

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b> <b>Sitzungsvorlage</b> <b>Drucksache-Nr. 2022 / V 00015</b>	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, SFJ, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 BP 228 / Gö	31.01.2022, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Müller _____  <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

<b>Betreff:      Bebauungsplan Nr. 228 "Ortskernzone Fischbach";  Aufstellungsbeschluss</b>			
Anlage(n):      1 Lageplan M 1:500 Kataster mit Geltungsbereich vom 31.01.2022 2 Lageplan M 1:500 Luftbild mit Geltungsbereich vom 31.01.2022 3 Vorentwurf Begründung B-Plan Nr. 228 vom 31.01.2022 4 Vorbereitender Umweltbericht vom 02.02.2022 5 Auszug aus dem Siegerentwurf Workshopverfahren			
<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.			
<input type="checkbox"/> <b>MS Office Dateien</b> (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm- Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video</b>

Referent und Zeitdauer:      Sauter, Klaus; 30 Min. (davon 10 Min. Sachvortrag)
---

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	08.03.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.03.2022	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
---

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

**Anfallende Kosten sind derzeit noch nicht bezifferbar. Eine detaillierte Kostenaufstellung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.**

**Kosten:**       einmaliger Aufwand (konsumtiv)      Betrag:      EUR  
                  einmalige Auszahlung (investiv)      Betrag:      EUR  
                  jährlicher Folgeaufwand:    Personalkosten    Betrag:      EUR  
   Sachkosten      Betrag:      EUR

**Zuschüsse**     einmalige Einzahlung      Betrag:      EUR

**bzw.**

**Beiträge:**     laufende (jährlich)      Betrag:      EUR

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Stadt       Ergebnis-HH       Finanz-HH    Kontierungen:

Stiftung     Ergebnis-HH       Finanz-HH    Kontierungen:

**Zur Verfügung stehende Mittel**

Planansatz im lfd. Jahr:      EUR

Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:      EUR

Noch bereitzustellen:      EUR

Deckungsvorschlag:      EUR

**Beschlussantrag:**

1. Für den im Lageplan im Maßstab 1:500 vom 31.01.2022 (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Weitere Grundlage ist der Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 31.01.2022 (Anlage 3).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung, dreiwöchigen Aushang im Technischen Rathaus sowie auf der Website der Stadt Friedrichshafen durchgeführt.
3. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.
4. Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nachfolgend in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## **Begründung:**

### Ausgangslage:

Die Ortsdurchfahrt von Fischbach (Meersburger Straße und Zeppelinstraße) wurde bisher stark durch ihre Funktion als Hauptverkehrsstraße (B 31) geprägt. Dieser Zustand beeinflusste die innerörtliche Situation und die städtebauliche Qualität deutlich. Zwischenzeitlich wurde die B 31 auf eine Umgehungsachse verlegt. Der Bau der Umgehungsstraße bedeutet eine elementare Veränderung der Verkehrssituation in Friedrichshafen insgesamt und speziell auch für die Ortsdurchfahrt in Fischbach. Diese veränderte Situation stellt für die Ortsdurchfahrt in Fischbach ein großes Potential zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung und Attraktivierung dar.

Zum Einstieg in diesen Veränderungsprozess wurde von der Stadt Friedrichshafen ein Workshopverfahren mit erweiterter Bürgerbeteiligung durchgeführt, in welchem sich die teilnehmenden Büros neben der Umgestaltung der Meersburger Straße und Zeppelinstraße auch mit der möglichen baulichen Entwicklung der Ortskernzone von Fischbach auseinandersetzten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 228 „Ortskernzone Fischbach“ ist die Schaffung von Planungsrecht zur Realisierung des Siegerentwurfs aus dem Workshopverfahren im Bereich der Ortskernzone. Der Siegerentwurf von Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit König + Partner Landschaftsarchitekten, Altbach sowie Brenner Bernard Ingenieure, Aalen beinhaltet neben konkreten Maßnahmen zur Aufwertung und Umgestaltung des Straßenraums im Bereich der Ortskernzone ebenso eine mögliche Neubebauung. Einen auf die Ortskernzone begrenzten Auszug aus dem Siegerentwurf ist als Anlage 5 der Sitzungsvorlage beigefügt. Hierzu ergänzend der Hinweis, dass die Anlage 5 noch dem Ergebnis des Workshop-Verfahrens entspricht. Aktuell wird der Entwurf gemäß dem im Protokoll des Preisgerichts festgehaltenen Überarbeitungsbedarf überplant bzw. Anpassungsmöglichkeiten werden geprüft.

Im Bereich der Ortskernzone sind folgende Überarbeitungen angedacht, welche dann als weitere Grundlage für das Bebauungsplanverfahren dienen werden:

- Die Bebauung entlang der Südseite der Zeppelinstraße soll entgegen der im Siegerentwurf vorgesehenen drei Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss begrenzt werden. Ergänzend soll geprüft werden, inwiefern den dortigen Grundstücken weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer erweiterten Baukörperhöhe entgegen dem Baulinienplan Nr. 38 gegeben werden können.
- Es wird geprüft, ob die Umsetzung einer durchgehenden Mindestfußwegbreite von 2,00 m plus 50 cm Sicherheitsabstand möglich ist.

- Im Bereich der Zeppelinstraße 300 besteht die Schwierigkeit, verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden. Einerseits soll das dort geplante Pflegeheim mit einer Grundfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> realisiert werden. Außerdem gilt es den rückwärtigen Baumbestand zu schützen. Dem gegenüber sieht der Entwurf aus dem Workshopverfahren vor, dass das zukünftige Gebäude Zeppelinstraße 300 in der Flucht abgerückt wird und sich hierdurch eine Platzsituation ergibt. Dadurch wird die Grundfläche des Gebäudes allerdings reduziert und entspricht nicht den geforderten 1.400 m<sup>2</sup>. Hier soll eine umfassende Variantenprüfung Aufschluss über die weitere Vorgehensweise bringen. Gegebenenfalls wäre zur deutlicheren Ausbildung der Platzsituation auch auf der gegenüberliegenden Seite der Zeppelinstraße 300 für eine zukünftige Bebauung ein Rücksprung vorzusehen.
- Der Entwurf schließt aktuell die privaten Vorgartenzonen mit in die Straßenraumgestaltung ein, weshalb die Umsetzung der Planung lediglich in mehreren Abschnitten möglich ist. Aktuell wird daher geprüft, welche Umsetzungsphasen möglich sind sowie welche Maßnahmen direkt und welche lediglich gemeinsam mit den angrenzenden Grundstückseigentümern umsetzbar sind.

#### Verfahren:

Der Verfahrensablauf sieht ein 3-stufiges Bebauungsplan-Verfahren (Aufstellungs-/Entwurfs-/Satzungsbeschluss) vor. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt neben der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch 3-wöchigen öffentlichen Aushang der Planunterlagen sowie über die Website der Stadt Friedrichshafen. Die Bürgerbeteiligung wird rechtzeitig mit öffentlicher Bekanntmachung in der hiesigen Presse angekündigt.

Der Vorbereitende Umweltbericht (Anlage 5) liegt vor und wird zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit ausgelegt.

In der Auswertung aller relevanter Anregungen und Stellungnahmen sowohl aus der Bürger- als auch aus der Behördenbeteiligung und nach Eingang der notwendigen Untersuchungen und Gutachten erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichts sowie eines Bebauungsplanentwurfs mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, der den Gremien zusammen mit dem Kostenansatz zum Entwurfsbeschluss vorgelegt wird.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.