

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00265	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA				
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-14 ÜAB / Es	08.10.2014, Unterschrift:				
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">BM Krezer _____</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">EBM Dr. Köhler _____</td> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">BM Hauswald _____</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Oberbürgermeister _____</td> </tr> </table>		BM Krezer _____	EBM Dr. Köhler _____	BM Hauswald _____	Oberbürgermeister _____
BM Krezer _____	EBM Dr. Köhler _____				
BM Hauswald _____	Oberbürgermeister _____				

Betreff: Überarbeitungsnotwendigkeit Bebauungspläne 2. Teil der Studie (Gesamtstadt)				
Anlage 1: Plan im M 1: 10.000 „Überarbeitungsnotwendigkeit Bebauungspläne“ Gesamtstadt Anlage 2: 2 Bewertungsmatrizen Überarbeitungsnotwendigkeit B-Pläne (5 Bereiche)				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Sauter und Herr Esser 15 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	11.11.2014	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	24.11.2014	Entscheidung	öffentlich

DS-Nr. 2013/292

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

Beschlussantrag:

- 1) Der Gemeinderat nimmt die Studie zustimmend zur Kenntnis.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die in der Studie dargestellten überarbeitungsnotwendigen Bebauungspläne mit dem Ziel der Stärkung der Innenentwicklung sukzessiv anzupassen.

Zum Antrag:

Die Verwaltung hat am 28.01.2013 im Technischen Ausschuss und am 10.02.2014 im Gemeinderat die Studie zur Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen mit den entsprechenden Kriterien für die erweiterte Innenstadt vorgestellt. Hierbei waren 61 Bebauungspläne untersucht worden. Dabei wurden 9 Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf und 5 mit hohem Änderungsbedarf klassifiziert. Der Gemeinderat hat die Studie zustimmend zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurden bereits für 2 Bebauungspläne (Nr. 197 Albrechtstraße Ost / Nr. 203 Mühlösch-West II), die mit sehr hohem Änderungsbedarf klassifiziert wurden, Aufstellungsbeschlüsse zur Änderung bzw. Neuaufstellung gefasst.

Die Untersuchung wurde nun auf das Gesamtgebiet der Stadt Friedrichshafen ausgedehnt, d.h. alle 273 rechtskräftigen Bebauungspläne wurden nach den gleichen Kriterien geprüft und die Ergebnisse in Bewertungsmatrizen übersichtlich dargestellt.

Hintergrund zur Erstellung der Studie war, dass der Gemeinderat in der Vergangenheit verschiedentlich darauf hingewiesen hat, dass die Verwaltung untersuchen sollte, inwieweit die in vielen Fällen durch ältere und in das Baugesetzbuch übergeleitete Baulinienpläne geprägte planungsrechtliche Situation in der Gesamtstadt und im Besonderen im innenstadtnahen Bereich noch den heutigen stadtplanerischen Ansätzen genügen kann.

Die Pläne enthalten vielfach restriktive und nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen, wodurch eine nach heutigen Gesichtspunkten ausgerichtete städtebauliche Entwicklung häufig blockiert wird. Die Studie, nun vorliegend für die Gesamtstadt, soll den Gemeinderat über die Sachlage informieren und als Diskussionsgrundlage dienen, wie in Zukunft mit den überarbeitungsnotwendigen Bebauungsplänen umgegangen werden soll.

Ausgangssituation

In der Stadt Friedrichshafen mit ihren Ortsteilen sind derzeit 273 Bebauungspläne rechtskräftig. Ein Teil der Bebauungspläne reicht bis ins 19. Jahrhundert zurück und wurde als Baulinienpläne erstellt. Viele dieser Baulinienpläne sind zudem relativ großflächig.

Insbesondere in der Innenstadt häufen sich vorhandene Bebauungspläne bzw. Baulinienpläne, die z.T. deutlich vor der Einführung des Bundesbaugesetzes im Jahre 1960 datiert sind. Diese Pläne wurden damals in das geltende Städtebaurecht (heute Baugesetzbuch) übergeleitet und sind somit weiterhin anzuwenden. Je nach Tiefe der Festsetzungen gelten sie als qualifizierte bzw. einfache Bebauungspläne.

Diese Pläne haben in der Regel sehr restriktive Bestimmungen in Bezug auf überbaubare Grundstücksflächen (sehr kleine Baufenster) bzw. Höhenfestsetzungen für Gebäude und führen im Zusammenhang mit Baugenehmigungsverfahren immer wieder zu Problemen. Städtebaulich sinnvolle Verdichtungen oder Nachverdichtungen sind häufig bauplanungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren spiegeln sie häufig den städtebaulichen Zeitgeist von einst wider, der den heutigen Ansprüchen an einen modernen Städtebau nicht mehr genügt.

Einige Baulinienpläne haben auch keinen exakt abgegrenzten Geltungsbereich und „laufen zum Rand hin aus“, d.h. am Rand wird die Dichte der Festsetzungen geringer, wodurch Unklarheiten entstehen ob diese Bereiche noch Teil des Planes sind oder nicht. Dies erschwert nicht nur die Anwendbarkeit, sondern wirft auch die Frage auf, ob dies aus juristischer Sicht nicht einen so gravierenden Rechtsmangel darstellt, dass eine Überarbeitung städtebaulich notwendig wird (Planungserfordernis).

Wie oben erwähnt wurden bereits 61 Bebauungspläne für den erweiterten Innenstadtbereich bewertet und in einer Übersichtsmatrix dargestellt. Diese Übersicht enthält somit eine Prioritätenliste der Bebauungspläne mit der höchsten Änderungsnotwendigkeit.

Die Matrix wurde nun auf die noch fehlenden und zu bewertenden Bebauungspläne außerhalb des vormals abgegrenzten erweiterten Innenstadtbereichs ergänzt, womit nun alle Bebauungspläne der Stadt Friedrichshafen nach gleichen Kriterien bewertet sind.

Für die Bebauungspläne mit dem höchsten Konfliktpotenzial empfiehlt das Stadtplanungsamt eine Neuaufstellung, Überarbeitung oder Teilüberarbeitung. Ein Hauptziel ist dabei auch, innerörtlich und zentral gelegene Flächen bzw. Grundstücke einer Nachverdichtung zuzuführen, um einerseits die vorhandene Infrastruktur besser auszunutzen und andererseits im Umkehrschluss die Flächenausweisungen am Stadtrand geringer zu halten bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt anzugehen.

Auch das sich im Stadtplanungsamt in Arbeit befindliche Baulandkataster zielt in diese Richtung.

Bewertungskriterien – Matrix

Die Bewertungskriterien orientieren sich insbesondere an dem Hauptziel, für die Innenstadt bauliche sowie grünordnerische Potenziale besser zu nutzen bzw. zu schützen, sei es in Form einer Nachverdichtung in die Fläche oder Höhe oder in der Fixierung baulicher Restriktionen zur Schaffung von grünen Blockinnenbereichen bzw. zur Grünvernetzung mit dem Ziel der Verbesserung des Stadtklimas.

Ein weiterer Schwerpunkt der Bewertung liegt in der Überprüfung des Alters und damit der inhaltlichen Bewertung der Pläne, die nicht mehr den heutigen gesetzlichen Ansprüchen genügen. Dabei wurde

hauptsächlich überprüft, ob aus heutiger Sicht offensichtliche Rechtsmängel bestehen (z.B. kein vorhandener Geltungsbereich, Verfahrens- bzw. Veröffentlichungsfehler, Diskrepanz zwischen Gestaltungsplan bzw. schriftlichem Teil und Planteil, etc.). Weiteres Kriterium ist eine möglicherweise problematische nachbarschaftliche Unverträglichkeit zwischen den Baugebieten bzw. den Nutzungen (z.B. Wohnen neben Arbeiten oder einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße).

Die Bewertungskriterien im Einzelnen und deren Gewichtung:

- Alter des B-Plans:
 - Rechtskraft: vor 1962 (hoher Anpassungsbedarf) ,
 - nach 1962 bis 1990 (mittlerer Anpassungsbedarf)
 - nach 1990 (geringer Anpassungsbedarf)

Wichtung: 1
- Offenkundiger Rechtsmangel (z.B. Ausfertigung, Verfahren, Diskrepanz zw. Baulinien u. Aufbauplan bzw. schriftl. Festsetzungen, etc.)
 - Ja
 - Nein

Wichtung: 2
- Anzahl der Änderungen des Bebauungsplans/ Anzahl der städtebaul. relevanten Befreiungen (z.B. Überschreitung Baugrenze, Höhe bzw. Anzahl Geschosse):
 - hoch (>1/4 Plangebiet)
 - mittel (<1/4 - 1/6 Plangebiet)
 - gering (nur wenige Einzelbefreiungen)

Wichtung: 3
- Anzahl der Baulücken bzw. noch unbebaute Flächen (Ziel: Mobilmachung der Baulücken)
 - hoch ($\geq 1/4$)
 - mittel ($1/4 - 1/6$)
 - gering ($< 1/6$)

Wichtung: 3
- Nachverdichtungspotenzial (**bezogen auf Höhe**) städteb. sinnvolle Aufstockung:
 - hoch (>1 Geschoß)
 - mittel (1 Geschoß)
 - gering (keine Aufstockung)

Wichtung: 2
- Nachverdichtungspotenzial (**bezogen auf Fläche**) Tiefe Grundstücke mit der Möglichkeit einer Bebauung in der 2. Reihe bzw. Sicherung der Grünstrukturen:
 - sehr tiefe Grundstücke größer 50m (hohes Potenzial)
 - tiefe Grundstücke zw. 30 - 50m (mittleres Potenzial)
 - Grundstücke kleiner 30 m Tiefe (geringes Potenzial)

Wichtung: 2
- Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)

- o < 10 m (hoher Anpassungsbedarf)
- o 10 - ≤ 12m (mittlerer Anpassungsbedarf)
- o > 12m (geringer Anpassungsbedarf)

Wichtung: 2

- Art der baulichen Nutzung. Notwendige Anpassungen oder Konflikte durch gegensätzliche Nutzungen in Nachbarquartieren (z.B. WR – GE, Infrastrukturband – WR, etc.)
 - o Hoch
 - o Mittel
 - o gering

Wichtung: 1

Im Anhang zu dieser Vorlage sind die zusammenfassenden Bewertungsmatrizen für die erweiterte Innenstadt (die bereits im Januar/Februar 2014 vorgestellt wurde) und für die weiteren 4 abgegrenzten Bereiche angehängt. Farblich markiert sind die Bebauungspläne, die einen hohen Änderungsbedarf (gelb markiert (zwischen 10-13 Punkte)) bzw. einen sehr hohen Änderungsbedarf (rot markiert (ab 14 Punkte)) haben.

Deutlich wird beim Vergleich der Matrizen, dass im erweiterten Innenstadtbereich eine Häufung der Bebauungspläne mit hohem bzw. sehr hohem Änderungsbedarf besteht. Aber auch in Fischbach gibt es eine Häufung von alten Baulinienplänen mit hohem und sehr hohem Änderungsbedarf.

In den ländlich geprägten Stadtteilen ergibt sich nach der Punktbewertung nur ein geringer Änderungsbedarf, obwohl auch hier bei manchen Kriterien hohe Punktzahlen erreicht werden, die aber insgesamt nur in wenigen Fällen zu einem hohen bzw. sehr hohen Änderungsbedarf führen.

Bereiche	Bebauungspläne mit hohem Änderungsbedarf	Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf
Erweiterte Innenstadt	5	9
Fischbach-Spaltenstein-Manzell-Schnetzle nhausen	3	6
Kluftern-Efrizweiler-Raderach-Unterrad erach	1	0
Friedrichshafen Nord-Ost	4	1
Ailingen-Berg-Ippenhausen-Ettenkirch	1	0
Summe	14	16

Steckbriefe für Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf

Für die Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf wurden Steckbriefe erarbeitet, in denen grafisch die Lage der B-pläne in der Stadt verdeutlicht wird und eine Verkleinerung des B-plans hinterlegt ist. Des Weiteren sind städtebauliche Kennwerte erfasst, wie die Größe des Plangebietes, Nutzungsart, Dichtewerte (GRZ, Vollgeschoss, Höhen) und die Anzahl bzw. die Größe der vorhandenen Baulücken. Die GRZ wurde rechnerisch ermittelt, d.h. die vorhandene Bebauung (mit Nebengebäuden und Garagen) ins Verhältnis zur Grundstücksfläche gesetzt um einen Anhalts-/Vergleichs-Wert zu den Obergrenzen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu erhalten. Der Steckbrief wird durch die für diesen Bebauungsplan erstellte Bewertung (aus der Matrix) und eine verbale Beschreibung der Mängel/Potenziale ergänzt.

Am Ende des Steckbriefs wird eine Empfehlung ausgesprochen, ob der B-Plan unverändert weiter Anwendung finden soll, ob Teilbereiche geändert oder eine Neuaufstellung erfolgen sollte.

Schlussempfehlung

In den angehängten Matrizen ist zu erkennen, dass von den 273 untersuchten und bewerteten Bebauungsplänen 14 mit hohem und 16 mit sehr hohem Änderungsbedarf beurteilt wurden. In den Steckbriefen zu den Bebauungsplänen mit sehr hohem Änderungsbedarf wurde auch eine Empfehlung über die weitere Behandlung abgegeben, die in folgende Kategorien eingeteilt wurden:

- Beibehaltung/unveränderte Anwendung
- Teilbereichsänderung
- Komplette Neuaufstellung

Das Ergebnis der Bewertung der Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf ist für die Gesamtstadt Friedrichshafen hier nochmals zusammengeführt.

Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf (Gesamtstadt Friedrichshafen) Empfehlung der Überarbeitung/Beibehaltung

BP-Nummer	BP-Name	Empfehlung		
		Beibehaltung / unveränderte Anwendung	Teilbereichsänderung	Komplette Neuaufstellung
22/1	Baulinienplan Äußere Paulinenstraße			
22/2	Baulinienplan Paulinenstraße-Aistegstraße			
30/1	Baulinienplan Birklestraße			
38	Fischbach-Süd			
39	Fischbach-Nord			
39/1	1. Änderung Fischbach-Nord			
40	Fischbach-Spaltenstein			
42	Baulinienplan Wera-/Hoch-/ Maybachstraße			
52	Baulinienplan Schreienesch			
61	Baulinienplan Friedrichstraße West Teilgebiet 2			
64	Manzeller Ösch			
68	Baulinienplan Mühlösch Teilgebiet 1			
69	Mühlösch Teilgebiet 2			
73	Baulinienplan Seemoos-Windhag			
77	Dorniersiedlung			
78	Allmannsweiler			

Die Baulinienpläne 22/1, 22/2 und 30/1 sind relativ kleine Bebauungsplangebiete und sind

weitestgehend konsolidiert. Die Regelungsdichte ist gering, es sind einfache Bebauungspläne. Derzeit besteht kein besonderer Veränderungsdruck, weshalb diese Pläne entsprechend unverändert bleiben können. Der B-Plan 39/1 in Fischbach ist in den Hauptbestandteilen bereits durch neuere Bebauungspläne verändert worden. Nur die Bereiche für die Gemeinbedarfsflächen Schule und Kirche sind noch rechtskräftig. Derzeit besteht hierfür aber kein Veränderungsbedarf.

Für die Bebauungspläne 38, 39, 40, 42, 52, 61, 64, 68, 77 und 78 besteht ein Veränderungsdruck, hier sind in der Vergangenheit bereits zahllose punktuelle Einzeländerungen der Bebauungspläne („Briefmarken“) erfolgt und Abweichungen genehmigt worden. In neueren Anfragen werden Nachverdichtungsmöglichkeiten weiterhin angefragt. In dieser Gruppe sind außer dem B-Plan 42 (knapp 1 ha) und dem B-Plan Nr. 64 „Manzeller Ösch“ (5,2 ha) alle Pläne großflächig (von 13,4 – 35 ha). Diese Bebauungspläne wurden so eingestuft, dass sie jeweils komplett überarbeitet werden sollten.

Von den komplett als überarbeitungsnotwendig eingestuften Bebauungsplänen haben im Bereich von Fischbach die Baulinienpläne Nr. 64 „Manzeller Ösch“ und Nr. 77 „Dorniersiedlung mit 22 Punkten die Höchstwerte der Gesamtstudie. Auch der Baulinienplan Nr. 40 „Fischbach-Spaltenstein“ und Nr. 39 „Fischbach Süd“ mit jeweils 19 Punkten liegen im obersten Punktebereich.

Die Baulinienpläne Nr. 39 und 39/1 „Fischbach Nord“ und „1. Änderung Fischbach Nord“ wurden mit 17 und 14 Punkten so bewertet dass diese ebenfalls in die Kategorie sehr hoher Änderungsbedarf fallen.

Im erweiterten Innenstadtbereich und im Bereich Friedrichshafen Nord-Ost haben die Baulinienpläne Nr. 78 „Allmannsweiler“ mit 17 Punkten und die Pläne Nr. 68 „Mühlösch 1“ und Nr. 61 „Friedrichshafen-West Teilgebiet 2“ mit 15 Punkten die höchsten Punktzahlen erhalten, d.h. die höchsten Mängel/Potenziale. Danach folgen die Baulinienpläne Nr. 42 „Wera-/Hoch-/Maybachstraße“ und Nr. 52 „Schreienesch“ mit jeweils 14 Punkten.

Die beiden Bebauungspläne Nr. 69 „Mühlösch Teilgebiet 2“ und Nr. 73 „Seemoos-Windhag“ wurden so eingestuft, dass sie in Teilbereichen überarbeitet werden sollten. Diese erhielten Punktwerte von 15 bzw. 14. Beim B-Plan Nr. 73 ist zu erwähnen, dass aufgrund der Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit dem Jugendzeltlager Seemoos evtl. eine Teiländerung in diesem Bereich ansteht, Das gleiche gilt in Bezug auf die Nachverdichtung im Bereich der Regenerstraße.

Fazit:

Das Stadtplanungsamt empfiehlt insgesamt die Überarbeitung der mit Mängeln/Potenzialen behafteten B-Pläne. Eine starre Reihenfolge basierend auf den Punktwerten erscheint aber nicht sinnvoll. Eine Neuaufstellung von Bebauungsplänen im Bestand ist sehr arbeitsintensiv und häufig problembehaftet, da in der Regel mit großem Einspruchspotenzial von der im Gebiet wohnenden Bevölkerung zu rechnen ist. Aus diesem Grund wird für großflächige Bebauungspläne ab ca. 10 ha eine Bearbeitung in Teilabschnitten empfohlen, da eine Gesamtüberarbeitung in größeren Dimensionen hinsichtlich der Beteiligungsstrukturen zu komplex wird.

Als Pilotprojekte sind die Baulinienpläne Nr. 61 „Friedrichshafen-West Teilgebiet 2“ mit 13,4 ha und der Baulinienplan Nr. 68 „Mühlösch 1“ (Teilbereich, zuzüglich Baulinienplan Nr. 69 ebenfalls Teilbereich mit rund 7,9 ha) bereits im Verfahren.

Eine stetige Überarbeitung/Neuaufstellung weiterer Bebauungspläne wird angestrebt, wobei die Bebauungspläne mit sehr hohem Änderungsbedarf als prioritär zu bearbeiten sind.