

STADT FRIEDRICHSHAFEN		Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, OVA, SBA, SBV, STP
Sitzungsvorlage		
Drucksache-Nr. 2018 / V 00201		
Dienststelle: Stadtplanungsamt	23.07.2018, Unterschrift:	
Aktenzeichen: PL-611-13 Nr. 543-2		
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):		
BM Krezer _____	EBM Dr. Köhler _____	
BM Köster _____	Oberbürgermeister _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 543-2				
 "Gesamtentwicklung Berg - Teilgebiet 3" - Satzungsbeschluss				
Anlagen: Anlage 1: Lageplan vom 18.07.2018				
Anlage 2: Begründung vom 18.07.2018				
Anlage 3: Textteil vom 18.07.2018				
Anlage 4: Abwägung				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm-Dateien	DVD	Video (VHS)	Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Sauter - 15 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	18.09.2018	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	19.09.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	01.10.2018	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
GR 22.07.2013, V 2013/00150; TA 20.02.2018, V 2017/00350

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		ja	nein
Kosten:	einmalige Kosten		
	Erschließung Fuß- und RadwegBetrag:		60.000 EUR
	GrünordnungsmaßnahmenBetrag:		16.000 EUR
	Ausgleichsmaßnahme K1Betrag:		12.000 EUR
	Abwassertechnische ErschließungBetrag:		rd. 210.000 EUR
Zuschüsse	einmalige Einnahme(n)		
bzw.	Erschließungsbeiträge (Stadt)	Betrag:	52.000 EUR
Beiträge:	Erstattung Ausgleichsmaßnahmen K1 + K2 (ohne öffentliche Verkehrsflächen)	Betrag:	22.000 EUR
	Abwasserbeiträge (SE)	Betrag:	20.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
Städt. Haushalt	VWH	VMH	Fipo: Fußweg: 2.6300.9518.000-0508
			Grünordnungsmaßnahme: 2.5815.95xx.000-0500
			Ausgleichsmaßnahme 2.6101.95xx.000-0008
Zur Verfügung stehende Mittel		Fuß- und Radweg	2018 0 EUR
für Teilgebiete 3 und Weitere			2021/2022 1.000.000 EUR
Finanzplanung			
Im Haushaltsverfahren 2020ff noch bereitzustellen bzw. vorzuziehen:			
Fuß- und Radweg		2020	60.000 EUR
Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen		2020	28.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG (SE):			
Vermögensplan/Investitionsprogramm			Investitionsauftrag 800493
für Teilgebiete 3 und Weitere		2019/2020	500.000 EUR

Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bürgerstellungnahmen sowie die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 4).
2. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 18.07.2018, wird zugestimmt (Anlagen 1 und 3).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 18.07.2018 festgelegt (Anlage 3).
4. Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 18.07.2018 festgelegt (Anlage 2).
5. Die für den Ausgleich erforderlichen Ökopunkte (Kompensationsmaßnahme K2 mit 15.334 Punkten) werden aus dem städtischen Ökokonto abgebucht.
6. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 543-2 „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 3“ erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom vom 03.11.2017 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 hat der Gemeinderat am

01.10.2018 den Bebauungsplan Nr. 543-2 „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiet 3“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einziger Paragraph:

Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 18.07.2018 und dem Textteil vom 18.07.2018.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

Begründung:

Bisheriger Verfahrensablauf:

- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 543 „Gesamtentwicklung Berg“ wurde am 20.07.2013 getroffen.
- Die frühzeitige Beteiligung für den gesamten Geltungsbereich wurde für die Träger öffentlicher Belange vom 24.10.2013 bis zum 24.11.2013 durchgeführt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den gesamten Geltungsbereich fand vom 28.10.2013 bis zum 18.11.2013 statt.
Die damals eingegangenen Stellungnahmen sind in der Anlage 4 aufgeführt.

Beim Aufstellungsbeschluss wurde bereits ausgeführt, dass in der weiteren Bearbeitung der Planbereich in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden wird und das Verfahren in Teilabschnitten fortgeführt wird.

So wurde bereits ein Verfahren - Bebauungsplan Nr. 543-1 „Gesamtentwicklung Berg, Teilgebiete 1 und 2“ - zur Rechtskraft (29.11.2014) gebracht.

In diesem Verfahren wurden bereits die in den frühzeitigen Beteiligungen geäußerten Stellungnahmen abgewogen.

Sie werden hier vollständigshalber nochmals aufgeführt.

- Der Entwurfsbeschluss im Technischen Ausschuss erfolgte in der Sitzung am 20.02.2018.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung vom 03.03.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 14.03.2018 bis 16.04.2018. Die eingegangenen Stellungnahmen und der jeweilige Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamtes können der Anlage 4 „Abwägung“ entnommen werden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 06.03.2018 bis zum 16.04.2018 durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen und der jeweilige Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamtes können ebenfalls der Anlage 4 „Abwägung“ entnommen werden.

Aufgrund von Stellungnahmen aus der erneuten Entwurfsauslegung wurden folgende Änderungen im Textteil, Lageplan bzw. Begründung aufgenommen:

- Es wurde aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes ein eigenständiges Gutachten (Abfalltechnische Untersuchung von Ober- und Unterboden) für den Geltungsbereich erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht und den Bebauungsplan eingearbeitet. Die erforderliche Anpassung der Eingriff-/Ausgleichsbilanz wurde vorgenommen. Der Ausgleichsbedarf erhöht sich deshalb um ca. 800 Ökopunkte von 14.538 Ökopunkten auf 15.334 Ökopunkte.
- Die Hinweise C2 „Denkmalschutz“ und C4 Grundwasserschutz“ wurden geändert.
- Der Hinweis C 5 „Luftverkehr und Luftsicherheit“ wurde aufgenommen.

- Unter Punkt 5.5.3. in der Begründung wurde die neue Haltestelle „Schusterweg“ aufgenommen.

Die vorgenannten Änderungen erfordern keine erneute Entwurfsauslegung.

Der Teilabschnitt wurde notwendig, da sich durch Umsetzung des Teilgebiets 2 der Geltungsbereich zum Innenbereich entwickelt hat und über eine Bauvoranfrage sich eine Entwicklung abzeichnete, die befürchten ließ, dass sich das Gesamtkonzept nicht mehr umsetzen lässt. Die in diesem Zusammenhang am 28.02.2018 erlassene Veränderungssperre tritt gemäß § 17 BauGB mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplans außer Kraft.

Mit dem Bebauungsplan wird die im Siegerentwurf vorgesehene bauliche Entwicklung in diesem Bereich - vier Einzelhäuser – umgesetzt. Zudem wird die dem Gesamtkonzept als maßgebliche Idee zugrunde liegende, „Grüne Mitte“ mit Aufenthalts-, Verbindungs- und Entwässerungsfunktionen gesichert.

Weiterer Verfahrensablauf:

Nach dem Satzungsbeschluss kann die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans erfolgen. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan die Rechtskraft.

Weitere Details zum Bebauungsplanverfahren können den der Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.