

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, OVA, SBA, SBV, SPK, STP
<b>Sitzungsvorlage</b>	
<b>Drucksache-Nr. 2018 / V 00359</b>	
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt	11.12.2018, Unterschrift:
Aktenzeichen: PI-611-13 Nr.547 / Wai	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
BM Stauber _____	EBM Dr. Köhler _____
BM Köster _____	OB Brand _____

<b>Betreff:    Bebauungsplan Nr. 547 "Ittenhausen Nord"</b>				
<b>          Satzungsbeschluss</b>				
Anlage(n):    Anlage 1:    Lageplan zum Bebauungsplan vom 20.11.2018, M 1:500 Anlage 2:    Begründung zum Bebauungsplan vom 20.11.2018 Anlage 3:    Textteil zum Bebauungsplan vom 20.11.2018 Anlage 4:    Abwägungsbericht zum Bebauungsplan				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<table border="1"> <tr> <td><b>MS Office 2003 Dateien</b> (inkl. ppt, .mpp)</td> <td><b>.pdf-, htm-Dateien</b></td> <td><b>DVD</b></td> <td><b>Video</b></td> </tr> </table>	<b>MS Office 2003 Dateien</b> (inkl. ppt, .mpp)	<b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<b>DVD</b>	<b>Video</b>
<b>MS Office 2003 Dateien</b> (inkl. ppt, .mpp)	<b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<b>DVD</b>	<b>Video</b>	

Referent und Zeitdauer:    Sauter, Klaus;15 min

<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	22.01.2019	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	23.01.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.01.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):  
GR 29.02.2016, 2016/V0001;TA 08.05.2018, 2018/V00094

<b>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</b>		ja	nein
<b>Einmalige Kosten:</b>	Straßenbau (inkl. Lärmschutz rd. 210.000 EUR)		rd. 1.500.000 EUR
<b>Auszahlungen investiv</b>	Ausgleichsmaßnahmen		rd. 100.000 EUR
	Spielplatz		rd. 250.000 EUR
	Entwässerung		rd. 1.800.000 EUR
<b>Einmalige Einnahmen</b>	Erschließungsbeiträge für Straßen		rd. 1.000.000 EUR
<b>Einzahlungen investiv</b>	Erschließungsbeiträge für RW-Kanal Straße		rd. 200.000 EUR
	Abwasser-Anschlussbeiträge		rd. 125.000 EUR
	Kostenerstattung Grundstücksanschlüsse		rd. 175.000 EUR
	Kostenerstattung Ausgleichsmaßnahmen		rd. 100.000 EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>			
Zur Verfügung stehende Mittel:			
Straßenbau / Lärmschutz (2018-2020)	Kontierung 7.54100000T1011 Fipo (alt)2.6300.9514.000-0508		1.000.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen (2020-2022)	Kontierung 7.55400000G0008 Fipo (alt). 2.6101.9521.000-0008		100.000 EUR
Noch bereitzustellen im Haushaltsverfahren 2020 ff:			
Spielplatz			250.000 EUR
Straßenbau Lärmschutz			500.000 EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG</b>			
Zur Verfügung stehende Mittel:	Investitionsaufträge		800481, 800950
Abwassertechnische Erschließung (2018-2020):			1.675.000 EUR
Noch bereitzustellen im Wirtschaftsplan 2020ff:			125.000 EUR

### **Beschlussantrag:**

- 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).
- Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 20.11.2018 wird zugestimmt (Anlagen 1 und 3).
- Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 20.11.2018 festgelegt (Anlage 3).
- Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 20.11.2018 festgelegt (Anlage 2).
- Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 547 „Ittenhausen Nord“ Ailingen“ erlassen:  
Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. 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 28.01.2019 den Bebauungsplan Nr. 547 „Ittenhausen Nord“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einzigster Paragraph:

Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 20.11.2018 und dem Textteil vom 20.11.2018.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

### **Begründung:**

Wie in vielen Städten klappt auch in Friedrichshafen das Verhältnis von Angebot und Nachfrage an Wohnraum im Wohnungsmarkt wie auch bei Bauplätzen immer stärker auseinander. Aktuelle Bevölkerungsprognosen zeigen auf, dass Friedrichshafen auch in Zukunft eine Zuwanderung aufgrund steigender Arbeitsplatzangebote wie auch der allgemeinen attraktiven Lage (Freizeitqualität, Lebensqualität, Lage am See, Nähe zu den Alpen etc.) aufweisen wird und sich damit das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage voraussichtlich weiter verstärken wird. Besonders stark zur Geltung kommt das Wohnungsdefizit bei preisgünstigen Wohnungen.

Zudem ist die Stadt Friedrichshafen gemäß Landesentwicklungs- und Regionalplan Oberzentrum in einem Verdichtungsraum und ist demzufolge verpflichtet, Wohngebiete zur Schaffung von Wohnraum auszuweisen.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen und bietet auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse die Möglichkeit, kurzfristig dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Weiterhin ist die Planung auch in Verbindung mit der angestrebten baulichen Gesamtentwicklung des Ortsteils Berg und einer hieraus möglichen Verbesserung der Nahversorgung zu sehen und entspricht daher den siedlungsstrukturellen Entwicklungszielen.

Siedlungsstrukturell richtig und in direkter Verbindung zum übergeordneten Netz (K 7735) soll am neuen Anknüpfungspunkt die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden und je nach Nachfrage besteht auch die Möglichkeit, dieses Angebot parallel zur Teuringer Straße (K 7735) weiter nach Norden zu verlängern.

Ebenfalls im Bereich des neuen Anknüpfungspunkts soll eine Quartiersmitte mit kleinem Platz und Grünfläche sowie einem integriertem Kinderspielplatz geschaffen werden. Die restliche Bebauung sieht Individualwohnformen als Einzel- und Doppelhäuser vor.

Insgesamt können so je nach Verdichtungsgrad zwischen 80 (bei einer WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte) und 90 Wohneinheiten (bei zwei WE pro Einzelhaus / Doppelhaushälfte) entstehen.

Die Verwaltung wird in einer separaten Sitzungsvorlage in der März- oder Aprilrunde 2019 einen Vorschlag zur Vergabe dieser Flächen unterbreiten.

Bisheriger Verfahrensablauf:

- Am 29.02.2016 wurde für den Bebauungsplan Nr. 547 „Ittenhausen-Nord“ der Aufstellungsbeschluss gefasst und am 12.03.2016 öffentlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.03.2016 bis zum 11.04.2016 durchgeführt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 09.03.2016 bis zum 11.04.2016.
- Der Entwurfsbeschluss im Technischen Ausschuss erfolgte in der Sitzung am 08.05.2018.
- Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 01.09.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs vom 10.09.2018 bis zum 10.10.2019. Die eingegangenen Stellungnahmen und der jeweilige Abwägungsvorschlag des Stadtplanungsamtes können der Anlage 4 „Abwägungsbericht“ entnommen werden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 03.09.2018 bis zum 10.10.2018 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 in Textteil, Lageplan bzw. Begründung aufgenommen:

Im Lageplan wurde die öffentliche Straßenfläche im Bereich der Straße „Alter Weinberg“ geringfügig vergrößert, um die Zufahrbarkeit einer bestehenden Garage zu gewährleisten.

Im Lageplan und Textteil wurde entlang der Teuringer Straße und im südlichen Einmündungsbereich textlich und zeichnerisch ein Bereich festgesetzt, in dem keine Ein- und Ausfahrt möglich ist. Hier wurde zum einen der Kategorisierung der Teuringer Straße als Kreisstraße (K7735) und damit übergeordneter Straße und zum anderen der Verkehrssicherheit (Übersichtlichkeit bei der Ausfahrt an der neuen Einmündung) Rechnung getragen.

Im Textteil wurde des Weiteren die Festsetzung zu den Nistkästen weiter konkretisiert.

Die Hinweise Nr. 1 „Archäologische Denkmalpflege“, Nr. 3 „Wasserwirtschaft / Grundwasser“ und Nr. 5 „Luftverkehr und Luftsicherheit“ wurden entsprechend der Stellungnahmen der jeweiligen Fachämter / -behörden angepasst oder neu aufgenommen.

In Abstimmung mit den Fachgutachtern und der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Gutachten zum Artenschutz angepasst.

Die vorgenannten Änderungen erfordern keine erneute Entwurfsauslegung.

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.