutachter als erhaltenswerte Bäume eingestuft wurden, ist eine aktive Fällung und Pflanzung anderer Bäume nicht möglich. Jedoch wird bei einem zukünftigen Abgang geprüft, ob es Alternativen gibt.

Herr Roman Kazimirowicz, Friedenstraße 344, 88048 Friedrichshafen, nimmt mit Schreiben vom 20.04.2014 wie folgt zum Bebauungsplan Stellung:

Hiermit nehme ich zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg“ – Teilgebiet 1 folgendermaßen Stellung:

Bislang wohne ich in einem ruhigen, beschaulichen Gebiet in unmittelbarer Nähe einer Obstplantage und kann mich an Berg- und Seesicht erfreuen. Durch die geplante Bebauung jedoch entstehen mir lediglich Nachteile, die nachstehend erläutert werden:

- Lärm: Durch die Bebauung ist mit einem höheren Lärmaufkommen zu rechnen, welches sowohl durch vermehrten Verkehr als auch durch sonstigen zusätzlichen „Lebens“ verursacht wird.
- Licht: Es ist davon auszugehen, dass ich maßgebliche Einbußen hinsichtlich Licht und Sonne in Kauf nehmen muss. Der Bebauungsplan sieht eine Wandhöhe von 6m vor; dies bedeutet, dass in meinem Terrassen- und Wohnbereich zunehmend der Schatten vorherrschen wird.
- Im gleichen Zuge werde ich durch die hohe Bebauung auf die Berg- und Seesicht verzichten müssen.
- Nicht zuletzt werde ich durch die Bauarbeiten selbst - durch Lärm und Schmutz - maßgeblich beeinträchtigt.

Diese Fakten sind nicht nur Punkte, die sich nachteilig auf meine Lebensqualität auswirken, sondern vielmehr stellen sie auch eine massive Wertminderung meiner Wohnung dar.

Die Friedenstraße soll laut Plan zurückgebaut werden. Nicht unerwähnt sollte bleiben, dass aber dadurch eine nicht tragbare Verkehrssituation hinsichtlich der Parkplätze und des Verkehrsdurchflusses geschaffen wird. Nach wie vor werden sowohl „Altanlieger“ und „Neubürger“, als auch die Bewohner der Harrössenstraße über die Lohrstraße (zumal diese ausgebaut wird) und Friedenstraße zu ihren Wohnstätten fahren, das heißt der Verkehr wird zunehmen. Bezüglich der Parkplätze wird bereits jetzt schon nahezu die gesamte Länge der Friedenstraße benötigt. Daher stellt sich die Frage, wo in Zukunft all die Menschen parken sollen.

Des Weiteren ist anzufügen, dass zu all den erwähnten Nachteilen auch noch Kosten für die Erschließung des geplanten Neubaugebietes auf mich zukommen werden, welche sicherlich nicht anfallen, würde nicht gebaut werden. Von dieser Erschließung habe ich keinerlei Vorteil, nur Nachteile, für die ich aber mit Erschließungsbeiträgen belastet werden soll.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass mir durch das geplante Baugebiet nicht ein einziger Vorteil entsteht, sondern dieses Vorhaben sich nur nachteilig für mich auswirkt.

Mit der Bitte, meine Anliegen tatsächlich zu berücksichtigen, verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Friedenstraße ist als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Dies soll auch so bleiben. Es ist richtig, dass die neue Bebauung zu einer Erhöhung des Verkehrs führt. Allerdings hält sich die Erhöhung in Grenzen und besteht nur aus Ziel und Quellverkehr. Eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs ist aufgrund des gewählten Erschließungssystems nicht zu erwarten und der durch die prognostizierten Verkehrszahlen erwartete zusätzliche Verkehr verursacht keine Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzwerte.

Gleichzeitig wird durch die Verengung der Friedenstraße erreicht, dass die Attraktivität der Benutzung der Lohrstraße und der Friedenstraße als Abkürzung abnimmt.

Das Baufenster des gegenüberliegenden neuen Baugrundstücks ist mehr als 21 m entfernt. Eine unzulässige Beeinträchtigung aus Verschattung für das Grundstück Friedenstraße 34 ist daher nicht zu erwarten.

Ein Recht auf Unveränderlichkeit der Aussicht besteht nicht. Allerdings wird auch keine Blockrandbebauung festgesetzt, sondern eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese aufgelockerte Bauweise lässt Blickbeziehungen zu. Eine Wertminderung durch das neue Wohngebiet wird nicht gesehen. Der Ortsteil Berg erhält durch die „Gesamtentwicklung Berg“ eine erstmalige Ortsmitte. Mit dem geplanten neuen Bildungshaus sowie dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus erfährt diese Ortsmitte eine Aufwertung und es besteht die Möglichkeit, dass sich z. B. ein Bäcker ansiedelt, so dass eine gewisse, bisher komplett fehlende Nahversorgung entwickeln kann.

Die Anzahl der notwendigen Parkplätze richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung. Für Wohnungen wird im Bebauungsplan davon nach oben abgewichen. So sind pro Wohnung in einem freistehenden Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte statt dem vorgeschriebenen einen Stellplatz zwei Stellplätze herzustellen und in einem Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze statt einem.

Eventuell anfallende Erschließungsbeitragskosten sind nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens. Das Schreiben wird an das zuständige Amt (STP-Steuer und Beiträge) weitergeleitet.

Andreas und Doris Langel, Harrößenstraße 2, 88048 Friedrichshafen reichen mit Schreiben vom 19.04.2014 folgende Stellungnahme ein:

EINSPRUCH

gegen Verhängung von Straßenerschließungskosten betreffend Friedenstraße und Harrößenstraße des zukünftigen Baugebiets „Neue Mitte Berg“ zu Lasten der Eck-Grundstückseigentümer Familie Langel, Harrößenstraße 2, 88048 Friedrichshafen-Berg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir laut Notarabschrift UR.Nr. 3055/2005 von Notar Bernhard Leins, Friedrichshafen, beim Erwerb des Eck-Grundstückes Harrößenstraße 2 im Jahre 2005 bereits entsprechende Auflagen bezüglich der äußeren Erschließung des Straßenausbaus korrekt erfüllt haben.

Für unser Grundstück sind keinerlei Vorteile bei einem möglichen Aus- und Umbau der innerörtlichen, teils historischen Gemeindestraßen zu erkennen. Zudem erscheint es uns nicht erklärlich, weshalb der von Ihnen festgelegte Bauabschnitt des Teilgebietes 1 planerisch über die Einmündung Harrößenstraße hinaus geführt wurde und somit noch unser Grundstück belastet. Dies erscheint uns willkürlich.

Fragwürdig für uns ist ebenso auch Ihre Darstellung bezüglich des historischen Teilabschnittes Friedens-/Lohrstraße. Hierdurch werden vermutlich die dortigen Grundstücksanlieger von den Kosten verschont, das Gleichheitsprinzip wird dadurch mit Füßen getreten.

Andere, bzw. wir, werden dann vermutlich zu erhöhten Kostenerstattungen gezwungen.

Wir bestehen deshalb auf eine detaillierte Stellungnahme, bezüglich genauem Kostenaufwand über die Straßenänderungsmaßnahmen die unser Eckgrundstück betreffen.

Ebenso möchten wir genau wissen, welche Unannehmlichkeiten, sprich sonst noch versteckte Kosten durch das Neubaugebiet der Stadt Friedrichshafen/Gemeinde auf uns umgelegt werden können.

Da wir unsere Finanzierungspläne auf Jahre hinaus bereits entsprechend eingeleitet haben, ist es sicherlich verständlich, dass wir genau die eventuell auf uns zukommenden Mehrkosten durch die von uns absolut nicht gewünschten Neubaugebiete wissen müssen, da uns dadurch eine Neuverschuldung droht.

Ihrer ausführlichen Stellungnahme sehen wir mit Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde um ein kleines Straßenstück reduziert, da es zum jetzigen Zeitpunkt noch keine ausgereifte Planung für den Teilabschnitt der Friedenstraße, von der Einmündung Harrößenstraße bis zur Grötzelstraße, gibt. Dies hat aber auf eventuell mögliche später zu erhebende Erschließungsbeitragskosten keine Auswirkung und berührt auch nicht die Grundzüge der Planung.

Eventuell anfallende Erschließungsbeitragskosten sind nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens. Das Schreiben wird an das zuständige Amt (STP-Steuer und Beiträge) weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 22.04.2014 reichen Roland und Maria Neubing folgende Stellungnahme ein:

Sehr geehrte Damen und Herrn,

wie bereits im persönlichen Gespräch am 17.04.2014 mit Herr Waibel, legen ich Widerspruch bezüglich dem Baufenster auf meinem Grundstück ein. Das bisherige Baufenster verläuft auf der Südseite genau entlang der Grundmauer von meinem Haus.

Somit ist eine spätere Erweiterung der Wohnfläche durch z.B. Anbau eines Wintergarten nicht mehr möglich. Aus diesem Grund beantrage ich eine Erweiterung des Baufenster in Richtung Süden um 6Meter.

Mit freundlichem Gruß

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Vergrößerung des Baufensters um eine Tiefe von 6 m wird in den Bebauungsplan aufgenommen, da durch diese der Grundgedanke eine internen Grünzone erhalten bleibt, die Versiegelung sich insgesamt nicht erhöht, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt und der Wunsch einer Erweiterung des bestehenden Baukörpers um ein untergeordnetes Gebäudeteil nachvollzogen werden kann.

Mit Schreiben vom 16.04.2014 zeigt Herr RA Michael Ense an, dass er Roland Hecht, Lohrstraße 21/1, 88048 Friedrichshafen vertritt und reicht im Namen seines Mandanten folgende Stellungnahme ein:

**Hecht ./Stadt Friedrichshafen
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
Entwurf zum öffentlichen Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung
Berg Teilgebiet 1 + 2“
Vorbringen von Einwendungen/Stellungnahmen/Anregungen gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB**

Vorab per Telefax: 07541 20384600

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits mit Schreiben vom 10.04.2014 hatten wir angezeigt, dass wir die rechtlichen Interessen des Herrn Roland Hecht, Lohrstraße 21/1, 88048 Friedrichshafen wahrnehmen. Zunächst bedanken wir uns dafür, dass uns auf unser Schreiben vom 10.04.2014 die in diesem Schreiben angegebenen Unterlagen kurzfristig übermittelt wurden. Auf uns lautende Vollmacht reichen wir nach.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten tragen wir zu dem im Betreff angegebenen Bebauungsplanverfahren

EINWENDUNGEN

wie folgt vor. Unser Mandant ist Eigentümer, wie bereits erwähnt, des Grundstücks Lohrstraße 21/1 in 88048 Friedrichshafen.

Zunächst möchten wir voranstellen, dass die Planurkunde widersprüchlich ist. In der Planurkunde selbst sind sogenannte „Perlenketten“ eingezeichnet was die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Plangebiet zum Ausdruck bringen soll. Ausweislich der Nutzungsschablonen allerdings ist durchweg ein allmeines Wohngebiet (WA) festgesetzt bzw. zur Festsetzung beabsichtigt. Ebenso sind die Grundstücksflächen im Plangebiet noch nicht real geteilt, was unter Umständen dazu führt, dass die Stellungnahme der Fachbehörden, insbesondere die Verkehrsprognose und Lärmgutachten, nicht von feststehenden Tatsachengrundlagen ausgehen konnte.

1.

- a) Die Verkehrsprognose und das Lärmgutachten befassen sich insgesamt allein mit dem zunehmenden Verkehr im Baugebiet/Plangebiet unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzung. Ausweislich der Anlage 3 des Gutachten Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH wurden Immissionsorte im Plangebiet aber auch auf angrenzenden Flächen/Punkten festgesetzt. Der hier zum Grundstück des Einwenders am nächsten liegende Immissionsort ist der Immissionsort 05/Lohrstraße 21.

Vorab wird ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan 5.5.2 darauf hingewiesen, dass die Grötzel-, Frieden- und Lohrstraße die Hauptachsen der inneren Erschließung bilden werden. Das restliche Erschließungssystem sei davon abzweigend untergeordnet gestaltet. Die Erschließung im Teilgebiet 1 ist daher bereits derart angelegt, als dass vor allem die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Teil entlang der Friedenstraße und im Bereich der Lohrstraße bis Grötzelstraße über die bereits vorhandenen Straßen erfolgen soll, mithin um das Plangebiet. Mit einher geht natürlich, dass gerade das Grundstück des Einwenders von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am massivsten belastet wird und mithin der anfallende Verkehr und die damit verbundenen Immissionen vorab zu Lasten des Grundstücks des Einwenders aus dem Plangebiet an den Rand zur Bestandsbebauung in der Lohrstraße aber auch in der Friedenstraße „verlegt“ wird.

Eine Alternativenprüfung der im Plangebiet neu entstehenden Verkehrsaufkommens durch eine Erschließungsstraße durch das Plangebiet zwischen Friedenstraße und Grötzelstraße wurde offensichtlich nicht vorgenommen, würde allerdings den gesamten umliegenden Bereich massiv entlasten. Der sogenannte Quellverkehr im Plangebiet würde dann über eine Verbindung des Bauquartiers in die Grötzelstraße den neu entstehenden Verkehr voll aufnehmen und auf die Grötzelstraße ableiten können. Die gesamte Umgebungsbebauung wäre mithin von dem

zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht belastet. Das Plangebiet wäre durch eine „innere“ Erschließung nur mit dem Verkehr belastet, der durch das Baugebiet selbst entsteht. Diese Alternative wurde offensichtlich ungeprüft gelassen. Selbst wenn befürchtet werden sollte, dass Verkehrsaufkommen aus der Harrösenstraße oder Friedenstraße zu erwarten wäre, mithin das Baugebiet hierdurch bedingt ein höheres Verkehrsaufkommen zu verkraften hätte, würde dies durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu begegnen sein (beispielsweise Zeichen 260 Anlage 2 zur StVO mit Zusatzzeichen: Anlieger frei).

Offensichtlich ist es so, dass die Friedenstraße und die Lohrstraße mit in das Plangebiet einbezogen wurden, um entstehende Erschließungskosten auf „mehreren Schultern“ zu verteilen. Allerdings ist bereits jetzt nachweisbar, dass es sich hinsichtlich der Friedenstraße als auch der Lohrstraße um eine „historische Straße“ handelt, da diese beiden Straßen bereits seit langer Zeit als Ortsstraße geplant und zum Anbau bestimmt wurden. Aus diesem Grunde werden die Anlieger der Friedenstraße als auch der Lohrstraße zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nicht herangezogen werden können. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der seinerzeitige Ortsvorsteher Weiß dies bereits Anfang der 80er Jahre untersuchen ließ. In diesem Zusammenhang ist auf dessen Schreiben vom 21.11.1983 an Herrn Walter Höhn hinzuweisen. Bereits dort kam der Ortsvorsteher Weiß zu dem Ergebnis, dass es sich hinsichtlich der Friedenstraße um den früheren Ortsweg Nr. 1 handelt und insofern als sogenannte „historische Straße“ anzusehen ist.

Ein Planerfordernis die Friedenstraße als auch die Lohrstraße mit in das Plangebiet einzubeziehen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen gerade nicht; allenfalls für einen Teilbereich des Teilgebietes Nr. 1.

Ausweislich der Anlage 4.1 zum Gutachten Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Immissionsort 05 (Lohrstraße 21) ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss tags um 0,1 dB(A) und nachts um 1,4 dB(A) überschritten werden und im 1. OG nachts um 0,1 dB(A).

Ebenso sei darauf hingewiesen, dass der Inhalt des Lärmgutachtens/Verkehrsgutachtens ausweislich der Anlagen von einem anderen Plangebiet ausgeht als ausweislich der Planurkunde zum Bebauungsplan. Dies ergibt sich unter anderem aus der Anlage 2.2 zum Gutachten. Dort wird das Verkehrsaufkommen je Neubaubereich angegeben. Allerdings sind Neubaubereiche ausgewiesen, welcher offensichtlich nicht überplant werden und insofern von Außenbereichsvorhaben auszugehen ist. Gleichwohl wird hier ein Verkehrsaufkommen je Neubaubereich ausgewiesen. Offensichtlich steht die Verkehrsprognose bzw. das Lärmgutachten nicht in direktem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Offen ist, ob dies dann für das jetzige Bebauungsplanverfahren überhaupt verwertbar ist.

- b) Vollständig ungeprüft gelassen wird die Problematik, dass die vorhandene Bestandsbebauung und deren Nutzung nicht berücksichtigt bzw. vollständig ausgeklammert wird. Insofern nehmen wir Bezug auf das Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Friedrichshafen vom 02.04.2014 an unseren Mandanten. Dort wird auf Seite 2 (dortiger zweiter Spiegelstrich) folgendes ausgeführt:

„Das Grundstück Ihres Vaters und Ihr Grundstück befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass sich am Gebietscharakter nichts ändert. Es bleibt als Mischgebiet erhalten. Halten vorhandene Betriebe die zulässigen Werte eines Mischgebietes ein, dann dürften sich hier auch für die Zukunft keine Probleme ergeben.“

Völlig unabhängig davon, ob die vorhandene Bestandsbebauung bzw. der Bebauungszusammenhang als Mischgebiet oder Dorfgebiet eingestuft werden kann ist dem Schreiben zu entnehmen, dass offensichtlich keine Auseinandersetzung mit der Nutzung der Umgebungsbebauung erfolgen wird. Dieser Nutzungskonflikt muss allerdings bereits im Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Es handelt sich mithin um einen abwägungserheblichen Belang. Dieser Nutzungskonflikt kann nicht den einzelnen Genehmigungsverfahren (zu erwarten sind Kenntnisgabeverfahren) vorbehalten werden. Es ist bereits jetzt absehbar, dass die Grundstückseigentümer auf Basis der jetzigen Nutzung und Umsetzung des Plangebietes zu sogenannten „Zustandsstörern“ werden mit der Folge, dass zukünftige Eigentümer im Plangebiet entsprechende Abwehr- und Beseitigungsansprüche geltend machen und durchsetzen können. Insbesondere wird im Plangebiet durchweg ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das umliegende Gebiet im Bereich der Friedenstraße/Lohrstraße dürfte allerdings als faktisches Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO hinsichtlich der allgemeinen Zweckbestimmung einzustufen sein. Im angrenzenden Gebiet befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, ein Schlossereibetrieb und eine Schank- und Speisewirtschaft. Der Sohn des Einwenders plant auf dem Grundstück Lohrstraße 21/1 einen Landmaschinenhandel mit Reparaturbetrieb.

Dieser Nutzungskonflikt wird vollständig außen vor gelassen. Er ist insbesondere nicht Inhalt des Lärmgutachtens. Dieser Nutzungskonflikt bleibt gänzlich ununtersucht.

2. Im Hinblick auf die Stellungnahme zur Verkehrsprognose um Lärmgutachten erlauben wir uns ebenso darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke noch nicht real geteilt sind. Aus diesem Grunde ist nicht recht ersichtlich, von welchen Annahmen, was die konkrete Bebauung und Teilung des Grundstücks angeht, die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH ausging. Welche Annahmen hat das Ingenieurbüro getroffen bzw. treffen müssen im Hinblick auf eine konkrete Aufteilung des Plangebietes?
3. An dieser Stelle soll ebenso bereits mitgeteilt werden, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten wie auch auf dem angrenzenden Grundstück Lohrstraße 21 eine Imkerei mit derzeit 67

Bienenvölkern betrieben wird. Folgende Störungen sind insofern zu erwarten:

- Be- und Entladung von Traktoren und Lastwagen ab ca. 04.00 Uhr morgens während der Tracht (Honigschleuderzeit) von April bis September eines Jahres.
- Starke Flugbewegungen mittags im Hofraum, sobald Honigbeuten ausgeschleudert werden.
- Extreme Flugbewegungen im Hofraum in den Jahren, wenn Jungvölker im Hof nachgezüchtet werden müssen.
- Drei bis fünf Mal im Jahr Ausflug der gesamten Populationen (der Völker, die auf dem Hofgrundstück im Winter stehen) wenn das Wetter im Winter kurzfristig warm wird. Dies ist entsprechend mit Schmutzmissionen verbunden aufgrund des Umstandes, dass die ausgeflogenen Bienen sich des Inhalts ihrer Därme entledigen.
- Geruchsbeeinträchtigungen durch Wachsschmelze ganzjährig, da alte Wachswaben im Verdampfer eingeschmolzen werden. Auch Geruchsbelästigungen durch den sogenannten „Smoker“ (Raucherzeuge) bei Stockbehandlung.
- Während der Schwarmzeit teilen sich ganze Völker und fliegen ca. 100 bis 500 Meter weit (Völkerteilung). Dort verbleiben sie ca. drei bis vier Tage bis sog. „Kundschafterinnen“ einen neuen Lebensraum gefunden haben. Diese sogenannte Völkerteilung wirkt sehr bedrohlich ist aber weitestgehend unproblematisch, da zu dieser Zeit „nicht gestochen wird“. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass Ärger mit den Bewohnern des Baugebietes „vorprogrammiert“ ist.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Planungsamtes:

Die Plandarstellung ist nicht widersprüchlich. Perlenketten können nicht nur für die Festsetzungen unterschiedlicher Gebietstypen festgelegt werden. Sie können z. B. auch zur Kennzeichnung unterschiedlicher Bauweise herangezogen werden.

Eine Realteilung ist im Übrigen keine Voraussetzung für die Erstellung eines Bebauungsplanes. Wäre dies der Fall, würde dies die Verfahrensdauer von Bebauungsplanverfahren deutlich verlängern.

Die Grundlage für die beauftragten Gutachter war der Siegerentwurf des Workshop-Verfahrens für die „Gesamtentwicklung Berg“.

Zu 1a):

Die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft wurde beauftragt für den gesamten Geltungsbereich der „Gesamtentwicklung Berg“ zu erstellen. Aus diesem Grund erscheinen im Gutachten auch Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilbereich 1 und 2“.

Eine Alternativenprüfung fand im Rahmen eines Wettbewerbs in Form des Workshop-Verfahrens zur „Gesamtentwicklung Berg“ statt, das dem

Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet wurde. In diesem Verfahren präsentierten drei Planungsbüros in einem mehrstufigen Verfahren interessierten Bürgern, Ortschaftsräten, Gemeinderäten und der Verwaltung ihre Entwürfe, darunter auch welche die andere Erschließungssysteme vorgeschlagen haben. Diese Entwürfe wurden dann nach gemeinsamer Diskussion überarbeitet und dem Preisgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aus dieser Diskussion ging der nun zur Umsetzung vorliegende Entwurf als Sieger hervor. Von allen Seiten wurden der geringe Erschließungsaufwand und die Vermeidung von Schleichverkehr durch die Wahl des Erschließungssystems besonders gelobt.

Ein Verzicht der Aufnahme der Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wäre ein Planungsmangel und somit rechtlich anfechtbar, da die Lohr- und die Friedenstraße als Anliegerstraßen Erschließungsfunktion sowohl für das neue Wohngebiet als auch für die vorhandene Mischbaufläche haben und eine gesicherte Erschließungsfunktion in einem Bebauungsplan auch gewährleistet werden muss.

Zudem wurde aufgrund von vorliegenden Anregungen sowohl von Trägern öffentlicher Belange als auch von Privaten sowie eigenen Überlegungen eine Veränderung des vorhandenen Straßenquerschnitts aufgenommen, um vorhandene Problemstellungen zu beseitigen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist rechtlich vorgeschrieben und die Gemeinden sind daher verpflichtet diese zu erheben.

Im Übrigen ist dem Gutachter in der Anlage 4.1 ein Fehler unterlaufen. Das Gebäude ihres Mandanten liegt nicht in einem allgemeinen Wohngebiet (WA), sondern in einem faktischen Mischgebiet. Somit sind die Grenzwerte eingehalten.

Zu 1b:

Die Bestandsbebauung wurde bei der Planung berücksichtigt. Auch deshalb wird die Lohrstraße verbreitert, um den Bedürfnissen von im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen und der Wohnbebauung gerecht zu werden. Bundesweit werden allgemeine Wohngebiete neben Mischgebieten ausgewiesen. Dies stellt keine besondere Situation dar, deren Rechtmäßigkeit mit Gutachten überprüft werden müsste. Insofern die im bestehenden Mischgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, ändern sich die Voraussetzungen für diese durch die Planung nicht.

Diese Einschätzung wurde mit der ergänzenden Beauftragung einer „Schalltechnischen Stellungnahme“ durch das Büro Sieber bestätigt.

Eine Überprüfung im Vorfeld der Bebauungsplanung in Form eines Gewerbelärmgutachtens, ob die vorhandenen Betriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, war aus Sicht der Stadtverwaltung nicht erforderlich, da davon ausgegangen wurde, dass diese Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgte.

Betriebe, die sich zukünftig in dem bestehenden Mischgebiet ansiedeln wollen, müssen ebenfalls daraufhin überprüft werden, ob sie dort zulässig sind.

Zu 2.:

Die Grundlage für die beauftragten Gutachter war der Siegerentwurf des Wettbewerbs im Workshop-Verfahren für die „Gesamtentwicklung Berg“.

Zu 3.:

Insofern der Imkerbetrieb die zulässigen Lärmwerte der TA Lärm für Mischgebiete einhält, bestehen keine Bedenken, dass die beschriebenen Ausprägungen des

Betriebs auch weiterhin zulässig sind. Überschreiten diese jedoch die zulässigen Grenzwerte, ist der Betrieb im Bestand bereits nicht zulässig.

Mit Schreiben vom 17.04.2014 zeigt Herr RA Michael Ense an, dass er die Rita und Dieter Karl, Friedenstraße 21/1, 88048 Friedrichshafen vertritt und reicht im Namen seiner Mandanten folgende Stellungnahme ein:

Karl ./ Stadt FN
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg
Teilgebiet 1+2“
Vorbringen von Einwendungen/Stellungnahmen/Anregungen gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB

Vorab per Telefax: 07541/203-84600

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die rechtlichen Interessen der Eheleute Rita und Dieter Karl, Friedenstraße 40, 88048 Friedrichshafen, wahrnehmen. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten tragen wir zu dem im Betreff angegebenen Bebauungsplanverfahren

EINWENDUNGEN

wie folgt vor. Unsere Mandanten sind Mieteigentümer zu je ½ des Grundstücks Friedenstraße 40 (Gasthaus zum Frieden) mit der FIST Nr.: 543/1 in 88048 Friedrichshafen.

Wir stellen voran, dass die Planurkunde widersprüchlich ist. In der Planurkunde selbst sind sogenannte „Perlenketten“ eingezeichnet, was die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen zum Ausdruck bringen soll. Ausweislich der Nutzungsschablonen allerdings ist durchweg ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt bzw. zur Festsetzung beabsichtigt. Ebenso sind die Grundstücksflächen im Plangebiet noch nicht real geteilt, was unter Umständen dazu führt, dass die Stellungnahmen der Fachbehörden, insbesondere die Verkehrsprognose und Lärmgutachten Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, nicht von feststehenden Tatsachengrundlagen ausgehen konnte.

1.

- a) Die Verkehrsprognose und das Lärmgutachten befassen sich insgesamt allein mit dem zunehmenden Verkehr im Baugebiet/Plangebiet unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzung. Ausweislich der Anlage 3 des Gutachtens Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH wurden Immissionsorte im Plangebiet aber auch auf angrenzenden Flächen/Punkten festgesetzt/angenommen. Der hier zum Grundstück der Einwender am nächsten liegende Immissionsort ist der Immissionsort 05/Lohrstraße 21.

In der Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 5.5.2 wird darauf hingewiesen, dass die Grötzel-Frieden- und Lohrstraße die Hauptachsen der inneren Erschließung bilden werden. Das übrige Erschließungssystem sei davon abzweigend untergeordnet gestaltet.

Vor diesem Hintergrund ist die Erschließung im Teilgebiet 1 bereits derart angelegt, als dass vor allem die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Teil entlang der Friedenstraße und im Bereich der Lohrstraße bis Grötzelstraße über die bereits vorhandenen Straßen erfolgen soll, mithin um das Plangebiet herum. Mit einher geht natürlich, dass gerade das Grundstück der Einwender von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am massivsten belastet wird und mithin der anfallende Verkehr und der damit verbundenen Immissionen vorab zu Lasten des Grundstücks der Einwender aus dem Plangebiet an den Rand zur Bestandsbebauung unter anderem in die Friedenstraße „verlegt“ wird.

Eine Alternativenprüfung des im Plangebiet neu entstehenden Verkehrsaufkommens mittels einer Erschließungsstraße durch das neue Plangebiet zwischen Friedenstraße und Grötzelstraße wurde offensichtlich nicht vorgenommen, würde allerdings den gesamten umliegenden Bereich erheblich entlasten. Der sogenannte Quellverkehr im Plangebiet würde dann über eine Verbindung des Bauquartiers in die Grötzelstraße den neu entstehenden Verkehr voll aufnehmen und auf die Grötzelstraße ableiten können. Die gesamte Umgebungsbebauung, also die Bebauung angrenzend zum Plangebiet, wäre mithin von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht belastet. Das Plangebiet wäre durch eine „innere Erschließung“ nur mit dem Verkehr belastet, der durch das Baugebiet selbst entsteht. Diese Alternative wurde offensichtlich ungeprüft gelassen.

Selbst wenn befürchtet werden sollte, dass das Verkehrsaufkommen aus der Harrösenstraße oder Fridenstraße zu erwarten wäre, mithin das Baugebiet hierdurch bedingt ein höheres Verkehrsaufkommen zu verkraften hätte, würde dies durch eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu begegnen sein (beispielsweise Zeichen 260 Anlage 2 zur StVO mit Zusatzzeichen: Anlieger frei).

Die Einwender betonen ausdrücklich, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Nutzung des öffentlichen Verkehrsraumes als Abstellplätze/Parkplätze für die Anlieger es zu massiven Beeinträchtigungen des Gewerbebetriebes (Gasthaus zum Frieden) kommt. So werden die 18 Stellplätze des Gasthauses Frieden als Stellplätze/Abstellplätze/Parkplätze der Anlieger benutzt. Aufgrund des Umstandes, dass in der Friedenstraße beidseitig Gehwege geplant sind, kommen diese derzeit vorhandenen Abstellplätze/Parkplätze für die Anlieger in Wegfall, was zu weiteren massiven Problemen führen wird. Zu „Messezeiten“ suchen ebenso Aussteller mit Klein-Lkw das von den Einwendern betriebene „Gasthaus zum Frieden“ auf und ebenso Busse (Busreisen) über das ganze Jahr. Aus diesem Grunde wird es bei entsprechenden Maßnahmen insbesondere der Verengung der Friedenstraße durch einen beidseits angelegten Gehweg zu chaotischen Zuständen kommen. Wie bereits erwähnt ist der öffentliche Verkehrsraum bereits jetzt nicht mehr in der Lage, den entsprechenden Bedarf für zusätzliche Abstellplätze der Anlieger zu gewährleisten. Nun wird natürlich einzuwenden sein, dass durch entsprechende Verkehrsanordnungen das Parken in der Friedenstraße zu verbieten wäre; allerdings ist zu erwarten, dass diese Verkehrsanordnungen, aufgrund der Parkflächenknappheit, ignoriert werden. Es ist offensichtlich so, dass diese Situation seitens der Planungsbehörde entweder nicht erkannt oder nicht berücksichtigt wurde.

Offensichtlich ist es so, dass die Friedenstraße und die Lohrstraße mit in das Plangebiet einbezogen wurden, um entstehende Erschließungskosten auf mehrere Betroffene zu verteilen. Allerdings ist bereits jetzt nachweisbar, dass es sich hinsichtlich der Friedenstraße um eine „historische Straße“ handelt, da diese Straße bereits seit langer Zeit als Ortstraße geplant und zum Anbau bestimmt wurde. Aus diesem Grunde werden die Anlieger der Friedenstraße aber auch die der Lohrstraße zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nicht herangezogen werden können. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der seinerzeitige Ortsvorsteher Weiß dies bereits Anfang der achtziger Jahre untersuchen ließ. In diesem Zusammenhang ist ebenso auf dessen Schreiben vom 21.11.1983 an Herrn Walter Höhn hinzuweisen. Bereits dort kam der Ortsvorsteher Weiß zu dem Ergebnis, dass es sich hinsichtlich der Friedenstraße um den früheren Ortsweg Nr. 1 handelt und insofern als sogenannte „historische Straße“ anzusehen ist.

Ein Planerfordernis die Friedenstraße als auch die Lohrstraße mit in das Plangebiet einzubeziehen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen gerade nicht; allenfalls für einen Teilbereich des Teilgebietes Nr. 1.

Wir weisen ebenso darauf hin, dass der Inhalt des Lärmgutachtens/Verkehrsgutachtens ausweislich der Anlagen von einem anderen Plangebiet ausgeht als ausweislich der Planurkunde zum Bebauungsplan. Dies ergibt sich unter anderem aus der Anlage 2.2 zum Gutachten. Dort wird das Verkehrsaufkommen je Neubaubereich angegeben. Allerdings sind Neubaubereiche ausgewiesen, welche offensichtlich nicht überplant werden und insofern von Außenbereichsvorhaben auszugehen ist. Gleichwohl wird hier ein Verkehrsaufkommen je Neubaubereich ausgewiesen. Offensichtlich steht die Verkehrsprognose bzw. das Lärmgutachten nicht in direktem Zusammenhang mit den Bauleitplanverfahren. Offen ist, ob dieses dann für das jetzige Bebauungsplanverfahren überhaupt verwertbar ist.

- b) Vollständig ungeprüft gelassen wird die Problematik, dass die vorhandene Bestandsbebauung und deren Nutzung Folgen für das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet haben wird. Insofern nehmen wir Bezug auf ein Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Friedrichshafen vom 02.04.2014 an den Angrenzer Herrn Roland Hecht (Lohrstraße 21/1). Dort wird auf Seite 2 (dortiger zweiter Spiegelstrich) Folgendes ausgeführt:

„Das Grundstück Ihres Vaters (Anmerkung des Unterzeichners: Herr Kurt Hecht, Lohrstraße 21) und Ihr Grundstück (Anmerkung des Unterzeichners: Grundstück des Herrn Roland Hecht) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass sich am Gebietscharakter nichts ändert. Es bleibt als Mischgebiet erhalten. Halten vorhandene Betriebe die zulässigen Werte eines Mischgebietes ein, dann dürften sich hier auch für die Zukunft keine Probleme ergeben.“

Völlig unabhängig davon, ob die vorhandene Bestandsbebauung bzw. der Bebauungszusammenhang als Mischgebiet oder Dorfgebiet eingestuft wird, ist dem vorerwähnten Schreiben zu entnehmen, dass offensichtlich keine Auseinandersetzung mit der Nutzung der Umgebungsbebauung erfolgte bzw. erfolgen wird. Dieser Nutzungskonflikt muss allerdings bereits im Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Es handelt sich mithin um einen abwägungserheblichen Belang. Dieser Nutzungskonflikt kann nicht den einzelnen Genehmigungsverfahren (zu erwarten sind Kenntnisgabeverfahren) vorbehalten werden. Es ist bereits jetzt absehbar, dass die Grundstückseigentümer auf Basis der jetzigen Nutzung und Umsetzung des Plangebietes zu sogenannten „Zustandsstörer“ werden mit der Folge, dass zukünftige Eigentümer im Plangebiet entsprechend Abwehr- und Beseitigungsansprüche geltend machen und durchsetzen können.

Insbesondere wird im Plangebiet durchweg ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das umliegende Gebiet im Bereich der Friedenstraße/Lohrstraße dürfte allerdings als faktisches Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO hinsichtlich der allgemeinen Zweckbestimmung einzustufen

sein. Im angrenzenden Gebiet befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, ein Schlossereibetrieb und eine Schank- und Speisewirtschaft (Gasthaus zum Frieden). Bei dem von den Einwendern betriebenen „Gasthaus zum Frieden“ handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb mit 36 Betten sowie um ein Gasthaus mit ca. 100 Plätzen. Auf der zum geplanten Baugebiet gerichteten Außenterrasse finden ca. 30 Personen Platz. Auf dem Hof im direkten Anschluss zur Friedenstraße befinden sich 18 Stellplätze.

Dieser zwangsläufig entstehende Nutzungskonflikt aufgrund des Umstandes, dass direkt angrenzend zu diesem Gasthaus/Beherbergungsbetrieb ein allgemeines Wohngebiet entsteht, wird vollständig außen vor gelassen. Insbesondere wird im Lärmgutachten auf diese von vornherein angelegte Konfliktsituation nicht hingewiesen bzw. vollständig ununtersucht gelassen. Aus diesem Grunde ist klar von einem Fehler im Zusammenhang mit der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials auszugehen. Die Gemeinde muss darüber entscheiden, welche Belange für die Abwägung überhaupt in Betracht kommen können, und sie muss weiterhin entscheiden, inwieweit das Abwägungsmaterial aufgrund der konkreten Umstände von Bedeutung, also abwägungserheblich sind. Aus diesem Grunde wurden private Belange nicht untersucht. Der Begriff der privaten Belange ist weit auszulegen. Er umfasst insbesondere die verfassungsrechtlich geschützten Rechte wie zum Beispiel Grundeigentum und grundstücksgleiche Rechte, Bestandschutz, Rechte am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb und obligatorische Rechte zur Bodennutzung. Er umfasst auch sonstige Interessen über das Interesse an der Erhaltung einer Rechtsposition hinausgehend, wie zum Beispiel das Interesse des Unternehmers an einer Erweiterung, Umstellung oder anderweitigen Änderung des Gewerbebetriebes. Das Abwägungsgebot hat drittschützenden Charakter hinsichtlich solcher privaten Belange, die für die Abwägung erheblich sind (*Battis/Krautzberger/Löhr BauGB, Baugesetzbuch Kommentar, 12. Auflage § 1 Rz. 101 mit weiterem Nachweis*).

2.

Im Hinblick auf die Stellungnahme zur Verkehrsprognose und Lärmgutachten erlauben wir uns ebenso darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke bisher nicht real geteilt sind. Aus diesem Grunde ist nicht recht ersichtlich, von welchen Annahmen, was die konkrete Bebauung und Teilung des Grundstücks angeht, die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH ausging. Welche Annahmen hat das Ingenieurbüro überhaupt getroffen im Hinblick auf eine konkrete Aufteilung des Plangebietes? Die Vorgaben an vorgenannte Ingenieurgesellschaft (Verkehrszählung durch die Stadt Friedrichshafen) werden nicht offengelegt, so dass nicht überprüft werden kann, ob der Sachverständige von richtigen Anknüpfungstatsachen ausging.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Plandarstellung ist nicht widersprüchlich. Perlenketten können nicht nur für die Festsetzungen unterschiedlicher Gebietstypen festgelegt werden. Sie können z. B. auch zur Kennzeichnung unterschiedlicher Bauweise herangezogen werden.

Eine Realteilung ist im Übrigen keine Voraussetzung für die Erstellung eines Bebauungsplanes. Wäre dies der Fall, würde dies die Verfahrensdauer von Bebauungsplanverfahren deutlich verlängern.

Die Grundlage für die beauftragten Gutachter war der Siegerentwurf des Workshop-Verfahrens für die „Gesamtentwicklung Berg“.

Zu 1a):

Die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft wurde beauftragt für den gesamten Geltungsbereich der „Gesamtentwicklung Berg“ zu erstellen. Aus diesem Grund erscheinen im Gutachten auch Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilbereich 1 und 2“.

Eine Alternativenprüfung fand im Rahmen eines Wettbewerbs in Form des Workshop-Verfahrens zur „Gesamtentwicklung Berg“ statt, das dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet wurde. In diesem Verfahren präsentierten drei Planungsbüros in einem mehrstufigen Verfahren interessierten Bürgern, Ortschaftsräten, Gemeinderäten und der Verwaltung ihre Entwürfe, darunter auch welche, die andere Erschließungssysteme vorgeschlagen haben. Diese Entwürfe wurden dann nach gemeinsamer Diskussion überarbeitet und dem Preisgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aus dieser Diskussion ging der nun zur Umsetzung vorliegende Entwurf als Sieger hervor. Von allen Seiten wurden der geringe Erschließungsaufwand und die Vermeidung von Schleichverkehr durch die Wahl des Erschließungssystems besonders gelobt.

Ein Verzicht der Aufnahme der Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wäre ein Planungsmangel und somit rechtlich anfechtbar, da die Lohr- und die Friedenstraße als Anliegerstraßen Erschließungsfunktion sowohl für das neue Wohngebiet als auch für die vorhandene Mischbaufläche haben und eine gesicherte Erschließungsfunktion in einem Bebauungsplan auch gewährleistet werden muss.

Zudem wurde aufgrund von vorliegenden Anregungen sowohl von Trägern öffentlicher Belange als auch von Privaten sowie eigenen Überlegungen eine Veränderung des vorhandenen Straßenquerschnitts aufgenommen, um vorhandene Problemstellungen zu beseitigen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist rechtlich vorgeschrieben und die Gemeinden sind daher verpflichtet diese zu erheben.

Zu 1b):

Die Bestandsbebauung wurde bei der Planung berücksichtigt. Auch deshalb wird die Lohrstraße verbreitert, um den Bedürfnissen von im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen und der Wohnbebauung gerecht zu werden. Bundesweit werden allgemeine Wohngebiete neben Mischgebieten ausgewiesen. Dies stellt keine besondere Situation dar, deren Rechtmäßigkeit mit Gutachten überprüft werden müsste. Insofern die im bestehenden Mischgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, ändern sich die Voraussetzungen für diese durch die Planung nicht.

Diese Einschätzung wurde mit der ergänzenden Beauftragung einer „Schalltechnischen Stellungnahme“ durch das Büro Sieber bestätigt.

Eine Überprüfung im Vorfeld der Bebauungsplanung in Form eines Gewerbelärmgutachtens, ob die vorhandenen Betriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, war aus Sicht der Stadtverwaltung nicht erforderlich, da davon

ausgegangen wurde, das diese Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgte.

Gasthäuser, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig. Somit stellt die Festsetzung WA keinen Nutzungskonflikt für das „Gasthaus zum Frieden“ dar.

Im Übrigen setzt der Bebauungsplan Nr. 523, Friedenstraße I aus dem Jahr 1972 für die Gebäude Friedenstraße 32 und 34 ein „Reines Wohngebiet“ fest.

Zu 2.:

Die Grundlage für die beauftragten Gutachter war der Siegerentwurf des Wettbewerbs im Workshop-Verfahren für die „Gesamtentwicklung Berg“.

Mit Schreiben vom 17.04.2014 zeigt Herr RA Michael Ense an, dass er Kurt Hecht, Lohrstraße 21, 88048 Friedrichshafen vertritt und reicht im Namen seines Mandanten folgende Stellungnahme ein:

**Hecht ./Stadt Friedrichshafen
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung
Berg Teilgebiet 1 + 2“
Vorbringen von Einwendungen/Stellungnahmen/Anregungen gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB**

Vorab per Telefax: 07541 203 84600

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits mit Schreiben vom 10.04.2014 hatten wir angezeigt, dass wir die rechtlichen Interessen des Herrn Kurt Hecht, Lohrstraße 21, 88048 Friedrichshafen wahrnehmen.

Namens und in Vollmacht unseres Mandanten tragen wir zu dem im Betreff angegebenen Bebauungsplanverfahren

EINWENDUNGEN

wie folgt vor. Unser Mandant ist Eigentümer, wie bereits erwähnt, des Grundstücks Lohrstraße 21 in 88048 Friedrichshafen.

Zunächst möchten wir voranstellen, dass die Planurkunde widersprüchlich ist. In der Planurkunde selbst sind sogenannte „Perlenketten“ eingezeichnet was die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen im Plangebiet zum Ausdruck bringen soll. Ausweislich der Nutzungsschablonen allerdings ist durchweg ein allmeines Wohngebiet (WA) festgesetzt bzw. zur Festsetzung beabsichtigt. Ebenso sind die Grundstücksflächen im Plangebiet noch nicht real geteilt, was unter Umständen dazu führt, dass die Stellungnahme der Fachbehörden, insbesondere die Verkehrsprognose und Lärmgutachten, nicht von feststehenden Tatsachengrundlagen ausgehen konnte.

1.

- a) Die Verkehrsprognose und das Lärmgutachten befassen sich insgesamt allein mit dem zunehmenden Verkehr im Baugebiet/Plangebiet unter Berücksichtigung der zu erwartenden Nutzung. Ausweislich der Anlage 3 des Gutachten Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH wurden Immissionsorte im Plangebiet aber auch auf angrenzenden Flächen/Punkten festgesetzt. Der hier zum Grundstück des Einwenders am nächsten liegende Immissionsort ist der Immissionsort 05/Lohrstraße 21.

Vorab wird ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan 5.5.2 darauf hingewiesen, dass die Grötzel-, Frieden- und Lohrstraße die Hauptachsen der inneren Erschließung bilden werden. Das restliche Erschließungssystem sei davon abzweigend untergeordnet gestaltet. Die Erschließung im Teilgebiet 1 ist daher bereits derart angelegt, als dass vor allem die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Teil entlang der Friedenstraße und im Bereich der Lohrstraße bis Grötzelstraße über die bereits vorhandenen Straßen erfolgen soll, mithin um das Plangebiet. Mit einher geht natürlich, dass gerade das Grundstück des Einwenders von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen am massivsten belastet wird und mithin der anfallende Verkehr und die damit verbundenen Immissionen vorab zu Lasten des Grundstücks des Einwenders aus dem Plangebiet an den Rand zur Bestandsbebauung unter anderem in die Friedenstraße „verlegt“ wird.

Eine Alternativenprüfung des im Plangebiet neu entstehenden Verkehrsaufkommens durch eine Erschließungsstraße durch das Plangebiet zwischen Friedenstraße und Grötzelstraße wurde offensichtlich nicht vorgenommen, würde allerdings den gesamten umliegenden Bereich massiv entlasten. Der sogenannte Quellverkehr im Plangebiet würde dann über eine Verbindung des Bauquartiers in die Grötzelstraße den neu entstehenden Verkehr voll aufnehmen und auf die Grötzelstraße ableiten können. Die gesamte Umgebungsbebauung wäre mithin von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen nicht belastet. Das Plangebiet wäre durch eine „innere“ Erschließung nur mit dem Verkehr belastet, der durch das Baugebiet selbst entsteht. Diese Alternative wurde offensichtlich ungeprüft gelassen. Selbst wenn befürchtet werden sollte, dass Verkehrsaufkommen aus der Harrösenstraße oder Friedenstraße zu erwarten wäre, mithin das Baugebiet hierdurch bedingt ein höheres Verkehrsaufkommen zu verkraften hätte, würde dies durch

eine entsprechende verkehrsrechtliche Anordnung zu begegnen sein (beispielsweise Zeichen 260 Anlage 2 zur StVO mit Zusatzzeichen: Anlieger frei).

Offensichtlich ist es so, dass die Friedenstraße und die Lohrstraße mit in das Plangebiet einbezogen wurden, um entstehende Erschließungskosten auf „mehreren Schultern“ zu verteilen. Allerdings ist bereits jetzt nachweisbar, dass es sich hinsichtlich der Friedenstraße als auch der Lohrstraße um eine „historische Straße“ handelt, da diese beiden Straßen bereits seit langer Zeit als Ortsstraße geplant und zum Anbau bestimmt wurden. Aus diesem Grunde werden die Anlieger der Friedenstraße als auch der Lohrstraße zur Zahlung von Erschließungsbeiträgen nicht herangezogen werden können. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der seinerzeitige Ortsvorsteher Weiß dies bereits Anfang der 80er Jahre untersuchen ließ. In diesem Zusammenhang ist auf dessen Schreiben vom 21.11.1983 an Herrn Walter Höhn hinzuweisen. Bereits dort kam der Ortsvorsteher Weiß zu dem Ergebnis, dass es sich hinsichtlich der Friedenstraße um den früheren Ortsweg Nr. 1 handelt und insofern als sogenannte „historische Straße“ anzusehen ist.

Ein Planerfordernis die Friedenstraße als auch die Lohrstraße mit in das Plangebiet einzubeziehen ergibt sich aus städtebaulichen Gründen gerade nicht; allenfalls für einen Teilbereich des Teilgebietes Nr. 1.

Ausweislich der Anlage 4.1 zum Gutachten Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH Immissionsort 05 (Lohrstraße 21) ergibt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Erdgeschoss tags um 0,1 dB(A) und nachts um 1,4 dB(A) überschritten werden und im 1. OG nachts um 0,1 dB(A).

Ebenso sei darauf hingewiesen, dass der Inhalt des Lärmgutachtens/Verkehrsgutachtens ausweislich der Anlagen von einem anderen Plangebiet ausgeht als ausweislich der Planurkunde zum Bebauungsplan. Dies ergibt sich unter anderem aus der Anlage 2.2 zum Gutachten. Dort wird das Verkehrsaufkommen je Neubaubereich angegeben. Allerdings sind Neubaubereiche ausgewiesen, welche offensichtlich nicht überplant werden und insofern von Außenbereichsvorhaben auszugehen ist. Gleichwohl wird hier ein Verkehrsaufkommen je Neubaubereich ausgewiesen. Offensichtlich steht die Verkehrsprognose bzw. das Lärmgutachten nicht in direktem Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren. Offen ist, ob dies dann für das jetzige Bebauungsplanverfahren überhaupt verwertbar ist.

- b)** Vollständig ungeprüft gelassen wird die Problematik, dass die vorhandene Bestandsbebauung und deren Nutzung nicht berücksichtigt bzw. vollständig ausgeklammert wird. Insofern nehmen wir Bezug auf das Schreiben des Oberbürgermeisters der Stadt Friedrichshafen vom 02.04.2014 an unseren Herrn Roland Hecht. Dort wird auf Seite 2 (dortiger zweiter Spiegelstrich) folgendes ausgeführt:

„Das Grundstück Ihres Vaters (Anmerkung des Unterzeichners: Grundstück des hiesigen Einwenders) und Ihr Grundstück befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, so dass sich am Gebietscharakter nichts ändert. Es bleibt als Mischgebiet erhalten. Halten vorhandene Betriebe die zulässigen Werte eines Mischgebietes ein, dann dürften sich hier auch für die Zukunft keine Probleme ergeben.“

Völlig unabhängig davon, ob die vorhandene Bestandsbebauung bzw. der Bebauungszusammenhang als Mischgebiet oder Dorfgebiet eingestuft werden kann ist dem Schreiben zu entnehmen, dass offensichtlich keine Auseinandersetzung mit der Nutzung der Umgebungsbebauung erfolgen wird. Dieser Nutzungskonflikt muss allerdings bereits im Bebauungsplanverfahren gelöst werden. Es handelt sich mithin um einen abwägungserheblichen Belang. Dieser Nutzungskonflikt kann nicht den einzelnen Genehmigungsverfahren (zu erwarten sind Kenntnissgabeverfahren) vorbehalten werden. Es ist bereits jetzt absehbar, dass die Grundstückseigentümer auf Basis der jetzigen Nutzung und Umsetzung des Plangebietes zu sogenannten „Zustandsstörern“ werden mit der Folge, dass zukünftige Eigentümer im Plangebiet entsprechende Abwehr- und Beseitigungsansprüche geltend machen und durchsetzen können. Insbesondere wird im Plangebiet durchweg ein allgemeines Wohngebiet entstehen. Das umliegende Gebiet im Bereich der Friedenstraße/Lohrstraße dürfte allerdings als faktisches Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO hinsichtlich der allgemeinen Zweckbestimmung einzustufen sein. Im angrenzenden Gebiet befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen, ein Schlossereibetrieb und eine Schank- und Speisewirtschaft.

Dieser Nutzungskonflikt wird vollständig außen vor gelassen. Er ist insbesondere nicht Inhalt des Lärmgutachtens. Dieser Nutzungskonflikt bleibt gänzlich ununtersucht.

2. Im Hinblick auf die Stellungnahme zur Verkehrsprognose und Lärmgutachten erlauben wir uns ebenso darauf hinzuweisen, dass die Grundstücke noch nicht real geteilt sind. Aus diesem Grunde ist nicht recht ersichtlich, von welchen Annahmen, was die konkrete Bebauung und Teilung des Grundstücks angeht, die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH ausging. Welche Annahmen hat das Ingenieurbüro getroffen bzw. treffen müssen im Hinblick auf eine konkrete Aufteilung des Plangebietes? Die Vorgabe an vorgenannte Ingenieurgesellschaft (Verkehrszählung durch die Stadt Friedrichshafen) werden nicht offengelegt, so dass nicht überprüft werden kann, ob der Sachverständige von richtigen Anknüpfungstatsachen ausging.
3. An dieser Stelle soll ebenso bereits mitgeteilt werden, dass auf dem Grundstück unseres Mandanten wie auch auf dem angrenzenden Grundstück Lohrstraße 21/1 eine Imkerei mit derzeit 67 Bienenvölkern betrieben wird. Folgende Störungen sind insofern zu erwarten:

- Be- und Entladung von Traktoren und Lastwagen ab ca. 04.00 Uhr morgens während der Tracht (Honigschleuderzeit) von April bis September eines Jahres.
- Starke Flugbewegungen mittags im Hofraum, sobald Honigbeuten ausgeschleudert werden.
- Extreme Flugbewegungen im Hofraum in den Jahren, wenn Jungvölker im Hof nachgezüchtet werden müssen.
- Drei bis fünf Mal im Jahr Ausflug der gesamten Populationen (der Völker, die auf dem Hofgrundstück im Winter stehen) wenn das Wetter im Winter kurzfristig warm wird. Dies ist entsprechend mit Schmutzimmissionen verbunden aufgrund des Umstandes, dass die ausgeflogenen Bienen sich des Inhalts ihrer Därme entledigen.
- Geruchsbeeinträchtigungen durch Wachsschmelze ganzjährig, da alte Wachswaben im Verdampfer eingeschmolzen werden. Auch Geruchsbelästigungen durch den sogenannten „Smoker“ (Raucherzeuge) bei Stockbehandlung.
- Während der Schwarmzeit teilen sich ganze Völker und fliegen ca. 100 bis 500 Meter weit (Völkerteilung). Dort verbleiben sie ca. drei bis vier Tage bis sog. „Kundschafterinnen“ einen neuen Lebensraum gefunden haben. Diese sogenannte Völkerteilung wirkt sehr bedrohlich ist aber weitestgehend unproblematisch, da zu dieser Zeit „nicht gestochen wird“. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass Ärger mit den Bewohnern des Baugebietes „vorprogrammiert“ ist.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme des Planungsamtes:

Die Plandarstellung ist nicht widersprüchlich. Perlenketten können nicht nur für die Festsetzungen unterschiedlicher Gebietstypen festgelegt werden. Sie können z. B. auch zur Kennzeichnung unterschiedlicher Bauweise herangezogen werden.

Eine Realteilung ist im Übrigen keine Voraussetzung für die Erstellung eines Bebauungsplanes. Wäre dies der Fall, würde dies die Verfahrensdauer von Bebauungsplanverfahren deutlich verlängern.

Die Grundlage für die beauftragten Gutachter war der Siegerentwurf des Workshop-Verfahrens für die „Gesamtentwicklung Berg“.

Zu 1a):

Die Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft wurde beauftragt für den gesamten Geltungsbereich der „Gesamtentwicklung Berg“ zu erstellen. Aus diesem Grund erscheinen im Gutachten auch Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilbereich 1 und 2“.

Eine Alternativenprüfung fand im Rahmen eines Wettbewerbs in Form des Workshop-Verfahrens zur „Gesamtentwicklung Berg“ statt, das dem

Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet wurde. In diesem Verfahren präsentierten drei Planungsbüros in einem mehrstufigen Verfahren interessierten Bürgern, Ortschaftsräten, Gemeinderäten und der Verwaltung ihre Entwürfe, darunter auch welche die andere Erschließungssysteme vorgeschlagen haben. Diese Entwürfe wurden dann nach gemeinsamer Diskussion überarbeitet und dem Preisgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Aus dieser Diskussion ging der nun zur Umsetzung vorliegende Entwurf als Sieger hervor. Von allen Seiten wurden der geringe Erschließungsaufwand und die Vermeidung von Schleichverkehr durch die Wahl des Erschließungssystems besonders gelobt.

Ein Verzicht der Aufnahme der Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wäre ein Planungsmangel und somit rechtlich anfechtbar, da die Lohr- und die Friedenstraße als Anliegerstraßen Erschließungsfunktion sowohl für das neue Wohngebiet als auch für die vorhandene Mischbaufläche haben und eine gesicherte Erschließungsfunktion in einem Bebauungsplan auch gewährleistet werden muss.

Zudem wurde aufgrund von vorliegenden Anregungen sowohl von Trägern öffentlicher Belange als auch von Privaten sowie eigenen Überlegungen eine Veränderung des vorhandenen Straßenquerschnitts aufgenommen, um vorhandene Problemstellungen zu beseitigen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist rechtlich vorgeschrieben und die Gemeinden sind daher verpflichtet diese zu erheben.

Im Übrigen ist dem Gutachter in der Anlage 4.1 ein Fehler unterlaufen. Das Gebäude ihres Mandanten liegt nicht in einem allgemeinen Wohngebiet (WA), sondern in einem faktischen Mischgebiet. Somit sind die Grenzwerte eingehalten.

Zu 1b:

Die Bestandsbebauung wurde bei der Planung berücksichtigt. Auch deshalb wird die Lohrstraße verbreitert, um den Bedürfnissen von im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen und der Wohnbebauung gerecht zu werden. Bundesweit werden allgemeine Wohngebiete neben Mischgebieten ausgewiesen. Dies stellt keine besondere Situation dar, deren Rechtmäßigkeit mit Gutachten überprüft werden müsste. Insofern die im bestehenden Mischgebiet vorhandenen Gewerbebetriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, ändern sich die Voraussetzungen für diese durch die Planung nicht.

Diese Einschätzung wurde mit der ergänzenden Beauftragung einer „Schalltechnischen Stellungnahme“ durch das Büro Sieber bestätigt.

Eine Überprüfung im Vorfeld der Bebauungsplanung in Form eines Gewerbelärmgutachtens, ob die vorhandenen Betriebe in einem Mischgebiet zulässig sind, war aus Sicht der Stadtverwaltung nicht erforderlich, da davon ausgegangen wurde, dass diese Überprüfung im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Betriebe, die sich zukünftig in dem bestehenden Mischgebiet ansiedeln wollen, müssen ebenfalls daraufhin überprüft werden, ob sie dort zulässig sind.

Zu 2.:

Die Grundlage für die beauftragten Gutachter war der Siegerentwurf des Wettbewerbs im Workshop-Verfahren für die „Gesamtentwicklung Berg“.

Zu 3.:

Insofern der Imkerbetrieb die zulässigen Lärmwerte der TA Lärm für Mischgebiete einhält, bestehen keine Bedenken, dass die beschriebenen Ausprägungen des

Betriebs auch weiterhin zulässig sind. Überschreiten diese jedoch die zulässigen Grenzwerte, ist der Betrieb im Bestand bereits nicht zulässig.
Mit Schreiben vom 23.04.2014 bringt Frau Sybille Brauchle, Lohrstraße 16, 88048 Friedrichshafen, nachstehenden Stellungnahme vor:

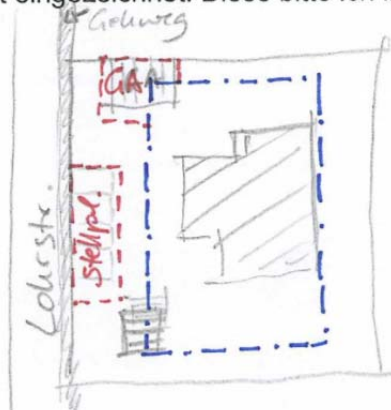
**Einwendung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 543/1,
Gesamtentwicklung Berg Teilgebiet 1+2**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich darauf hinweisen, dass mein Grundstück mit der Flst.-Nr. 1240/1 nicht direkt an die Lohrstraße angrenzt. Bei der Vermessung im Jahr 2000 wurde das Grundstück seitens der Stadt Friedrichshafen aus dem Grundstück 1240 herausgemessen. Seitdem wurde mir weder mündlich noch schriftlich mitgeteilt, dass mein Grundstück hierdurch zum Inselgrundstück geworden ist.

Auf meinem Grundstück ist laut Bebauungsplanentwurf eine Erweiterung der Straße und die Erstellung eines Gehweges vorgesehen. Hierzu bin ich nur bereit, wenn ich hierbei eine Zufahrt zu meiner Garage sowie die direkte Zufahrt zu 4 - 5 Stellplätze zugesichert bekomme.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Garagen und Stellplätze gekennzeichnet. Meine Garage sowie die Stellplätze sind nicht eingezeichnet. Diese bitte ich in den Plan wie folgend aufzunehmen:



Diese Anzahl an Stellplätzen ist notwendig, da derzeit zu wenige für den vermieteten Wohnraum zur Verfügung stehen. Ich bitte dies zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

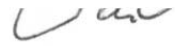
Flächen für Stellplätze werden nur für das Dorfgemeinschaftshaus und das neue Bildungshaus festgesetzt. In den Bereichen mit Wohnbebauung werden lediglich die herzustellende Anzahl geregelt und dass die Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden müssen.

Die Stellplätze sind daher mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Übereinstimmung und werden berücksichtigt.

Für die bereits bestehende Garage besteht Bestandsschutz.

Walter Brummel und Petra Brummel, Grötzelstraße 29/1. 88048 Friedrichshafen,
nehmen mit Schreiben vom 23.04.2014 wie folgt Stellung:

Einspruch zum Wohnbaugebiet Friedrichshafen Berg



Sehr geehrte Damen und Herren,

zu folgenden Punkten erheben wir vorsorglich Einspruch:

Lärmschutzwand: Entspricht die Lärmreflexion der geplanten Lärmschutzwand den Festlegungen der 16. BtSchV und ist somit gewährleistet, dass wir nicht durch Rückschall ein erhöhtes Lärmaufkommen haben?

Rücksichtnahmegebot: Wird durch die dichtere Bebauung im Neubaugebiet (Nachverdichtung) das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot beachtet?

Gebietsgewährleistungsanspruch: Ist sichergestellt, dass der Gebietsgewährleistungsanspruch nicht verletzt wird?

Wohnruhe: Die bisherige Wohnruhe darf nicht verschlechtert werden.

Über eine Stellungnahme zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Des weiteren hätten wir gerne das Ihnen vorliegende Lärmgutachten.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Lärmschutzwand wird mit einem Reflexionsverlust von 4 dB(A) ausgeführt, was einer absorbierenden Lärmschutzwand entspricht. Eine Überprüfung der Lärmpegel durch den Gutachter an den Gebäuden der Grötzelstraße 31 und 29 zeigte eine Erhöhung gegenüber den Pegeln ohne Lärmschutzwand von 0,3 dB(A) an. Dies entspricht einer geringen und kaum wahrnehmbaren Zunahme.

Das Rücksichtnahmegebot wird beachtet und der Gebietsgewährleistungsanspruch ist sichergestellt.

Das Gebäude Grötzelstraße Nr. 29/1 liegt gemäß Flächennutzungsplan in einer Mischbaufläche. Die dort zulässigen Lärmwerte werden auch durch die Neuplanung eingehalten.

Dem Wunsch das Lärmgutachten zu erhalten, wird nachgekommen.

Mit Schreiben vom 21.04.2014 bringen Barbara und Manfred Legner, Schulstraße 2, 88048 Friedrichshafen folgenden Stellungnahme vor:

**Bebauungsplan Teilgebiet I in Friedrichshafen-Berg -
Widerspruch zur Aufnahme unserer Gebäude in den Bebauungsplan**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Bauplanung für das Teilgebiet I in Berg wurden unsere Gebäude Schulstr. 2 und Schulstr. 2/1 in die Planung mit aufgenommen. **Hiergegen erheben wir Widerspruch**, da unser Grundstück nicht direkt angrenzend an das Baugebiet für das Bildungshaus liegt und wir damit rechnen müssen, insoweit an den Erschließungskosten für das Bildungshaus finanziell beteiligt zu werden.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Schulstraße stellt eine historische Straße dar. Erschließungsbeiträge können hier nicht erhoben werden.

Im Übrigen sind eventuell anfallende Erschließungsbeitragskosten nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens. Das Schreiben wird an das zuständige Amt (STP-Steuer und Beiträge) weitergeleitet.

Frau Beate Kazimirowicz, Finkenweg 1a, CH-8280 Kreuzlingen, nimmt mit Schreiben vom 20.04.2014 wie folgt Stellung:

Betreff: Einspruch zu der Bebauung Berger Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich, Beate Kazimirowicz, Einspruch gegen das Baugebiet Berger Mitte erheben und Ihnen mein Bedenken und Einwände zu dem geplanten Baugebiet mitteilen.

1964 wurde das Grundstück, von meinen Eltern von der Diözese Rottenburg zu dem Preis von 6.867,--DM gekauft.

1965 wurden eine neue Vermessungen vorgenommen. Aufgrund dieser Vermessungen fielen 63 qm an die Gemeinde Ailingen, die nicht beglichen worden sind, wie Sie aus den Unterlagen ersehen.

1976 ist das Haus/ Friedenstraße 34 an das Abwassersystem, der Stadt Friedrichshafen angeschlossen worden. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Abwässer in einer Grube gesammelt. Die Erschließungskosten sind erhoben worden und bezahlt.

1984 wurde die Friedenstraße auf die heutige Breite ausgebaut, auch wurde damals der Kanal erweitert.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum ich an baulichen Veränderungen der Straße wegen des Neubaugebietes finanziell beteiligt werden soll.

Des weiteren wird durch das neue Baugebiet der Wert des Grundstücks und meiner Wohnung gemindert.

Durch das vermehrte Verkehrsaufkommen entsteht eine erhöhte Unfallgefahr, Lärmbelästigung und Unruhe, auch kann man davon ausgehen, dass sich die Parksituation, die im Moment schon kritisch ist noch zuspitzt.

Es ist mir bewusst, dass heutzutage Berg und Seesicht als Luxusgut angesehen werden, aber es ist schmerzhaft dies zu verlieren und stellt für das Haus eine deutliche Wertminderung dar.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Eventuell anfallende Erschließungsbeitragskosten sind nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens. Das Schreiben wird an das zuständige Amt (STP-Steuer und Beiträge) weitergeleitet.

Ein recht auf Unveränderlichkeit der Aussicht besteht nicht. Allerdings wird auch keine Blockrandbebauung festgesetzt, sondern eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese aufgelockerte Bauweise lässt Blickbeziehungen zu.

Eine Wertminderung durch das neue Wohngebiet wird nicht gesehen. Der Ortsteil Berg erhält durch die „Gesamtentwicklung Berg“ eine erstmalige Ortsmitte. Mit dem geplanten neuen Bildungshaus sowie dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus erfährt diese Ortsmitte eine Aufwertung und es besteht die Möglichkeit, dass sich z. B. ein Bäcker ansiedelt, so dass eine gewisse, bisher komplett fehlende Nahversorgung entwickeln kann.

Die Anzahl der notwendigen Parkplätze richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung. Für Wohnungen wird im Bebauungsplan davon nach oben abgewichen. So sind pro Wohnung in einem freistehenden Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte statt dem vorgeschriebenen einen Stellplatz zwei Stellplätze herzustellen und in einem Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze statt einem.

Günther und Heike Manner, Friedenstraße 34, 88048 Friedrichshafen, bringen mit Schreiben vom 22.04.2014 folgende Stellungnahme vor:

Betreff: Einspruch zu der Bebauung Berger Mitte

Sehr geehrte Damen und Herren,

- Hiermit möchten wir, Günther und Heike Manner, Einspruch gegen das Baugebiet Berger Mitte erheben.

Zudem möchten wir Ihnen unsere Bedenken und Einwände zu dem geplanten Baugebiet mitteilen.

Im Jahr 1964 wurde das Grundstück 5a 77qm von der Diözese Rottenburg zu dem Preis von 6.867,--DM gekauft

1965 wurden neue Vermessungen vorgenommen. Aufgrund dieser Vermessungen fielen 63 qm an die Gemeinde Ailingen, die nicht beglichen worden sind.

Im Jahr 1976 wurde das Haus in der Friedenstraße 34 an das Abwassersystem der Stadt Friedrichshafen angeschlossen. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Abwässer in einer Grube gesammelt. Die Erschließungskosten wurden erhoben und bezahlt.

Im Jahr 1984 wurde die Friedenstraße auf die heutige Breite ausgebaut, auch wurde damals der Kanal erweitert.

Außerdem können wir nicht nachvollziehen, warum wir an eventuellen baulichen Veränderungen der Straße wegen des Neubaugebietes finanziell beteiligt werden sollen.

Durch das neue Baugebiet wird auch der Wert unseres Grundstücks und unserer Wohnung erheblich gemindert:

- Erheblich mehr Unruhe und Lärm
- Höheres Verkehrsaufkommen
- erhöhte Unfallgefahr aufgrund des erhöhtem Verkehrsaufkommen
- keine Berg- und Seesicht mehr
- Chaotische Parksituation durch das Neubaugebiet

Da in dem neuen Baugebiet keine bzw. zu wenig Parkmöglichkeiten vorgesehen sind, kann man davon ausgehen, dass Gäste und Besucher der neuen Mitbürger die Friedenstraße als Parkmöglichkeit nutzen werden. Tatsächlich wird jetzt schon die Straßenseite zur Obstwiese von der Harröbenstraße bis zur Lohrstraße als Parkfläche gebraucht.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Eventuell anfallende Erschließungsbeitragskosten sind nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens. Das Schreiben wird an das zuständige Amt (STP-Steuer und Beiträge) weitergeleitet.

Ein Recht auf Unveränderlichkeit der Aussicht besteht nicht. Allerdings wird auch keine Blockrandbebauung festgesetzt, sondern eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Diese aufgelockerte Bauweise lässt Blickbeziehungen zu.

Eine Wertminderung durch das neue Wohngebiet wird nicht gesehen. Der Ortsteil Berg erhält durch die „Gesamtentwicklung Berg“ eine erstmalige Ortsmitte. Mit dem geplanten neuen Bildungshaus sowie dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus erfährt diese Ortsmitte eine Aufwertung und es besteht die Möglichkeit, dass sich z. B. ein Bäcker ansiedelt, so dass eine gewisse, bisher komplett fehlende Nahversorgung entwickeln kann.

Die Anzahl der notwendigen Parkplätze richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung. Für Wohnungen wird im Bebauungsplan davon nach oben abgewichen. So sind pro Wohnung in einem freistehenden Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte statt dem vorgeschriebenen einen Stellplatz zwei Stellplätze herzustellen und in einem Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze statt einem.

Es ist richtig, dass die neue Bebauung zu einer Erhöhung des Verkehrs führt.

Allerdings hält sich die Erhöhung in Grenzen und besteht nur aus Ziel- und Quellverkehr. Eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs ist aufgrund des gewählten Erschließungssystems nicht zu erwarten und der durch die prognostizierten Verkehrszahlen erwartete zusätzliche Verkehr verursacht keine Überschreitung der zulässigen Lärmgrenzwerte.

Adolf und Erna Kling, Lohrstraße 7, 88048 Friedrichshafen, reichen mit Schreiben vom 21.04.2014 folgende Stellungnahme ein:

Betreff: Bau- und Entwicklungspläne für die neue Ortsmitte im Stadtteil Berg

Sehr geehrte Damen und Herren,

leider konnten wir aus gesundheitlichen Gründen an der Informationsveranstaltung vom 10. April 2014 im Ailingen Rathaus nicht teilnehmen. Auch den Entwurf des Bebauungsplans konnten wir aus den gleichen Gründen nicht einsehen. Wie wir jedoch aus Zeitungsbericht entnommen haben, ist geplant, die Lohrstraße zu verbreitern und einen Gehweg anzulegen. Für die Ausbau- und Erschließungskosten soll nur ein Teil der Anwohner aufkommen. Von der Heranziehung der anderen Anwohner soll wegen des teilweisen Bestehens einer historischen Straße Abstand genommen werden.

Wir möchten zunächst darauf hinweisen, dass wir einen Ausbau der Lohrstraße ablehnen. Eine Verbreiterung der Straße wird zur Zunahme und vor allem auch zur Beschleunigung des Verkehrs führen und damit die in Medienberichten beschriebene Gefährdung des Fußgängerverkehrs ohne gesonderten Gehweg erst herbeiführen.

Hinzu kommt, dass die Lohrstraße auch früher bereits eine durchgehende Straße war. Nur einen Teil der Lohrstraße als historische Straße zu werten, halten wir aus diesen Gründen nicht für tragfähig. Nach Auffassung des 2. Senats am Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 18.08.1994, S2 834/93 stellt auch der über den zum damaligen Zeitpunkt bebauten Teil hinausgehende Bereich einer Straße einen bereits zum Anbau bestimmten und damit historischen Teil der Erschließungsanlage dar.

Ungeachtet dessen handelt es sich bei der Lohrstraße um eine sog. vorhandene Straße mit uneingeschränkter Funktionstüchtigkeit. Sollte sich die Stadtverwaltung dieser Ansicht nicht anschließen, möchten wir um eine nachvollziehbare Stellungnahme mit entsprechenden Planwerken bitten, aus denen sich zweifelsfrei ergibt, dass es sich bei der Lohrstraße unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofes nicht um eine sog. „vorhandene Straße“ handelt.

Die alleinige Heranziehung einzelner Anwohner zur Finanzierung von Ausbau- und Erschließungskosten in ganz erheblicher Höhe erscheint aus Gründen der Gleichbehandlung nicht gerechtfertigt. Wir sind zudem besorgt, dass diese Ungleichbehandlung der Anlieger den Dorffrieden und die Akzeptanz des gesamten Bauprojekts gefährdet. Wir behalten uns daher vor, gegen das Bauvorhaben und die Heranziehung zu Kosten rechtliche Schritte zu ergreifen.

Mit freundlichen Grüßen



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Eventuell anfallende Erschließungsbeitragskosten sind nicht Gegenstand der Abwägung des Bebauungsplanverfahrens. Das Schreiben wird an das zuständige Amt (STP-Steuer und Beiträge) weitergeleitet.

Die Straße dient sowohl den dort Wohnenden und den dort Gewerbetreibenden als Erschließungsfläche. Der gewählte Querschnitt von 4,75 m ist der Mindestquerschnitt, der benötigt wird, um einen Begegnungsfall LKW mit PKW bei verminderter Geschwindigkeit zu ermöglichen. Dieser Querschnitt wurde gewählt, um den Bedürfnissen der Anwohner und der im dortigen Mischgebiet befindlichen Betriebe gerecht zu werden.

Ein Verzicht der Aufnahme der Straßen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wäre ein Planungsmangel und somit rechtlich anfechtbar, da die Lohr- und die Friedenstraße als Anliegerstraßen Erschließungsfunktion sowohl für das neue Wohngebiet als auch für die vorhandene Mischbaufläche haben und eine gesicherte Erschließungsfunktion in einem Bebauungsplan auch gewährleistet werden muss.

Zudem wurde aufgrund von vorliegenden Anregungen sowohl von Trägern öffentlicher Belange als auch von Privaten sowie eigenen Überlegungen eine Veränderung des vorhandenen Straßenquerschnitts aufgenommen, um vorhandene Problemstellungen zu beseitigen.

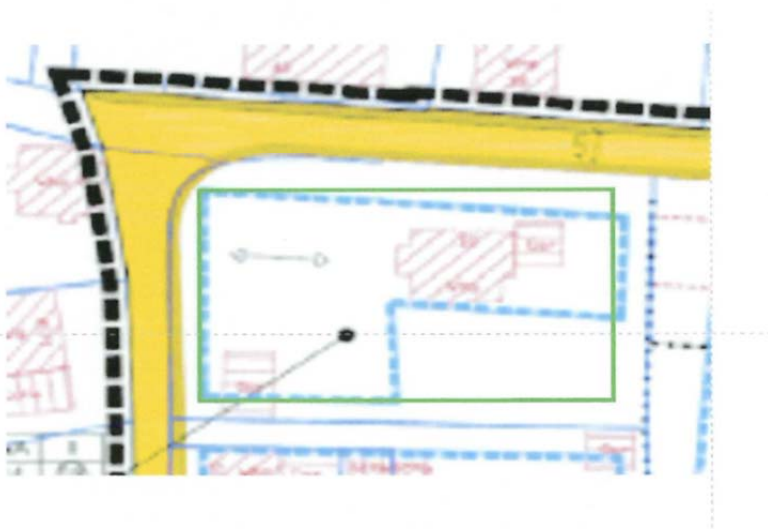
Herr Walter Höhn, Friedenstraße 37, 88048 Friedrichshafen, reicht mit Schreiben vom 23.04.2014 folgende Stellungnahme ein:

Einspruch zum Bebauungsplan Nr. 543/1, Gesamtentwicklung Berg Teilgebiet 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erhebe ich Einspruch auf das derzeit eingezeichnete Baufenster (blau-schraffierte Linie) auf Grundstück 1207/1.

Ich bitte Sie das Baufenster entsprechend der eingefügten Skizze zu ändern:



Außerdem lehne ich jegliche weitere Grundstücksabgabe für Straßen und Gehwege in der Lohr- und Friedenstraße ab.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Eine Vergrößerung des Baufensters im östlichen Bereich um eine Tiefe von 6 m wird in den Bebauungsplan aufgenommen, da durch diese der Grundgedanke einer internen Grünzone erhalten bleibt, die Versiegelung sich insgesamt nicht erhöht, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt und so eine Erweiterung des bestehenden Baukörpers um ein untergeordnetes Gebäudeteil ermöglicht wird.

Ein komplettes Schließen des Baufelds ist nicht möglich, da ansonsten der Grundgedanke einer internen Grünzone, der als Grundzug der Planung zu betrachten ist aufgegeben werden würde.

Grundstücksverhandlungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Herr Wolfgang Dillmann, Wagershauserstraße 132, 88045 Friedrichshafen, nimmt mit Schreiben vom 24.04.2014 wie folgt Stellung:

Einspruch zum Wohnbaugebiet Friedrichshafen Berg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu folgenden Punkten erheben wir vorsorglich Einspruch:

Lärmschutzwand: Entspricht die Lärmreflexion der geplanten Lärmschutzwand den Festlegungen der 16. BfSchV und ist somit gewährleistet, dass wir nicht durch Rückschall ein erhöhtes Lärmaufkommen haben?

Rücksichtnahmegebot: Wird durch die dichtere Bebauung im Neubaugebiet (Nachverdichtung) das planungsrechtliche Rücksichtnahmegebot beachtet?

Gebietsgewährleistungsanspruch: Ist sichergestellt, dass der Gebietsgewährleistungsanspruch nicht verletzt wird?

Wohnruhe: Die bisherige Wohnruhe darf nicht verschlechtert werden.

Über eine Stellungnahme zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Des weiteren hätten wir gerne das Ihnen vorliegende Lärmgutachten.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Lärmschutzwand wird mit einem Reflexionsverlust von 4 dB(A) ausgeführt, was einer absorbierenden Lärmschutzwand entspricht. Eine Überprüfung der Lärmpegel durch den Gutachter an den Gebäuden der Grötzelstraße 31 und 29 zeigte eine Erhöhung gegenüber den Pegeln ohne Lärmschutzwand von 0,3 dB(A) an. Dies entspricht einer geringen und kaum wahrnehmbaren Zunahme.

Das Rücksichtnahmegebot wird beachtet und der Gebietsgewährleistungsanspruch ist sichergestellt.

Das Gebäude Grötzelstraße Nr. 29/1 liegt gemäß Flächennutzungsplan in einer Mischbaufläche. Die dort zulässigen Lärmwerte werden auch durch die Neuplanung eingehalten.

Dem Wunsch das Lärmgutachten zu erhalten wird nachgekommen.

Andreas und Susanne Zellner, Friedenstraße 32, 88048 Friedrichshafen, nehmen mit Schreiben vom 23.04.2014 wie nachstehend Stellung:

Betrifft: Bedenken wegen Parksituation in der Friedenstr. /Berg

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir Ihnen unsere Bedenken in Bezug auf die Parksituation in der Friedenstraße in Berg mitteilen.

Die momentanen Parkmöglichkeiten nutzen Mieter, Besucher und Anwohner der Harßöbenstraße. Werden diese, dann durch einen geplanten Gehweg genommen, erschwert es die „Sache“, da die zukünftigen Anwohner von Teilgebiet I sicherlich auch zusätzliche Abstellplätze für Mieter (event. Einliegerwohnungen?) und Besucher benötigen.

Wir bitten unsere Bedenken zu berücksichtigen

Mit freundlichem Gruß ...

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Anzahl der notwendigen Parkplätze richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung. Für Wohnungen wird im Bebauungsplan davon nach oben abgewichen. So sind pro Wohnung in einem freistehenden Einzelhaus oder einer Doppelhaushälfte statt dem vorgeschriebenen einen Stellplatz zwei Stellplätze herzustellen und in einem Mehrfamilienhaus 1,5 Stellplätze statt einem.

Frau Ingrid Vollmer, Dießener Straße 2, 80638 München, reicht mit Schreiben vom 24.04.2014 folgende Stellungnahme ein:

**Einspruch zur Errichtung einer Lärmschutzwand
Wohngebiet Friedrichshafen Berg**

Sehr geehrter Herr Sauter,
sehr geehrte Damen und Herren,

als Grundstückseigentümerin des Grundstückes Grötzelstrasse/Köstenbach 1 lege ich hiermit der Errichtung einer Lärmschutzwand im gegenüberliegenden Wohnbaugebiet Einspruch ein.

Mein Einspruch begründet sich auf folgende Punkte:

- welche Lärmbelastung ergibt sich dadurch auf die gegenüberliegenden Häuser (Rückschall)
- welche Höhe wird die Lärmschutzwand nachweisen und welche optische Gestaltung (z.B. durchgehende Bepflanzung/Begrünung) wird sie haben ?
- werden das Rücksichtnahmegebot und der Gebietsgewährleistungsanspruch beachtet ?

Ich bitte um Stellungnahme zu o.g. Punkten und um Zusendung eines Lärmgutachtens sowie eines Entwurfes zur Lärmschutzwand, sobald vorliegend.

Vielen Dank

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Lärmschutzwand wird mit einem Reflexionsverlust von 4 dB(A) ausgeführt, was einer absorbierenden Lärmschutzwand entspricht. Eine Überprüfung der Lärmpegel durch den Gutachter an den Gebäuden der Grötzelstraße 31 und 29 zeigte eine Erhöhung gegenüber den Pegeln ohne Lärmschutzwand von 0,3 dB(A) an. Dies entspricht einer geringen und kaum wahrnehmbaren Zunahme.

Die Lärmschutzwand wird eine maximale Höhe von 2,50 m erhalten und wird begrünt werden.

Das Rücksichtnahmegebot wird beachtet und der Gebietsgewährleistungsanspruch ist sichergestellt.

Die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 543 „Gesamtentwicklung Berg“ nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 24.10.2013 bis zum 24.11.2013 durchgeführt.

Es sind Stellungnahmen folgender Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen:

Polizeidirektion Friedrichshafen

Landratsamt Bodenseekreis

Stadtverkehr Friedrichshafen

Regierungspräsidium Tübingen

Stadtwerk am See

Deutsche Telekom Technik GmbH

Der Regionalverband Bodensee Oberschwaben teilte lediglich mit, dass keine Einwände bestehen.

Am 31.10.2013 nahm die Polizeidirektion Friedrichshafen wie folgt Stellung zum Bebauungsplan:

Die Polizeidirektion Friedrichshafen erhebt gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans aus verkehrspolizeilicher Sicht keine grundlegenden Einwendungen.

Es werden folgende Hinweise gegeben, um deren Berücksichtigung wir – sofern nicht bereits geschehen – bitten:

Neben den verkehrlich weniger bedeutenden Straßen Lohr- und Friedensstraße, verlaufen durch das Plangebiet mit der Grötzel- und der Dekan-Rogg-Straße zwei durchaus verkehrswichtige und entsprechend belastete Kreisstraßen. Die hier vorhandenen Verkehrsmengen und die Verkehrsfunktion dieser Hauptverkehrsachsen empfehlen wir dringend zu berücksichtigen. Eventuell in Diskussion stehende verkehrsrechtliche Maßnahmen (z. B. Tempo-30) sind nach unserer Überzeugung mit den verkehrlichen Anforderungen weder vereinbar noch bei der derzeitigen Rechtslage hinreichend zu begründen. Auch für die Anordnung der Haltestellen im Kernbereich des Plangebiets sollten die verkehrlichen Anforderungen hinreichend gewürdigt werden.

Unter verkehrlichen Gesichtspunkten ist der Standort des Bildungshauses und des Kindergartens, der an zwei Seiten von ebendiesen Straßen umschlossen wird, kritisch zu beurteilen. Erfahrungsgemäß muss bei Beibehaltung dieser Anordnungen von Forderungen nach verkehrsbeschränkenden Maßnahmen ausgegangen werden. Im Vergleich zur aktuellen Situation, - bei der die Einrichtungen liegen in der Schulstraße, einem verkehrsberuhigten Bereich – führt dieses Plandetail zu einer erheblich ungünstigeren Konstellation.

Die an die Friedensstraße angeschlossenen Straßen sollten für eine einheitliche Verkehrsregelung Bestandteil der dortigen Tempo-30-Zone werden. Würden hier verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen, gingen die verkehrsberuhigenden Vorteile der rechts-vor-links-Regelungen verloren. Generell wird für die Straßen im Plangebiet empfohlen, sie den vorgesehenen verkehrsrechtlichen Einstufungen (Tempo-30-Zone oder verkehrsberuhigter Bereich) entsprechen baulich auszuführen.

Auch empfehlen wir dringend, die Gelegenheit für die Schaffung eines Gehwegs in der Lohrstraße anlässlich der Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht ungenutzt zu lassen. Die Einschätzung zur Lohrstraße, wonach diese „keine Erschließungsfunktion“ habe¹, ist nach unserer Einschätzung nicht zutreffend. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die Verkehrsmengen der Lohrstraße erhöhen werden, da die zukünftigen Bewohner des Plangebiets aus dem Bereich Frieden- und Harrößenstraße von/zu Fahrtzielen in westlicher Richtung auch diese Verbindung zur Grötzelstraße nutzen werden.

Den an der Kreuzung Frieden-/Dekan-Rogg-/Grötzelstraße vorgesehenen Kreisverkehr halten wir für vorteilhaft. Der Skizze zufolge läge die Mittelinsel nicht optimal, da sie etwas außerhalb der Fahrbahnachse Frieden- und Dekan-Rogg-Straße nach Süden gerückt wäre. Für die konkreten Planungen zu diesem Knotenpunkt wird daher empfohlen, die Mittelinsel so zentral wie möglich auf dem Kreuzungspunkt beider Fahrbahnachsen zu platzieren. Außermittige Anordnungen der Kreisverkehrsinseln, bergen nach unseren Erfahrungen durch die dadurch möglichen tangentialen Fahrlinien das Risiko höherer Durchfahrtsgeschwindigkeiten.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Hinweise der Polizeidirektion werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren in Kooperation mit der zuständigen Verkehrsbehörde geprüft.

Ein Gehweg in der Lohrstraße wurde aufgenommen.

Am 21.11.2013 nahm das Landratsamt Bodenseekreis wie folgt Stellung zum Bebauungsplan:

A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Art der Vorgabe

I. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

Der vorbereitende Umweltbericht zum Bebauungsplan sieht gemäß Ziffer 1.4.3 für das Plangebiet eine Entwässerung im Trennsystem mit zentralen Retentionsmulden vor. Die gesamte Entwässerungsplanung mit evtl. Maßnahmen und/oder Anlagen zur modifizierten Entwässerung ist mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen und wasserrechtlich anzuzeigen.

II. Belange der Straßenbautechnik:

Bei dem Planvorhaben „Gesamtentwicklung Berg“ sind die Kreisstraßen 7738 und 7737 betroffen. Die Stadt Friedrichshafen ist gemäß § 43 StrG innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 7737 selbst Straßenbaulastträger. Die geplante Bebauung entlang der Kreisstraße 7738 befindet sich an freier Strecke und liegt somit in der straßenrechtlichen Zuständigkeit des Landkreises Bodenseekreis.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand von 15 m vom Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Außerhalb des Erschließungsbereiches von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen ist die Anlegung neuer Zufahrten im Interesse des überörtlichen Verkehrs grundsätzlich ausgeschlossen. Dieselben Gesichtspunkte müssen ebenso für die Herstellung neuer Anschlüsse kommunaler Straßen gelten. Eine dies nicht berücksichtigende Planung würde der Zweckbestimmung der überörtlichen Straße nicht Rechnung tragen.

Rechtsgrundlage

Zu I.: § 45a Abs. 4 WG, § 45e WG, Verordnung über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999

Zu II.: § 22 Abs. 1 StrG, § 16 LBO, § 75 Abs. 3 Satz 1 LVwVfG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Zu I.: Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens.

Zu II.: So wie in § 22 StrG in bestimmten Fällen Ausnahmen vom Anbauverbot möglich sind, kann, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen, im Einzelfall im Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung im Bebauungsplan ein geringerer Abstand zugelassen werden. Sofern das Einvernehmen mit der Straßenbauverwaltung nicht zustande kommt, gelten die Anbaubeschränkungen gemäß § 22 Abs. 1 StrG ungeachtet der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 6 StrG, da der Bebauungsplan nicht unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist (vgl. VGH Hessen vom 22.07.1999 in ZfBR 2000, S. 194-197).

In Anlehnung an die in § 22 Abs. 1 StrG enthaltenen Möglichkeiten, in bestimmten Fällen Ausnahmen bezüglich neuer Zufahrten zuzulassen, ist, falls die Herstellung eines neuen Anschlusses vertretbar erscheint, der Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung zwischen Gemeinde und Straßenbauamt möglich. Eine etwa bestehende Planfeststellung wäre in diesem Fall vor Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend zu ändern (BVerwGE v. 30.05.97, DVBl 98, S. 46).

Hinsichtlich des Anbauabstandes und der Erschließung entlang der K 7738 (Grötzelstraße) kann aus straßenrechtlicher Sicht erst nach Vorlage einer konkretisierten Planung abschließend Stellung genommen werden.

B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Die Zusammenfassung des (vorbereitenden) Umweltberichtes sollte hinsichtlich des Erhalts von markanten und ökologisch wertvollen Einzelbäumen (wie beispielsweise den Birnbäumen) ergänzt und die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung im Bebauungsplan festgeschrieben werden.

II. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Die geplante Bebauung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Aufgrund des zu erwartenden Umfangs der Eingriffe in den Boden und der Bodenversiegelung, ist von einem weitreichenden Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Bei der Umweltprüfung sind die nachfolgenden Punkte zu bearbeiten:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist in jedem Fall eine Bestandsaufnahme des Bodeninventars und eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach Heft 23 „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ aus der Reihe - Luft, Boden, Abfall - des Umweltministeriums Baden-Württemberg durchzuführen. Dafür können die Unterlagen der Bodenschätzung herangezogen werden, wenn diese fachkundig ausgewiesen werden. Die Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf die betroffenen Böden sind aufzunehmen, zu beschreiben und zu bewerten, sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Eingriffe darzulegen. In diesem Zusammenhang wird vor allem auf den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden, wie auch auf die Forderung, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, hingewiesen.

Für die unumgänglichen Eingriffe in die Böden des Planungsgebietes sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu beschreiben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind so auszuwählen, dass mit deren Realisierung keine erneuten Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Bei der Bemessung der Bauplatzgrößen und der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen ist das Ziel, den Flächenverbrauch zu reduzieren, verstärkt zu berücksichtigen. Grundstücksgrößen von bis zu 700 m² für ein Einfamilienhaus (Ziffer 5.2 der Begründung) werden diesem Anspruch unseres Erachtens nicht gerecht.

2. Bei der Erschließung von Baugebieten sollte beachtet werden, dass die Kanalnetze nicht auf Starkregenereignisse ausgelegt sind und es dadurch zu unkontrolliert abfließenden Wassermassen innerhalb der Bebauung kommen kann.

Aufgrund der Topographie des Baugebietes empfehlen wir daher, im Rahmen der Bauleitplanung eine Gefährdungsanalyse über wild abfließendes Wasser aus Hangbereichen und Kanalüberlastung durchzuführen.

III. Belange des Immissionsschutzes:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist auch auf Lärmimmissionen, welche vom Verkehr hervorgerufen werden, einzugehen. Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde ist dazu ein Sachverständigen Gutachten erforderlich, das, neben der Vorbelastung, auch auf die zu erwartende zunehmende Verkehrsdichte eingeht.

IV. Belange der Landwirtschaft:

1. Im Hinblick auf die, insbesondere im Norden, an das Plangebiet angrenzenden Intensivobstanlagen wird vorsorglich auf einen etwa erforderlichen Immissionsschutzabstand zur beabsichtigten Wohnbebauung hingewiesen.
2. Angesichts der teilweise an das Plangebiet angrenzenden Intensivobstanlagen sollten bei der Pflanzung von Hecken keine Arten verwendet werden, die als Wirtspflanzen für die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit (Erreger: Bakterium *Erwinia amylovora*) gelten. Diese Krankheit ist hochansteckend und kann sich schnell seuchenartig ausbreiten und den angrenzenden Obstbau gefährden. Auf die folgenden als Wirtspflanzen geltenden Feldgehölze sollte in Nachbarschaft zu Obst (500 m) verzichtet werden:

- Felsenbirne (Amelanchier),
- Weißdorn (Crataegus),
- Mehlbeere, Eberesche (Sorbus),
- Lorbeermispel (Stranvaesia),
- Feuerdorn (Pyracantha) und
- Zwergmispel (Cotoneaster).

Das Julius Kühn - Institut (JKI, Bundesforschungsinstitut für Kulturpflanzen in Deutschland) hat eine Liste von feuerbrandunempfindlichen Ersatzpflanzen für die oben genannten Wirtspflanzen für den Einsatz im öffentlichen Grün erarbeitet. Sie kann unter dem folgenden Link im Internet abgerufen werden:

<http://feuerbrand.jki.bund.de/index.php?menuid=6>

Rechtsgrundlage hierfür ist die Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung) vom 20.12.1985 (BGBl. I S. 2551) in der Fassung vom 13.12.2007 (BGBl. I S. 2930).

V. Belange der Straßenbautechnik:

Die Kostentragung für den laut vorgelegtem Konzept beabsichtigten Umbau der höhengleichen Kreuzung K 7737 / K 7738 zu einem Kreisverkehrsplatz regelt sich nach § 30 StrG und den Straßenkreuzungs- und Ablösungsrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung. Danach ist die Stadt Friedrichshafen allein kostenpflichtig. Die Zustimmung des Landkreises für den Umbau des Knotenpunktes ist erforderlich. Hierzu sind dem Straßenbauamt die Planungsunterlagen (RE-Entwurf) vorzulegen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Zu A I. Belange des Wasser- und Bodenschutzes

Die Abstimmung der gesamten Entwässerungsplanung mit der unteren Wasserbehörde wird verfahrensbegleitend durchgeführt und den rechtlichen Bestimmungen gemäß Wasserrecht angezeigt.

Zu A. II Belange der Straßenbautechnik

Der geplante bebaute Bereich außerhalb des Erschließungsbereiches liegt nicht in dem Teilbereichen 1 und 2, die im ersten Bauabschnitt zur Entwicklung kommen sollen, sondern in einem Bauabschnitt der erst in einigen Jahren zur Umsetzung ansteht. Entsprechende Gespräche zur Überwindung der Erschließungsproblematik werden daher zu einem späteren Zeitpunkt geführt.

Zu C I Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

Im Bebauungsplanentwurf sind erhaltenswerte Bäume mit Pflanzbindungen versehen worden und die Festsetzung bezüglich insektenschonender Außenbeleuchtung wurde aufgenommen.

Zu C II Belange des Wasser- und Bodenschutzes:

1. Die entsprechende Betrachtung des Gutes „Boden“ wurde im Umweltbericht abgehandelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches festgelegt.
Auch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Bei den wenigen großen Grundstücken ist als Bauweise Doppel- und Einzelhaus festgesetzt, so dass bei Bedarf eine entsprechend dichtere Bebauung möglich ist. Die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser liegen überwiegend zwischen 450 m² und 600 m² und bei Doppelhäusern zwischen 250 m² und 300 m².
2. Die Empfehlung für Starkregenereignisse wird zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Zu C III Belange des Immissionsschutzes:

Ein entsprechendes Gutachten wurde eingeholt und die daraus resultierenden Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu C IV Belange der Landwirtschaft:

1. Der Hinweis auf die nördlich angrenzenden Intensivobstanlagen wird zur Kenntnis genommen und in der Planung beachtet.
2. Auf entsprechende feuerbrandgefährdete Gehölze wird verzichtet.

Zu C V Belange der Straßenbautechnik:

Der geplante Kreisverkehr wird Bestandteil eines erst später zur Realisierung anstehenden Bauabschnittes. Die Stellungnahme hierzu wird zur Kenntnis genommen und zu einem späteren Zeitpunkt berücksichtigt.

Am 21.11.2013 ging nachstehendes Schreiben vom Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH ein:

Die Stadtbuslinie 12 der Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH aus Richtung Stadtbahnhof nach Raderach verkehrt über die Grötzelstraße in Berg. Hier bedient sie zwei gegenüberliegende Haltestellen, die jeweils mit einer Wartehalle ausgestattet sind.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass diese Infrastruktur weiterhin im bisherigen Umfang benötigt wird und bitten dies entsprechend zu berücksichtigen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die beiden Haltestellen werden entsprechend berücksichtigt. Eine befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 543-1 und zwar im Teilbereich 2. Die entsprechende Fläche ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Nachstehendes Schreiben vom Regierungspräsidium Tübingen ging am 25.11.2013 ein:

I. Belange des Naturschutzes

1. Natura2000-Gebiete und Naturschutzgebiete

Das Vorhaben betrifft keine von der höheren Naturschutzbehörde zu berücksichtigenden Belange.

2. Artenschutz

Der Entwurf des vorbereitenden Umweltberichts mit Umwelterheblichkeitsprüfung (Stand: 10/2013) ist plausibel. Dies betrifft auch die Einschätzung, dass für die Beurteilung der Auswirkungen eines Verlustes der Flächen etwa für Fledermäuse und Vogelarten noch vertiefende Untersuchungen erforderlich sind.

Für die noch ausstehenden Untersuchungen weisen wir darauf hin, dass auch die funktionale Einbindung des Plangebiets in die Umgebung zu berücksichtigen und insbesondere zu prüfen sein wird, ob bzw. inwieweit eine Überbauung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Vogel- und Fledermauspopulationen führen kann. Eine solche Beeinträchtigung kann etwa aus dem Verlust von Leitstrukturen oder dem Verlust von (Teil-)Lebensräumen resultieren. Nach Erstellung dieser Untersuchungen ist das Regierungspräsidium nochmals zu beteiligen.

Nach alldem lässt sich die etwaige Notwendigkeit und Zulässigkeit von Ausnahmen von artenschutzrechtlichen Verboten hinsichtlich der Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind, sowie hinsichtlich der europäischen Vogelarten bei derzeitigem Sachstand nicht abschließend beurteilen. Derartige Ausnahmen können zwar nur für konkrete bauliche Vorhaben – und nicht für den einzelnen Bauleitplan – erteilt werden. Ein Bauleitplan kann sich jedoch mangels Erforderlichkeit als unwirksam i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB erweisen, sofern sich die artenschutzrechtlichen Verbote als dauerhaftes rechtliches Risiko erweisen. Die Stadt Friedrichshafen hat daher bereits im Bauleitverfahren die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu prüfen, um auszuschließen, dass den Planausführungen artenschutzrechtliche Verbote dauerhaft entgegenstehen.

In der Konsequenz der neueren Rechtsprechung des BVerwG hin (BVerwG, Urt. v. 14.7.2011 - 9 A 12.10, NuR 2011. S. 866 ff. [Ortsumgehung Freiberg]) wird vermehrt von der Notwendigkeit artenschutzrechtlicher Ausnahmen auszugehen sein. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass sich Auflagen, die mit artenschutzrechtlichen Ausnahmen verbunden sind, nicht in jedem Falle über die ansonsten erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Poolflächen erfüllen

lassen. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass etwaige Maßnahmen nach §§ 44 Abs. 5, 45 Abs. 7 BNatSchG

– im Unterschied zur herkömmlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – nicht der Abwägung unterliegen.

Schließlich weisen wir darauf hin, dass die Belange des Artenschutzes bei der baurechtlichen Abwägung uneingeschränkt zu beachten sind. In diese Abwägung sind nicht nur die Belange der europarechtlich, sondern auch diejenigen der lediglich national geschützten Arten einzustellen. Sollte die weitere Prüfung eine Betroffenheit von Arten ergeben, die lediglich national streng geschützt sind, ist das Regierungspräsidium nochmals zu beteiligen.

II. Belange des Luftverkehrs

Da das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Friedrichshafen liegt, muss das MVI, Referat 35, Herr Kogel, beteiligt werden. Das MVI ist für den Bauschutzbereich Friedrichshafen zuständig.

III. Belange des Denkmalschutzes

1. Bau- und Kunstdenkmalspflege:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des weiteren, gem. § 15(3) DSchG geschützten Umgebungsbereiches der Katholische Pfarrkirche St. Nikolaus, einem einschiffigen Saalbau mit dreiseitig schließendem Chor und Chorseitenturm (1785 erweitert und erneuert, Turm 1835 erhöht). Historisch gesehen bildet die Kirche den Kern eines Pfarrweilers und wirkt mit seiner spornartigen Lage auf dem Südabfall eines Riedels weit in die Landschaft. Wenig weiter westlich befindet sich auf einem gleichartig ausgeprägten Sporn wiederum ein kleiner Weiler, das ebenso als Berg bezeichnet wird.

Mit der vorliegenden Planung soll die Senke zwischen den beiden nach Süden spornartig ausgeprägten Hügeln bebaut und somit die historisch gewachsene Situation verunklärt werden. Aus unserer Sicht würde die bis heute ablesbare, solitärartige Lage des Pfarrweilers aufgelöst werden. Genau diese topographische Situation besetzt für die Fernwirkung der Kirche jedoch mit konstitutiven Charakter. Daher werden aus denkmalfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgetragen.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Zu I Belange des Naturschutzes:

Bezüglich des Artenschutzes wurden im Umweltbericht ergänzende Aussagen getroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien und Amphibien sowie für geschützte Wirbellose erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotsbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zu II Belange des Luftverkehrs:

Das MVI, Referat 35 wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Zu III Belange des Denkmalschutzes

1. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad, genehmigt vom Regierungspräsidium Tübingen am 14.06.2006, wurden die jetzt überplanten Flächen als geplante Mischbauflächen dargestellt. In den Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde das Regierungspräsidium gehört und es gab keine Stellungnahme seitens des Denkmalschutzes bezüglich dieser Flächen. In der Flächennutzungsplanung ist grundsätzliche Eignung der Siedlungsflächen zu prüfen, weshalb die prinzipiellen Bedenken im Rahmen dieses Verfahrens vorzubringen waren. Die Stadt Friedrichshafen hat als Oberzentrum entsprechende und ausreichende Flächen für ihre Entwicklung auszuweisen und ein Verzicht auf diese Flächen geht zu Lasten der vorgesehenen Stadtentwicklung.

Zudem werden über die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung Vorkehrungen getroffen, dass die landschaftsprägende Lage der Pfarrkirche St. Nikolaus auch weiterhin erhalten bleibt. Die Topographie – das Plangebiet liegt deutlich tiefer - unterstützt die Unterordnung der geplanten Bebauung ebenfalls.

Des Weiteren bewirkt der Grünzug „Grüne Mitte“ auch im Plangebiet einen ständigen Blickbezug auf die Kirche. Der ganze Entwurf ist auf die prägende Wirkung der Kirche auf die Landschaft ausgerichtet.

Ein Verzicht auf die Entwicklung der Flächen kommt daher nicht in Betracht.

2. Archäologische Denkmalpflege

Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis (Hinweis 1) aufgenommen, der die entsprechende Vorgehensweise beinhaltet.

Mit Schreiben vom 25.11.2013 reichte das Stadtwerk am See folgende Stellungnahme ein:

Das Stadtwerk am See (Netz u. Energiesysteme) nimmt wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Grötzelstr./Ecke Lohrstraße eine öffentliche Trafostation des SWSee (siehe Anlage „Nr. 543_Gesamtentw. Berg_Stellungh.SWSee_Anlage“, Abmessungen 2,80 m x 2,00 m;). Die Errichtung war seinerzeit aufgrund der zunehmenden dezentralen Einspeisung durch regenerative Erzeugungsanlagen in das örtliche Verteilnetz notwendig.

Wir bitten um Eintragung des Standortes (Grundstück 5 m x 4 m) in den Bebauungsplan als „Versorgungsfläche Elektrizität“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 4 BauGB). Die neu geplante Bebauung führt ebenfalls zu einer Leistungserhöhung. Aus der Trafostation wird diese mit abgedeckt. SWSee beabsichtigt, das Grundstück käuflich zu erwerben. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung.



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Trafostation kann verbleiben: Eine entsprechende Aufnahme in den Bebauungsplan ist erfolgt.

Inwiefern das Grundstück erworben werden kann ist mit dem Amt für Vermessung und Liegenschaften abzuklären und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Mit Schreiben vom 26.11.2013 teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH folgendes mit:

DATUM 26.11.2013
BETRIFFT Bebauungsplan Nr. 543 „Gesamtentwicklung Berg“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet. Das betroffene Gebiet ist von uns ausreichend versorgt.

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

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

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 unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

i. A.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die Stellungnahme der Telekom wird zur Kenntnis genommen. Alle Anlagen im Gebiet können weiterbetrieben werden.

Eine entsprechende Koordination der Tiefbaumaßnahmen wird wie gewünscht erfolgen.

Es werden keine zusätzlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, da die gewünschten Festsetzungen bei der Stadt Friedrichshafen übliche Praxis darstellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand vom 28.10.2013 bis zum 18.11.2013 statt. Bis zum 20.11.2013 konnten Stellungnahmen abgegeben werden.

In dieser Zeit gingen drei Stellungnahmen ein.

Herr Hubert Knoblauch brachte per E-Mail am 06.11.2013 folgendes vor:

Von: Hubert Knoblauch <Hubert@obsthof-knoblauch.de>
Gesendet: Mittwoch, 6. November 2013 14:09
An: Waibel, Robert
Betreff: Bebauungsplan Berg

Hallo Herr Waibel!

Möchte gerne darauf hinweisen das wir gerne einige Quadratmeter der „Böschungsfäche“ die vermutlich öffentliche Grünfläche oder Lärmschutzwallfläche wird gerne erwerben wollten oder eine Genehmigung für eine „Werbeanlage“ als Hinweis auf den landwirtschaftlichen Betrieb incl. Hofladen und SB-Automat der über die Zufahrt Köstenbach zu erreichen ist. Sollten Sie detailliertere Angaben benötigen können Sie sich gerne bei mir melden.

Mit freundlichen Grüßen aus Berg

Hubert Knoblauch

PS: Werde Ihnen ein Fax mit einem Lageplan zusenden



Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Da auf dieser Böschungsfäche sowohl Ausgleichsmaßnahmen als auch Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, steht ein Verkauf nicht zur Disposition.

Bezüglich Werbeanlagen werden in den örtlichen Bauvorschriften folgende Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und straßenzugewandt zulässig, je werbende Einrichtung nur 1 Werbung.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen in einer Höhe von mehr als 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsstraße sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Sammelwerbeanlagen (für mehrere Betriebe an der Stätte der Leistung) ausnahmsweise zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 3,00 m über der angrenzenden Erschließungsanlage sowie eine Gesamtansichtsfläche von 2,50 qm nicht übersteigen.

Ob das gewünschte Werbeschild diesen Anforderungen erfüllt, ist in einem Baugesuchsverfahren zu entscheiden.

Im Namen der Familie Effner gab Rechtsanwalt Dr. Martin Arnold mit Schreiben vom 15.11.2013 folgende Stellungnahme ab:

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
1830/13MA	Dr. Arnold	Frau Thiele/Gro 0251-48488-54	15.11.2013

**Bebauungsplan Nr. 543 „Gesamtentwicklung Berg“
Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits-
beteiligung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich zeige an, dass die Familie Effner, Friedenstr. 45, 88048 Friedrichshafen, uns ausweislich **anliegender** Originalvollmacht mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt hat. Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft nehme ich zum derzeit offenliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 543 „Gesamtentwicklung Berg“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Meine Mandanten betreiben einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Teile der Betriebsgebäude befinden sich unmittelbar an der Lohrstraße auf dem Grundstück Flurstücknummer 1241/1.

Dieses allein über die Lohrstraße erschlossene Grundstück grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet an.

2. Der Ausbauzustand der Lohrstraße ist derzeit so, dass ein Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zwar möglich ist, eine planbedingte Ausweitung des Fahrzeugverkehrs auf dieser Straße würde indes mit Blick auf deren Querschnitt zu erheblichen Problemen führen, da insbesondere Begegnungsverkehre nicht ordnungsgemäß abgewickelt werden könnten. Sollte die Planung daher fortgeführt werden, wäre es zwingend erforderlich, die Lohrstraße so auszubauen, dass die Erschließung des Betriebs meiner Mandanten und auch die Verkehrssicherheit der Lohrstraße dauerhaft gewährleistet bleibe. Diesen Punkt zu übergehen, und die Lohrstraße in ihrem derzeitigen Zustand zu belassen, dürfte zu einer Abwägungsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplans führen.
3. Darüber hinaus ist mit Blick auf die Belange des Betriebes meiner Mandanten darauf hinzuweisen, dass die auf dem vorbezeichneten Grundstück stattfindende Betriebstätigkeit notwendigerweise mit Lärmimmissionen verbunden ist, die sich auch im Plangebiet auswirken werden. Das Interesse meiner Mandanten, weiter ohne die Gefahr von Betriebsbeschränkungen auf dem dem Plangebiet benachbarten Grundstück wirtschaften zu können, ist im Rahmen der Abwägung ebenso zu berücksichtigen, wie die absehbaren Erweiterungsabsichten des Betriebs meiner Mandanten in Ihre Abwägung einzustellen sind. Bzgl. letzteren Punktes ist darauf zu verweisen, dass meine Mandanten zwischenzeitlich eine Bauvoranfrage zum Neubau eines landwirtschaftlichen Wohn- und Betriebsgebäudes unter Abriss der straßenrandnah vorhandenen Bausubstanz gestellt haben. Diesbezüglich ist mit hin von einer bereits erheblichen Verfestigung der betrieblichen Erweiterungsabsichten auszugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Arnold
Rechtsanwalt

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Im Bebauungsplan ist vorgesehen die Lohrstraße auf einen Regelquerschnitt von 4,75 m auszubauen. Des Weiteren ist ein einseitiger Gehweg von 1,50 m Breite geplant.

Mit diesem Ausbaustandard ist sowohl das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen gewährleistet als auch ein ausreichender Standard vorhanden, um der untergeordneten Erschließungsfunktion der Lohrstraße gerecht zu werden.

Bezüglich der Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebs der Familie Effner ändert der Bebauungsplan nichts. Bereits jetzt ist die Umgebungsbebauung überwiegend durch Wohnbebauung geprägt, so dass sich hinsichtlich des Betriebs und der einschlägigen Grenzwerte im Vergleich zum Bestand keine Veränderungen ergeben.

Mit Schreiben vom 19.11.2013 bringt Herr Horst Baldauf nachstehende Stellungnahme vor:

Widerspruch zum Bebauungsplan Ailingen Berg

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Interesse verfolge ich die Entwicklung in unserem schönen Berg. So war es selbstverständlich das das auch ich bei dem Workshop zum Bebauungsplan teilgenommen habe. Ich bin sehr verwundert das die Einwände, die allgemein zur Verkehrsberuhigung der Grötzelstraße vorgebracht wurden, einfach ignoriert werden. Die vorgebrachten Bedenken und Einwende von verschiedenen Beteiligten dieser Veranstaltung beruhen auf Erfahrung.!!!

Es ist schon einige Jahre her, da behinderte eine Baustelle in der Grötzelstraße den Verkehr. Der Durchgangsverkehr teilte sich dann auf. Viele versuchten über die Friedenstraße - Lohrstraße dem Hindernis auszuweichen, was aber daran scheiterte, das viele in der Gegenrichtung den gleichen Weg nehmen wollten. Unser Hofraum wurde zur Wendeplatte. Den Kindern mussten wir verbieten im eigenen Hof zu spielen, es war einfach zu gefährlich.

Nach wenigen Tage wussten viele, wie die Engstelle in der Grötzelstraße über die Friedenstraße - Schotterwald - Teuringerstraße / Schmalholweg zu umfahren ist. Die Friedenstrasse wurde zur Durchgangsstraße !! Worauf sich der doch sehr geduldige Nachbar Heinrich Rueß auf dem Rathaus beschwerte, durchfuhren doch täglich unzählige Autos seinen Hof und seinen Hofweg, über die Antwort von Seiten der Behörde: Er soll einfach absperren, ärgert sich Herr Rueß heute noch.

Es ging nicht lange, dann entdeckte man auch die Möglichkeit die Engstelle Grötzelstraße über die Friedenstraße - Privatweg Obsthof Effner - Talbahnstraße zu umfahren.

Was man angesichts des alltäglichen Staus auch keinem Autofahrer zu verdenken war.

Rettungssanitäter fuhren mit dem Notarzwagen im Einsatz über den kleinen Privatweg vom Obsthof Effner, und über die Friedenstraße weiter. Über die Grötzelstraße war wohl kein durchkommen mehr. Wenig Später entschloss sich die Familie Effner ihren Privatweg zu sperren worauf unser Hof wieder zur Wendeplatte wurde.

Die Engstelle war eine Baustelle, zeitlich begrenzt und somit auch zu ertragen.

Das die Stadt Friedrichshafen die neuen Bauplätze und Bereiche ruhig, und damit für Interessenten attraktiv machen will, ist auch verständlich, aber bitte nicht auf die Kosten von den bereits Ansässigen. Die zukünftigen Berger können frei entscheiden ob sie sich einen Bauplatz oder eine Wohnung an einer vielbefahren Straße kaufen oder mieten wollen. Die Besucher des Cafes, das es in der Neuen Mitte geben soll, können frei entscheiden ob sie den Verkehr beobachten wollen'.

Es gibt aber viele Berger die Ihre Entscheidung in Berg zu Leben schon vor Jahren / Jahrzehnten getroffen haben. Es kann nicht sein das für viele heute Ansässigen, die neue Situation zum schweren Nachteil wird.

Die Maßnahmen wie: Anlieger Frei, Spielstraße usw., wirkungslos sind bekommen die Anlieger der Durchfahrt von Bunkhofen leider jeden Tag zu spüren.

Die Erfahrung mit dieser einen Baustelle zeigt : Wenn die Grötzelstraße zum Hindernis wird, kommt das Verkehrschaos fast über den ganzen Ort.

Fragen sie mal nach wie oft die Straße von Einsatzfahrzeugen notfallmäßig befahren wird.

Wer die Grötzelstraße zum Verkehrshindernis macht, wird irgendwann für den Tod eines Menschen verantwortlich sein.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in dark ink, consisting of several fluid, connected strokes.

Stellungnahme des Stadtplanungsamtes:

Die im Wettbewerbsentwurf dargestellten Verengungen der Fahrbahn der Grötzelstraße und der Friedensstraße finden in den Bebauungsplan für die Teilbereiche 1 und 2 keine Aufnahme. Ob sie im weiteren Verlauf der Grötzelstraße in den weiteren Bauabschnitten aufgenommen werden und wenn, in welcher Form, steht noch nicht fest.

Es ist auch Anliegen der Stadtverwaltung einen problemlosen und sicheren Verkehrsfluss zu gewährleisten.