

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|--|
| BEHÖRDENBETEILIGUNG (12.02.2019 bis 26.03.2019) | |
| <p>1. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart vom 13.02.2019</p> | |
| <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbilddauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden. Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang. Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 26 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab. Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken. Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> | <p>Es liegt eine Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung vom Büro Hinkelbein aus Filderstadt vom 02.07.2015 vor. Im Bericht und in den Kartenwerken sind bombardierte Bereiche, Sprengbombenrichter und Blindgänger-Verdachtspunkte markiert und beschrieben.</p> <p>Im weiteren Verfahren bzw. nach dem Verfahren im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist mit einem Antreffen von Kampfmitteln zu rechnen. Entsprechende Hinweise werden im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.</p> |
| <p>2. Industrie- und Handelskammer Bodensee-Oberschwaben Postfach 4064 88219 Weingarten vom 21.02.2019</p> | |
| <p>Wir begrüßen es, dass die Stadt Friedrichshafen mit diesem Bebauungsplan neue Wohnflächen ausweist, um so die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu entlasten. Die Unternehmen sind für ihre Fachkräfte, insbesondere für das Anwerben von Fachkräften von extern, dringend auf zusätzlichen Wohnraum angewiesen. Verfügbarkeit von Wohnraum ist zu einem der wichtigsten Standortfaktoren geworden, was auch die IHK-Standortumfrage 2017 für Friedrichshafen gezeigt hat.</p> <p>Wir freuen uns, dass eine neue Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen ist und unterstützen auch das Versorgungskonzept für das</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|--|
| <p>neue Wohngebiet. Wir stimmen dem Bebauungsplan deshalb gerne zu.</p> | |
| <p>3. Polizeipräsidium Konstanz Sachbereich 13 – Verkehr Dienstsitz Weingarten Brielmayerstraße 2 88250 Weingarten vom 28.02.2019</p> | |
| <p>Das Polizeipräsidium Konstanz nimmt zu o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:</p> <p>Für die Ausfahrten aus den geplanten Tiefgaragen regen wir an, bereits im Bebauungsplanverfahren für einen sicheren Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum entsprechende Regelungen vorzugeben.</p> <p>Die Ausfahrrampen der Tiefgaragen sollten in einem Quartier mit erhöhtem Rad- und Fußverkehr, wie er hier aufgrund der Konzeption zu erwarten ist, unseres Erachtens zum Ende hin eine Aufstellfläche von 5 Metern mit einer max. Steigung von 5 bis 6% aufweisen, damit der ausfahrende Verkehrsteilnehmer problemlos übersehen kann, ob er Fußgängern oder anderen Verkehrsteilnehmern Vorrang einräumen muss. Hierbei ist es notwendig, dass die entsprechenden Sichtfelder ab einer Höhe von 60 cm freigehalten sind. Auch wenn im niedrigen Geschwindigkeitsbereich, wie dies beim Ausfahren aus einer Tiefgarage stets der Fall sein sollte, die Unfälle regelmäßig gering ausfallen, so sollte nicht unberücksichtigt bleiben, dass gerade im Zusammenhang mit Verkehrsschwächeren wie Kindern und Senioren unglückliche Konstellationen auch hier teils gravierende Folgen hervorrufen können.</p> <p>Insbesondere in verkehrsberuhigten Bereichen, die ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer und auch das Spielen von Kindern ermöglichen, sind optimale Sichtverhältnisse unabdingbar.</p> | <p>Die 5 m Aufstellflächen mit einer max. Steigung von 5-6 % vor dem öffentlichen Straßenraum werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Es werden Bereiche für Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen im Plan definiert und im schriftlichen Teil des Bebauungsplans die oben genannten Bedingungen als Festsetzung formuliert.</p> |
| <p>4. Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen vom 06.03.2019</p> | |
| <p>Zur Begründung, Punkt 5.5.3 ÖV-Anbindung:</p> <p>Die Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH plant derzeit keine Bedienung der Susostraße. Die Stadtbuslinie 1 fährt über die Werthmann- und Pacellistraße zur dortigen Haltestelle "Jettenhausen, Neue Kirche" und anschließend weiter in Richtung Hägleweg, die Linie 2 in umgekehrter Reihenfolge. Die Linie 3 kommt aus Richtung Wagershausen und verkehrt über die Wagershauser Straße und Jettenhauser Straße nach Meistershofen und zurück.</p> <p>Aus unserer Sicht ist deshalb eine Haltestelle in der Susostraße nicht erforderlich. Wir schlagen in diesem Zusammenhang vor, eine neue Haltestelle in der Wagershauser Straße, gegenüber der heute bereits bestehenden, einseitigen Haltestelle "Ludwig-Dürr-Schule", und/oder beidseitig zwischen der Susostraße und der Werthmannstraße einzurichten.</p> | <p>Die im städtebaulichen Gestaltungsplan-Vorentwurf enthaltene Haltestelle in der Susostraße wird entfernt.</p> <p>Die angeregte Haltestelle in der Wagershauser Straße gegenüber der Ludwig-Dürr-Schule liegt außerhalb des Bebauungsplans und kann nicht im Planverfahren berücksichtigt werden.</p> |
| <p>5. Handwerkskammer Ulm Olgastraße 72 89073 Ulm vom 11.03.2019</p> | |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|---|
| <p>Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>6. Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung und Baurecht Albrechtstraße 77 88045 Friedrichshafen vom 12.03.2019</p> | |
| <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe ---</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---</p> <p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p>I. <u>Belange des Planungsrechts:</u></p> <p>1. Im Städtebaulichen Konzept werden Geschossflächenzahlen (GFZ) für die Bauquartiere A – I ermittelt. Diese liegen für die meisten Quartiere über der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von GRZ 1,2 für allgemeine Wohngebiete, am erheblichsten in Quartier I mit einer GZR von 1,76.</p> <p>2. Für den nördlichen Geltungsbereich, welcher derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 102 liegt (Gartenvorstadt Jettenhausen, Teilgebiet I) soll als Art der Bebauung Mischgebiet festgesetzt werden. Im FNP ist dort eine Wohnbaufläche dargestellt. Im direkt angrenzenden Bereich der Susostraße 10 (Grundstück Flst.-Nr. 488) setzt der BP „Gartenvorstadt Jettenhausen, Teilgebiet I“ ein reines Wohngebiet fest. Dies ist im vorläufigen Umweltbericht auf Seite 8 bei der Betrachtung des bestehenden Bebauungsplanes noch nicht aufgeführt. Die Mischgebietsfestsetzung neben der rechtskräftigen WR-Festsetzung würde dem Trennungsgrundsatz widersprechen.</p> | <p>Die Überschreitung der genannten Obergrenzen betrifft nicht die GRZ, sondern die GFZ, die in der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet bei 1,2 liegt, was vermutlich auch gemeint war. Diese Obergrenzen können nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.</p> <p>Die Stadt Friedrichshafen hat nur wenige tatsächlich entwickelbare innenstadtnahe Planungsflächen. In diesen Flächen wird eine städtebauliche Verdichtung angestrebt, die bzgl. der Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Quartiere dennoch verträglich ist. Einen Ausgleich in dieser Richtung stellt u.a. die mittig im Plangebiet angeordnete „Grünfuge“ dar, durch die der Bevölkerung ein öffentlicher, grüner Aufenthaltsraum zur Verfügung gestellt wird. Auch innerhalb der Quartiere werden die Innenhöfe trotz teilweise unterbauter Tiefgarage weitgehend begrünt. Ein weiterer Ausgleich erfolgt durch die festgesetzte Dachbegrünung auf den Flachdächern.</p> <p>Die zunächst angedachte Mischgebietsfläche im nördlichen Teil des Plangebietes wird nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der dort geplante nicht großflächige Lebensmitteleinzelhandel soll bevorzugt der Versorgung des Gebiets (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) dienen, wobei die Abgrenzung der Versorgung nicht nur auf das Plangebiet begrenzt ist, sondern auch den Bebauungsbestand nördlich des Plangebietes des Stadtteils Jettenhausen mit einbezieht. Des Weiteren wird dieser auch in Zukunft bei einer Weiterentwicklung von Jettenhausen am nordöstlichen Stadtrand für die dort im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen eine erweiterte Nahversorgungsfunktion wahrnehmen. Der Standort mit weiteren bestehenden Versorgungseinrichtungen (Bäcker, Metzger) und der Kirche wird durch die Ansiedlung des Marktes als Mittelpunkt gestärkt und kann durch seine integrierte Lage Versorgungsfahrten außerhalb des Viertels verhindern.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|---|
| <p>II. <u>Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u></p> <p>Bei der Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf folgendes zu achten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die in der Begründung unter Kapitel 5.5.6. genannten Retentionsflächen sollen nicht nur die Funktion erfüllen Spitzenabflüsse bei Regenereignissen zu puffern, sondern darüber hinaus eine filtrierende und damit reinigende Wirkung haben. 2. Flachdächer sind als Gründächer auszuführen. Alle Flächen die der Regenwasserbewirtschaftung dienen, wie Retentionsflächen, Gründächer etc., sind als solche festzusetzen. <p>Bei der Bewertung der mit der geplanten Bebauung verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist folgendes zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gemäß § 4 Abs. 3 des öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Firma ZF, der Stadt Friedrichshafen, dem Landratsamt Bodenseekreis und dem Siedlungswerk vom 12.04.2017, verpflichtete sich die Stadt Friedrichshafen bei der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung in diesem Bebauungsplanverfahren den Boden im Bereich der Behefsparkplätze so zu bewerten, wie sich dieser vor dem Bau des Parkplatzes darstellte. 2. Bei den Eingriffsflächen für den Bau der B 31 handelt es sich um temporäre Eingriffe. Diese Flächen sind so zu rekultivieren, dass sie wieder annähernd in den ursprünglichen Zustand versetzt werden. Wie bei anderen Flächen auch, ist deshalb von der Zustandsbewertung vor dem Eingriff lediglich ein nicht vermeidbarer Eingriff im Umfang von 10 % der Wertstufen vorher bei der Bewertung des Bodens nach dem Eingriff abzuziehen. Dieser Wert (Ausgangswert vor Eingriff ./ 10%) ist als Ausgangswert für die neu geplante Bebauung im Bereich der B31 Eingriffsflächen vorzusehen. 3. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist im vorbereitenden Umweltbericht von erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Boden auszugehen. <p>Zur Lösung der Parkplatzproblematik sind großflächige Tiefgaragen vorgesehen. Diese sind nur mit Entsorgung von riesigen Mengen an Erdaushub zu realisieren. Gerade im vorliegenden Fall bietet sich durch das großflächige Gebiet an, durch gezielte, abgestufte Festlegung der EFH deutlich über der alten Geländehöhe die Mengen an zu entsorgendem Erdaushub zu reduzieren. Dies würde zu einer Verringerung der Kosten und der bauzeitlichen Verkehrsbelastung nicht nur vor Ort führen.</p> <p>III. <u>Belange des Immissionsschutzes:</u></p> <p>Eine Stellungnahme zum Immissionsschutz wird erst nach Vorliegen des im städtebaulichen Konzept erwähnten Schallschutzgutachten erfolgen. Wir gehen davon aus, dass in diesem sowohl Verkehrsemissionen als auch gewerblichen Emissionen, u. a. des südlich gelegenen Industriegebietes, betrachtet werden.</p> | <p>Das Regenwasser wird so geführt, dass es im zentralen Bereich des Plangebietes, innerhalb der „Grünfuge“, als Bewässerungssystem für diesen Grünbereich dient. Dadurch erfolgt nicht nur eine Pufferung, sondern auch die Reinigung und Filtrierung des Oberflächenwassers. Die zunächst im Plangebiet angedachte Retentionsfläche wird nun auf die Südseite der Wagershauser Straße außerhalb des Plangebietes verlegt. Alle Flachdächer werden als Gründächer festgesetzt, wobei der Aufbau auf den Hochbauten mind. 15 cm, auf den Tiefgaragen mind. 30 cm bzw. in Teilbereichen mit Hochstämmen auch 70 cm betragen muss. Dadurch wird eine deutliche Pufferung, Filterung und Reinigung des Niederschlagswassers erreicht.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung bei der Eingriffs- /Ausgleichsbewertung.</p> <p>Aufgrund der Reduzierung des Plangebietes im Einflussbereichs der B 31neu wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Sofern Berechnungen dennoch diesen Bereich betreffen, wird die Anregung vollumfänglich umgesetzt.</p> <p>Im Umweltbericht wird das Schutzgut Boden adäquat im Sinne eines erheblichen Eingriffs bewertet und behandelt.</p> <p>Die Festlegung der EFH wird entsprechend umgesetzt, des Weiteren werden die TG-Rampen im Süden des jeweiligen Quartiers vorgesehen um diese so kurz als möglich zu gestalten. Eine zu hohe Festlegung der EFH steht wiederum in Konkurrenz zu dem Ziel eines barrierefreien Zugangs zu den Gebäuden und Quartiersinnenhöfen. Der B-Plan versucht hier ein Gleichgewicht zu schaffen.</p> <p>Das Lärmgutachten betrachtet den Gewerbelärm und den Verkehrslärm. Der Gewerbelärm des südlich angrenzenden Werks II der ZF wurde in Form eines von der ZF zur Verfügung gestellten Ersatzschallquellenmodells berücksichtigt. Die vorgelagerten Stellplätze der ZF sind Teil der Gewerbelärbetrachtung. Im Zuge der Entwurfspla-</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|---|
| <p>IV. <u>Belange der Landwirtschaft:</u></p> <p>Die grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Umwidmung hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen können in diesem Fall zurückgestellt werden um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Da das für Siedlungs- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommene Ackerland unwideruflich für die Landwirtschaft verloren geht ist bei den geplanten Baumaßnahmen auf einen äußerst flächensparenden Umgang zu achten. Daher sollten auch für die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Aufgrund zunehmender Verknappung von Ackerflächen ist flächenschonenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen Vorrang einzuräumen, z.B. durch ökologische Aufwertung von landwirtschaftlich bereits entzogenen Flächen oder von Randstreifen entlang von Gewässern.</p> <p>V. <u>Belange der Abfallwirtschaft:</u></p> <p>Es wird angeregt öffentlich anfahrbare Bereitstellungsplätze für Mülleimer, Gelbe Säcke und Sperrmüll einzurichten und auszuweisen.</p> <p>VI. <u>Gesundheitliche Belange:</u></p> <p>Im Baufeld E soll ein neuer Kindergarten mit drei Gruppen entstehen. Der dazugehörige Außenbereich des Kindergartens ist über der begrünten Tunneldecke der B31 geplant. Gegebenenfalls daraus resultierende gesundheitliche Auswirkungen durch den Straßenverkehr, sollten abgeklärt werden. Das Gesundheitsamt bittet im Baugenehmigungsverfahren beteiligt zu werden.</p> | <p>nung ist bei der Feinsteuerung der Nutzungen die Gemengelage entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Das Plangebiet stellt sich als größere Baulücke dar und ist im FNP als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Wohnraumbedarf für Friedrichshafen ist deutlich vorhanden und spiegelt sich auch durch die Planung wider, die durch ihre Dichte einerseits eine flächensparende Bauweise umsetzt und andererseits freiraumplanerische Akzente durch die „grüne Fuge“ im Zentrum des Plangebietes setzt.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden in Form von Ökopunkten ausgeglichen.</p> <p>Entsprechende Bereiche werden im Bebauungsplan zumindest für den Geschosswohnungsbau als Flächen für Nebenanlagen fixiert.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt, das für den Außenbereich des Kindergartens keine gesundheitlichen Auswirkungen konstatiert.</p> <p>Eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren wird zugesichert.</p> |
| <p>7. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 46.2 - Luftverkehr und Luftsicherheit Industriestraße 5 70565 Stuttgart vom 12.03.2019</p> | |
| <p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe: - Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Friedrichshafen</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage § 12 und 18a LuftVG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> | |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|---|
| <p>s.u.</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>-</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich ca. 2,2 km westlich des Verkehrsflughafens Friedrichshafen.</p> <p>Das gesamte Plangebiet befindet sich unterhalb des Bauschutzbereichs nach § 12 LuftVG, welcher dort ab einer Höhe von 436 m beginnt.</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich zudem im Anlagenschutzbereich nach § 18a LuftVG.</p> <p>Dieser umfasst annähernd das gesamte Gebiet ab einer Höhe von 423 m ü. NN.</p> <p>In wie weit Belange des Bauschutzes tatsächlich betroffen sind, muss im jeweiligen Einzelfall durch die Deutsche Flugsicherung DFS GmbH bzw. das Bundesamt für Flugsicherung geprüft werden.</p> <p>Für das jeweilige Bauvorhaben ist deswegen im jeweiligen Einzelfall eine luftrechtliche Zustimmung gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) beim Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 46.2 einzuholen.</p> <p>Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen und ähnliche Baugeräte, die bei den Baumaßnahmen zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.</p> | <p>In den Hinweisen des Textteils zum Bebauungsplan werden die entsprechenden Textpassagen eingefügt.</p> |
| <p>8. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Abt. 8 Postfach 20 01 52 73712 Esslingen am Neckar vom 12.03.2019</p> | |
| <p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u></p> <p>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p>In der Nähe des überplanten Gebietes sind Siedlungsreste aus der Bronzezeit sowie aus römischer Zeit bekannt.</p> <p>Um zu prüfen, dass nicht auch im Bereich des Stadtquartiers Jettenhauser Esch archäologische Bodendenkmale überliefert sind, die durch Bodeneingriffe im Rahmen der Baumaßnahmen gefährdet wären, wird empfohlen, bereits im Vorfeld der Bauarbeiten bauvorgehende Baggerschürfe anzulegen. Dies ist wichtig, um die Situati-</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hinweis wird in den schriftlichen Teil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|--|
| <p>on im Vorfeld beurteilen zu können und spätere Verzögerungen im Bauablauf zu verhindern. Synergieeffekte mit der Erstellung von Baugrunduntersuchungen sind dabei möglich. Die Kosten für die Baggerprospektionen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <p>Werden bei Prospektionsmaßnahmen bzw. beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind. Dies ist bei der terminlichen Planung des Verfahrens zu berücksichtigen.</p> <p>Weiterhin ist der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit dem LAD abzustimmen. Der Abtrag des Oberbodens sowie etwaiger kolluvialer Schichten im Liegenden hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des LAD zu erfolgen. Ansprechpartnerin ist: Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-126 bzw. 07735 / 93777-0, Fax: 07552/ 93777-110, julia.goldhammer@rps.bwl.de).</p> <p>Eine baldige Kontaktaufnahme zur Abstimmung weiterer Planung wird dringend empfohlen.</p> <p>Wir bitten, um Aufnahme dieser Hinweise in die Planunterlagen.</p> | |
| <p>9. Stadtwerk am See Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen vom 13.03.2019</p> | |
| <p>Das Stadtwerk am See hat bezüglich der elektrischen Versorgung des Stadtquartiers folgende Bedenken/Anregungen:</p> <p>Die Versorgung der vorgesehenen ca. 400 WE + Kindertagesstätte kann durch die umliegenden Trafostationen erfolgen. Je nach zusätzlichen Verbrauchern (Wärmepumpen, E-Ladesäulen) müssen ein oder mehrere Plätze für Trafostationen im Lastschwerpunkt des Stadtquartiers vorgesehen werden.</p> | <p>Im Entwurf wird im nördlichen Bereich der „Grünfuge“ ein Trafostandort festgesetzt. Sofern ein weiterer Standort notwendig wird, bietet sich dieser im Bereich des Standorts für die Elektromobilität an der Susostraße an.</p> |
| <p>10. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 88214 Ravensburg vom 13.03.2019</p> | |
| <p>Zum o.g. Bebauungsplan bringt der Regionalverband keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>11. Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen vom 26.03.2019/10.04.2019</p> | |
| <p><i>Stellungnahme vom 26.03.2019:</i></p> <p>1. Belange des Immissionsschutzes</p> | |

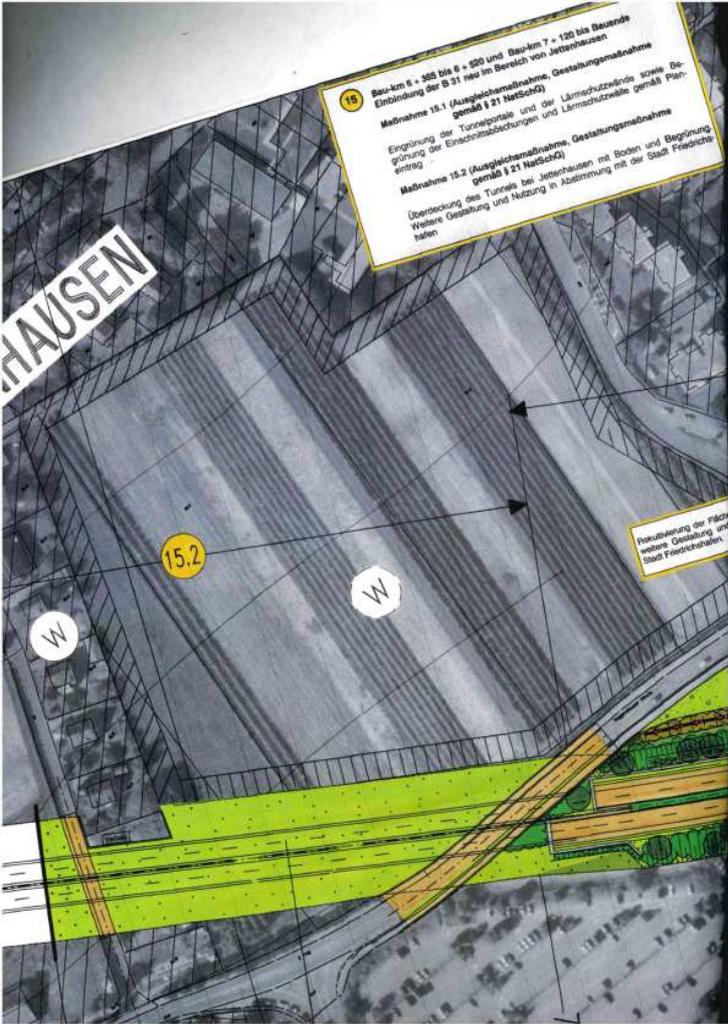
Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|---|
| <p><u>Luftreinhaltung</u></p> <p>Das Plangebiet „Jettenhauser Esch“ befindet sich im südlichen Teil unmittelbar angrenzend an die Kreisstraße Waggerhauser Straße und an die geplante 4-streifige B31 neu. Außerdem grenzt die geplante Wohnbebauung im Süden anschließend an einen Grünstreifen, in dem sich Parkplätze und ein Sportplatz befinden und der von der B31neu durchschnitten wird, an ein Gewerbegebiet - ein historisch gewachsenes Industriegebiet -, in dem sich Störfallbetriebe und u.a. die Firma ZF befinden. Die Abstandsregelungen für Störfallbetriebe sind zu beachten.</p> <p>Gemäß den Unterlagen für das Bebauungsplangebiet soll die geplante Bebauung im Süden des Quartiers als aktiver Schallschutz dienen. Dies setzt voraus, dass die geplanten Gebäude im Süden mit einem ausreichenden passiven Schallschutz ausgestattet werden. Dies ist bei den weiteren Planungen zu beachten.</p> <p><u>Störfallbetriebe</u></p> <p>Der südliche Teil des B-Plans liegt im Bereich des Konsultationsabstandes des Betriebs „ZF“ (Werk 2). Dieser beträgt 200m gemessen ab Betriebsgelände:</p>  <p>Dies hat zur Folge, dass wir Bedenken gegen das Vorhaben erheben müssen. Wir regen hier die gutachterliche Berechnung eines angemessenen Sicherheitsabstandes im Sinne der Störfallverordnung an. Dieser Abstand fällt in der Regel geringer aus, da hier u.a. bestehende Gebäude, Geländeprofile, Anlagendetails etc. mit berücksichtigt werden.</p> <p>Jedoch sehen wir es aus Lärmschutzgründen grundsätzlich sehr kritisch, Wohnbebauung direkt an einen Industriebetrieb heranrücken zu lassen. Dies stellt unseres Erachtens keine verträgliche Nutzung dar. Lärmprobleme sind so zu erwarten. Erfahrungsgemäß sind besonders Parkplätze von Schichtbetrieben sehr konfliktrichtig. Bei ZF wird im Schichtbetrieb gearbeitet. Nachts oder in den späten Abendstunden bzw. frühen Morgenstunden an- und abfahrende Autos führen in der Regel zu berechtigten Störungen der Anwohner.</p> <p>2. Belange der Landwirtschaft</p> <p>Mit der vorgelegten Planung werden knapp 6 ha besonders hochwertige landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur Stufe I) der produktiven Landwirtschaft dauerhaft und endgültig entzogen. Besonders landbauwürdige Flächen (Vorrangfluren) sind grundsätzlich aufgrund ihrer agrarstrukturellen Bedeutung der produktiven Landwirtschaft vorzubehalten, so dass deren Umwidmung in Bauflächen landwirtschaftliche Belange grundsätzlich beeinträchtigt. Dementsprechend sind landwirtschaftliche Belange im Rahmen einer Abwägung ordnungsgemäß zu berücksichtigen.</p> | <p>Für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Gutachten vom Büro Dr.-Ing. Schützle (UBS) aus Leinfelden-Echterdingen bezüglich des angemessenen Sicherheitsabstandes zum Werk II der ZF (Störfallbetrieb) erstellt.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Plangebiet bzgl. des Sicherheitsabstandes zum Störfallbetrieb unproblematisch ist.</p> <p>Das erstellte Lärmgutachten betrachtet den Gewerbelärm und den Verkehrslärm. Der Gewerbelärm des südlich angrenzenden Werks II der ZF wurde in Form eines von der ZF zur Verfügung gestellten Ersatzschallquellenmodells berücksichtigt. Die vorgelagerten Stellplätze der ZF sind Teil der Gewerbelärbetrachtung. Im Zuge der Entwurfsplanung ist bei der Feinsteuerung der Nutzungen die Gemengelage entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft werden im Umweltbericht berücksichtigt, abgearbeitet und in die Gesamtabwägung eingestellt.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|---|
| <p>Da der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt wird, können hier die grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Inanspruchnahme besonders landbauwürdiger Flächen zurückgestellt werden, sofern in den weiteren Planungen landwirtschaftliche Belange berücksichtigt werden. Hierfür sind insbesondere keine weiteren hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen (Vorrangflur Stufe I und II) für ggfs. erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen umzuwidmen und der Landwirtschaft dauerhaft zu entziehen. Aus landwirtschaftlich fachlicher Sicht ist zur Schonung landbauwürdiger Flächen grundsätzlich Maßnahmen, die eine Aufwertung bereits vorhandener Biotope ermöglichen, sowie produktionsintegrierten Maßnahmen der Vorzug zu geben.</p> <p>3. Belange des Straßenwesens</p> <p>- <i>Muss leider krankheitsbedingt nachgereicht werden.</i> -</p> <p><i>Stellungnahme vom 10.04.2019:</i></p> <p>B. Belange des Straßenwesens Der vorgelegte Planentwurf überplant die planfestgestellte Trasse der B 31 zwischen Immenstaad und Friedrichshafen (BA II B Immenstaad-Waggerhausen K 7739). Aus diesem Grund kann das Regierungspräsidium -Abteilung Straßenwesen und Verkehr- dem Bebauungsplan nicht zustimmen.</p> <p>Die Zustimmung wird in Aussicht gestellt, wenn zur Erlangung der Normenklarheit die planfestgestellte Trasse aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird. Die Planfeststellungsgrenze zur Maßnahme B 31 kann bei Bedarf digital übergeben werden.</p> <p>Jegliche Baumpflanzungen auf und in einem gewissen Bereich neben dem Tunnel werden aus bauwerkstechnischer Sicht nicht zugelassen. Ebenso ist der naturschutzfachliche Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan auf den planfestgestellten Flächen der B 31 nicht möglich, da diese bereits für das Vorhaben B 31 gesichert sind.</p> <p>Der angehängte Auszug aus dem planfestgestellten LBP zur B31 enthält mit der Maßnahme 15.2 eine Aussage zur Gestaltung der Tunnelüberdeckung. Die weitere Gestaltung und Nutzung soll in Abstimmung mit der Stadt Friedrichshafen erfolgen.</p> <p>Die Gestaltung der Tunneloberfläche kann im planerischen Teil des Bebauungsplanes nur nachrichtlich dargestellt werden. In diesem Bereich ist der Hinweis aufzunehmen, dass im Abgrenzungsbereich der planfestgestellten Trasse die Gestaltung der Tunneloberfläche im Einvernehmen mit der Bundesstraßenverwaltung - vertreten durch das Regierungspräsidium Tübingen - ausgeführt wird.</p> <p>Die Stadt Friedrichshafen wird gebeten, den Planentwurf auf der Grundlage der vorgenannten Stellungnahme zu überarbeiten und das Referat 45 am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Auszug LBP 15.2</p> | <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet seit 2006 als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Auch bei der Aufstellung des FNPs wurde eine Abwägung vorgenommen, die in diesem Bereich zu einer Darstellung als Wohnbaufläche geführt hat. Die Kompensationsmaßnahmen im Zuge der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung werden über das Okokonto abgedeckt.</p> <p>Der Geltungsbereich wurde verkleinert und die planfestgestellten Bereiche der B 31 neu herausgenommen.</p> <p>Durch die Herausnahme dieser Flächen aus dem Bebauungsplan werden auch keine Festsetzungen bzgl. einer grünordnerischen Gestaltung/ Kompensation in diesem Bereich erfolgen.</p> <p>Das Referat 45 wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|--|
|  | |
| <p>12. Regierungspräsidium Tübingen Landesbetrieb Gewässer Ref. 53.2 Dienstsitz Ravensburg Olgastraße 12 88214 Ravensburg</p> | |
| <p>Keine Rückmeldung.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>13. Einzelhandelsverband Baden-Württemberg e.V. Neue Weinsteige 44 70180 Stuttgart</p> | |
| <p>Keine Rückmeldung.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (20.02.2019 bis 13.03.2019)</p> | |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|---|
| Hinweis: Personenbezogene Daten wurden aus Gründen des Datenschutzes geschwärzt. | |
| <p>1. Private Stellungnahme (2 Unterzeichner) vom 26.02.2019</p> <p>Als gebürtiger Friedrichshafener und junger Familienvater, sind meine Frau und ich seit geraumer Zeit auf der Suche nach einem für uns finanzierbaren Eigenheim.</p> <p>Bei dieser Suche konzentrieren wir uns insbesondere auf Neubauten, um eine planbare Finanzierung ohne Risiken (z.B. durch schlechte Bausubstanz bei alten Häusern) aufstellen zu können. Aus diesem Grunde informieren wir uns über die angedachten Bebauungspläne in und um Friedrichshafen.</p> <p>Bezüglich dem veröffentlichten Bebauungsplanung 2019 Jettenhauser Esch (JEF) erheben wir aus den folgenden Gründen Einspruch.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass die geplante Bebauung im Westen des Bebauungsplanes mit dreigeschossigen EFHs und Reihenhäuser am aktuellen Bedarf vorbeigehen. Durch drei Geschosse werden hohe Wohnflächen realisiert, die wir als Familie teuer bezahlen müssen (hier an das Siedlungswerk).</p> <p>Die ohnehin sehr knapp bemessenen Gartenflächen müssen dann meist noch durch einen Baumarkt-Geräteschuppen verkleinert werden, damit man überhaupt Stauraum in seinem EFH zur Verfügung hat, da die finanziellen Mittel für einen Keller nicht mehr gereicht haben.</p> <p>Die Planung berücksichtigt offensichtlich nur die Interessen des Siedlungswerkes. Wohnflächenmaximierung = Kaufpreismaximierung</p> <p>Häuser dieser Art sind aufgrund der vielen Treppenstufen in der Regel nicht so lange bewohnbar, da die Menschen mit zunehmendem Alter oft Probleme mit dem Treppensteigen haben. Die Kosten-Nutzen-Rechnung fällt damit schlechter aus.</p> <p>Flachdächer eignen sich nicht besonders gut zur Nutzung von Solarenergie.</p> <p>Keine innovativen Lösungen zur Schaffung von schönem Wohnraum (Stichwort: Tiny House)</p> <p>Den skizzierten Geschosswohnungsbau mit der Sântis-Sichtachse gefällt uns zusammen mit den geplanten Dachgärten und dem Frei-/Privatflächen Nutzungskonzept sehr gut – gerade auch im Vergleich zur Solarstadt in Friedrichshafen. Bei der Planung der EFHs hat die Architekten ganz offensichtlich der Mut verlassen. Hier wurde nach dem Motto „Masse statt Klasse“ konzipiert – schade. Aus diesen Gründen haben wir uns entschlossen, die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung zu nutzen und hoffen, dass das entscheidende Gremium unsere konstruktive Kritik annimmt und eine Verbesserung des bisherigen Planes herbeiführen kann.</p> | <p>Die im Westen vorgesehene Doppelhaus- und Reihenhausbauung wurde angepasst. Die 3-geschossigen Doppelhäuser wurden in ihrer Geschossigkeit so geändert, dass das 3. Geschoss nun kein Vollgeschoss mehr ist, als Staffelgeschoss ausgebildet wird und nach Westen eine Dachterrasse erhält. Hierdurch wird wie angeregt die Wohnfläche und Geschossfläche reduziert und ein harmonischerer Übergang zur westlich anschließenden Bebauung entlang der Werthmannstraße geschaffen. Im südwestlichen Teil des Plangebiets werden die zunächst angedachten 4 Reihenhäuser durch 4 Kettenhäuser ersetzt, um eine weitere Wohnform anzubieten.</p> <p>Aufgrund der Pflicht zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, ist insbesondere in einem Oberzentrum wie Friedrichshafen die Schaffung von kleinen Grundstücken unumgänglich. Kleine Grundstücke sind auch vor dem Hintergrund des hohen Bodenpreises noch finanzierbar und tragen dazu bei, dass Familien ein Eigenheim, wenn auch in verdichteter Form, finanzieren können.</p> <p>Das gesamte Plangebiet wird mit begrünten Flachdächern festgesetzt. Dies hat den Vorteil, dass trotz der Dichte eine zusätzliche Grünkompensation auf den Dächern stattfinden kann, wodurch eine Regenwasserpufferung, eine gute Wärmedämmung und klimatische Verbesserungen im Quartier erreicht werden können. Auf den begrünten Flachdächern ist die Nutzung von Solar- und Fotovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen. In der Regel begünstigt eine Dachbegrünung die Funktion solcher Anlagen (Vermeidung von Überhitzung im Sommer).</p> <p>Der Anregung ist somit in hohem Maße Rechnung getragen worden.</p> |
| <p>2. Private Stellungnahme</p> | |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|--|
| <p>Werthmannstraße südlicher Bereich, angrenzend an Plangebiet vom 02.03.2019</p> <p>Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen den Bebauungsplan „219 Jettenhauser Esch“.</p> <p>Meine Gründe hierfür sind:</p> <p>1. Verzahnung und Vernetzung neues Quartier mit älterem Bestand</p> <p>Dem Bebauungsplan entnehme ich, die an den Rändern gelegenen Baufelder vernähen sich mit der bestehenden Nachbarschaft...Die Baustruktur ermöglicht unterschiedliche Bauweisen vom Geschosswohnungsbau bis zu dem kleinen Häuschen auf eigener Scholle". Es wären also auch kleinere Häuser möglich. Diese Möglichkeit scheint mir aber nicht ausgeschöpft, wenn allein eine Hälfte eines Doppelhauses als kleinste Wohneinheit schon eine Wohnfläche von 176 m² haben soll. Kleinere Häuser in vergleichbarer Größe zu den bereits bestehenden Wohnhäusern von ca. 115 m² in der Werthmannstraße sind in dem Plan überhaupt nicht berücksichtigt. Der Entwurf des 2. Preisträgers sieht kleinere Einheiten vor und kommt den ausgeschriebenen Vorgaben viel näher.</p> <p>2. Wohnbebauung / Gebäudehöhe, Gebäudefläche und Form</p> <p>Die Doppelhäuser im Bereich A sind als dreigeschossiger Wohnblock mit Flachdach geplant. Das steht im Gegensatz zu den bereits bestehenden eineinhalb geschossigen Wohnhäusern mit Spitzdach und passt in keiner Weise zu der bestehenden Bauweise in der Nachbarschaft. Die geplante kubische Form bewirkt eine Erhöhung der Traufhöhe, und es ist zu erwarten, dass die Gebäude im Vergleich zum vorhandenen Bestand viel zu wuchtig wirken. Zudem wurden bei Wohnhäusern, die in letzter Zeit in der Nachbarschaft erbaut wurden, Spitzdächer vorgeschrieben. Warum diese Vorschrift bei dem neuen Quartier nun nicht gelten soll, kann ich nicht nachvollziehen.</p> <p>3. Stellplätze für PKW</p> <p>Laut Tabelle "Städtebauliche Berechnungen Bereich A" sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für PKW vorgesehen. Der Plan lässt pro Einheit nur einen Platz erkennen. Es ist daher damit zu rechnen, dass für die Hälfte der zu erwartenden PKWs der geplante Außenbereich als Parkmöglichkeit nicht ausreichen wird. Ich befürchte daher, dass zum Parken in die umliegende Nachbarschaft ausgewichen werden wird.</p> <p>Sollte gebaut werden, wie es der Bebauungsplan vorsieht, befürchte ich, dass durch das zu erwartende Erscheinungsbild im Bereich A mein Grundstück und mein Wohnhaus an Wert verlieren. Ich weiß wohl, dass es die Aufgabe der Stadt ist, viel Wohnfläche zu schaffen, und ich begrüße die Aussicht auf neue Nachbarschaft und eine</p> | <p>Die Höhe der im Westen des Plangebietes vorgesehenen Doppelhäuser wird auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert (vormals 3 Vollgeschosse). D.h. die angedachten Doppelhaushälften mit den Abmessungen 11 m x 6 m erreichen damit maximal 136 m² Wohnfläche (11 x 6 x 2,75 = Geschossfläche x 0,75 = Wohnfläche). Aus heutiger Sicht ist in Friedrichshafen aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine eingeschossige Bauweise bei der Neuausweisung von Bauland nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnfläche, die für Familien mit Kindern ausgelegt ist, ist mit dem oben genannten Wert nicht überdimensioniert.</p> <p>Für das gesamte Neubaugebiet wurden Flachdächer festgelegt, da diese den Vorteil einer Begrünungsmöglichkeit bieten, was wiederum klimatisch und in Bezug auf das Regenwassermanagement von Vorteil ist.</p> <p>Der Bebauungsplan in der Werthmannstraße ist aus dem Jahr 1939 und schreibt eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach vor. Die Neubebauung außerhalb dieses Plans orientiert sich an der Umgebungsbebauung (Einfügen nach § 34 Baugestzbuch).</p> <p>Das städtebauliche Konzept sieht pro Doppelhaushälfte eine Garage vor. Vor der Garage ist eine weitere Aufstellfläche für einen weiteren PKW vorhanden (gefangener Stellplatz). Somit sind zwei Stellplätze pro Doppelhaushälfte vorhanden.</p> <p>Durch die Reduzierung der Geschossigkeit von drei Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss ist eine Staffelung der Gebäudehöhen nach Westen gegeben. Die Doppelhaushälften mit jeweils 6 m Breite und 11 m Tiefe (d.h. jedes Doppelhaus hat eine Abmessung von 12 m x 11 m mit</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|---|
| <p>neue Belegung des Jettenhauser Esch. Die Bauweise des neuen Quartiers darf aber nicht zum Nachteil der bereits bestehenden Anwohner ausgeführt werden. Vor allem die Höhe und die wuchtige Form der geplanten Gebäude im Bereich A erscheinen nicht harmonisch zu den bestehenden Gebäuden in der Nachbarschaft.</p> | <p>Abständen von 9 m zwischen den Gebäudeeinheiten) erscheinen in ihrer Kubatur und als Übergang zur Werthmannstraße städtebaulich angemessen. In der Werthmannstraße erreichen verschiedene Wohngebäude aufgrund ihrer steilen Satteldächer Höhen von bis zu 11 m und haben eine Grundfläche von 10 m x 18 m.</p> |
| <p>3. Private Stellungnahme (zwei Unterzeichner) Werthmannstraße südlicher Bereich, angrenzend an Plangebiet vom 03.03.2019</p> | |
| <p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan (BP) „219 Jettenhauser Esch (JEF)“ ein. Wir halten den obengenannten Bebauungsplan aus den folgenden Gründen für überarbeitungsbedürftig und städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Verzahnung neues Quartier und naher Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> Mit den gemäß BP 219 JEF geplanten Reihenhäusern im Stil eines Geschosswohnungsbaus (26 Meter Länge mit 3 Vollgeschossen) in unmittelbarer Angrenzung an den bestehenden Siedlungsbau (EFH 1.5 Geschosse) ist eine Abkehr von den ursprünglichen Planungsabsichten verbunden. Ursprünglich beabsichtigtes Planungsziel war die Verzahnung und Vernetzung des neuen Quartiers mit dem nahen Bestand. Die Planer des neuen Wohnquartiers stellten heraus „die städtebauliche Figur kreierte viele gute Wohnungslagen (...) die Doppelhäuser und ein Reihenhäuser orientieren sich nach Westen mit geschütztem Garten“ und die Sicherstellung „bester Wohnqualität“ sei für das neue Quartier ausdrückliches Ziel. Dies soll offensichtlich auf Kosten der Wohnqualität des Bestandes realisiert werden bzw. entsteht der Eindruck, dass der oben explizit formulierte Anspruch einer Wohnqualität nur für das neue Quartier gilt. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um bisherige Zwänge zum Erhalt des Siedlungscharakters in der Werthmannstrasse zu umgehen. Das ist auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer Siedlung aus den dreißiger Jahren nicht hinnehmbar. Die Aussage der Planer „Die Baustruktur ermöglicht unterschiedliche Bauweisen (...) bis zu dem kleinen Häuschen auf der eigenen Scholle“ wird damit ad absurdum geführt. Eine Einbindung des geplanten Wohnungsbaus in das Siedlungsgebiet ist nach derzeitiger Planung nicht gegeben. <p>Wohnbebauung / Gebäudehöhe und –fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Festsetzung der geplanten Gebäudehöhe mit einem dritten Vollgeschoss (als Flachdach ausgeführt) für die Reihenhäuser überschreitet deutlich die Höhe bzw. Fläche unseres Hauses mit anderthalb Geschossen und Steildach. Dies erscheint uns unüblich und städtebaulich unästhetisch. | <p>Die zunächst geplante Reihenhausbauweise (4 Reihenhäuser) wurde nun geändert. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sollen nun 4 Kettenhäuser entstehen, die in sich gegliedert sind, Lücken aufweisen und deren Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert wurde. Dies ist aus städtebaulicher Sicht ein Kompromiss zwischen gewollter Verdichtung einerseits und städtebaulich gewolltem Übergang zur bestehenden Bebauung an der Werthmannstraße andererseits.</p> <p>Aufgrund der Reduzierung von 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss für die Doppelhäuser und die Anordnung von 4 Kettenhäusern im Südwesten ist ein nachvollziehbarer Übergang vom Geschosswohnungsbau im Zentrum des Plangebietes mit 4 Vollgeschossen zur Werthmannstraße geschaffen worden, der adäquat auf die Siedlungshäuser aus den 1930er Jahren reagiert. Eine weitere Reduzierung der Dichte widerspricht den heutigen Anforderungen an den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.</p> <p>Die vormals dreigeschossige Bauweise wurde nun auf zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert, wodurch Richtung Werthmannstraße die Gebäudetraufe auf 2 Vollgeschosse reduziert ist. Die gesamte neue Wohnsiedlung wird mit begrünten Flachdächern ausgeführt und kann als städtebauliche Einheit gesehen werden. Der Baustil der Werthmannstraße ist aus den 1930er Jahren und aus dieser Zeit typisch mit steilem Satteldach. Moderne Wohnformen gehen vermehrt in Richtung begrünte Flachdächer, da durch die Begrünung</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Insbesondere die Häuser in der Werthmannstrasse ■ und ■ sind in ihrer Besonnung im Garten sowie der Helligkeit der Wohnräume von der Höhe, Fläche bzw. der Kubatur der geplanten Bebauung stark beeinträchtigt. Diese Art der Bebauung kann auch städtebaulich nicht im Sinne der bisherigen Anwohner sein und bleibt daher fragwürdig. • Es überrascht uns, dass der Gemeinderat Friedrichshafen der Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend des überarbeiteten städtebaulichen Entwurfs von K9 Architekten (vom 30.11.2018) zugestimmt hat und damit eine im Verhältnis zum Bestand unangemessen wuchtige und massive Bebauung empfiehlt (angrenzend an die Grundstücke der Werthmannstrasse). <p>Dies ist auch vor dem Hintergrund irritierend, da durch das Bauordnungsamt einer erst im Februar 2019 abgeschlossenen Bebauung der Flurstücke 97/1 97/2 im Gehrenweg mit einer ursprünglich ebenfalls kubischen Planung (dreigeschossig) nicht zugestimmt wurde. Die Ablehnung erfolge mit der Begründung, dass sich eine kubische Bauform nicht in den Bestand einfügen und damit den städtebaulichen Siedlungscharakter zerstören würde. Zudem wurde ein Überschreiten der Traufhöhe der angrenzenden Bebauung untersagt. Die geplante Bebauung entspräche in unserem Fall sogar einer Verdoppelung der Traufhöhe. Die beiden genannten Flurstücke im Gehrenweg befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Grundstücke der Werthmannstrasse und damit in unmittelbarer Nähe zum nun geplanten Wohnungsbau des neuen Quartiers.</p> • Es sind erhebliche Auswirkungen auf unsere Lebens- und Wohnqualität, unsere Privatsphäre einerseits sowie eine Wertminderung unseres Grundstücks andererseits zu erwarten. Die nachteiligen Auswirkungen könnten ggf. mit folgenden Maßnahmen zumindest teilweise ausgeglichen werden: <ul style="list-style-type: none"> a) Zweigeschossige Bebauung in direkter Nachbarschaft zum Bestand mit Satteldach. b) Das dritte Wohngeschoss befindet sich in einem nach Osten aufgestellten Pultdach - nimmt jedoch kein Vollgeschoss ein. Diese Dachform bietet zudem die Möglichkeit einer Anlage zur Solarenergiegewinnung. | <p>durchaus Vorteile entstehen (Regenwasserpufferung, Wärmedämmung, keine schrägen Wände im Wohnraum)</p> <p>Die Beeinträchtigung der Gärten in der Werthmannstraße durch Verschattung wurde durch die Reduzierung der Vollgeschosse von 3 auf 2 mit Staffelgeschoss wesentlich reduziert. Durch Schattensimulation wurde errechnet, dass an einem mittleren Sommertag (30. Mai bzw. 22 August) ab 10 Uhr früh kein Schatten mehr auf die angrenzenden Grundstücke in der Werthmannstraße fallen. An einem mittleren Wintertag (2. November bzw. 8. Februar) fällt ab 11 Uhr kein Schatten mehr auf die angrenzenden Grundstücke. Nachmittags gibt es grundsätzlich keine Verschattung Richtung Werthmannstraße da die Neubebauung im Westen liegt und somit nur am Morgen einen Schatten Richtung Werthmannstraße wirft. Da die Bestandsgebäude in der Werthmannstraße von der östlichen Grundstücksgrenze zwischen 13,70 – 16,15 m entfernt sind, werden diese nicht durch einen Schattenwurf der Neubebauung beeinträchtigt.</p> <p>Die Bebauungshöhe wurde von 3 VG auf 2 VG und Staffelgeschoss reduziert. Die Doppelhäuser und Kettenhäuser mit entsprechenden Abständen untereinander sind städtebaulich angemessen und in ihrer Erscheinung weder übermäßig dicht noch massiv.</p> <p>Die Neubebauung am Gehrenweg liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und muss sich in die umgebende Bebauung einfügen. Dies ist nicht vergleichbar mit der Situation im neuen Plangebiet. Hier wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes ein neues Baugebiet geplant, für das nun die dort angestrebte Verdichtung in Form eines neuen Bebauungsplanes (nach § 30 BauGB) fixiert wird. Eine doppelte Traufhöhe in Richtung Werthmannstraße wird nicht erreicht, da nun die vormalig geplante Dreigeschossigkeit auf zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert wurde.</p> <p>Auswirkungen auf die Lebens- und Wohnqualität und die Privatsphäre sind nicht ausgeschlossen, können jedoch je nach Betrachtungsweise auch positiv sein (z.B. neue Nachbarschaften, erhöhte Sicherheit, da kein freies Feld mehr an der östlichen Grundstücksgrenze vorhanden ist). Eine Wertminderung des Grundstücks ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Nähe zum Plangebiet mit entsprechender Infrastruktur ist eher eine Wertsteigerung zu erwarten. Die Gebäude am Westrand werden mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss festgesetzt.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|---|
| <p>c) Keine Reihenhausbebauung in direkter Angrenzung an die Häuser / Grundstücke östlich der Werthmannstrasse.</p> <p>d) Deutliche Erhöhung (mindestens Verdoppelung) der Abstandsfläche zum Bestand.</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir möchten zu bedenken geben, dass die neue Bebauung des Quartiers nicht allein auf dem Papier und aus der Vogelperspektive – also der städtebaulichen Körnung – zu bewerten ist, sondern die langfristigen und dauerhaften Auswirkungen aus Sicht der Anwohner beachtet werden und in der Planung einer neuer Wohnbebauung Berücksichtigung finden. <p>Gesamtbeurteilung</p> <p>Insgesamt kann die derzeitige Planung – bezüglich der an die Werthmannstrasse angrenzenden Bebauung – als städtebaulich nicht vertretbar angesehen werden. Gleichzeitig ist uns bewusst, dass es Aufgabe der Stadtentwicklung ist, u.a. die Sicherung der Wohnraumversorgung für unterschiedliche Zielgruppen sicherzustellen. Dies ist aus unserer Sicht jedoch auch unter Berücksichtigung der Interessen und Gleichbehandlung der Anwohner zu erreichen. Eine entsprechend angepasste sinnvolle Wohnbebauung sollte nicht nur die ökonomischen Interessen des Siedlungswerkes berücksichtigen.</p> <p>Anlagen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ausschnitt aus BP 219 JEF Perspektive aus dem 1. OG Werthmannstrasse mit geplantem Wohnungsbau (grau) Außenansicht Werthmannstrasse und in Richtung geplanten Wohnungsbau (grau)  | <p>Der Rücksprung erfolgt im Westen. Die Dachform bleibt ein Flachdach, das begrünt werden muss. Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind auf begrüntem Dächern möglich.</p> <p>Die Reihenhäuser werden durch Kettenhäuser ersetzt, die aufgrund ihrer Struktur aufgelockerter sind und Durchblicke zwischen den Einheiten bieten. Der Abstand der Doppel- und Kettenhäuser von den westlichen Grundstücksgrenzen der Werthmannstraße beträgt 9 m und ist damit angemessen. Damit wird ein Abstand zwischen den Bestandgebäuden der Werthmannstraße und der Neubebauung von rund 23 m – 26 m erreicht.</p> <p>Ein weiteres Abrücken der Doppel- und Kettenhäuser ist aufgrund der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden städtebaulich nicht gewollt. Zudem würden sich auch größere Grundstücke ergeben, die zu deutlichen finanziellen Mehrbelastungen beim Kauf führen.</p> <p>Insgesamt erreicht der städtebauliche Entwurf nach den vorgenannten Umlanungen einen homogenen Übergang von der verdichteten Bauweise im Zentrum des Plangebietes mit Geschosswohnungsbau zu der deutlich lockereren zweigeschossigen Bebauung im Westen mit Doppel- und Kettenhäusern und vermittelt so einen homogenen Übergang zur bestehenden Bebauung entlang der Werthmannstraße.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|--|
| <p>Anlage 2</p>  <p>Anlage 3</p> <p>4 EFH als Reihenhäuser, 26m lang mit 3 Vollgeschossen, 704m² Wohnfläche, Flachdach, 936m² bebaute Fläche, optisch von außen nicht von Geschoss-Wohnungsbau zu unterscheiden.</p>  | <p>Städtebauliche Simulation (3D Stadtmodell Friedrichshafen)</p>   <p>Ansicht von der Werthmannstraße Richtung Neubaugebiet im Bereich der Kettenhäuser (Quelle 3D Stadtmodell Friedrichshafen)</p> |
| <p>4. Private Stellungnahme (zwei Unterzeichner) Werthmannstraße südlicher Bereich, angrenzend an Plangebiet vom 06.03.2019</p> | |
| <p>Hiermit legen wir Einspruch gegen die unmittelbar an die Häuser der Werthmannstrasse (Nr.8-18) gemäß BP 219 geplante Bebauung ein. Diese wird als „Einfamilienhäuser auf der eigenen Scholle“ mit höchster Lebensqualität und bester Lage beworben (Zitat K9 Architekten). Offensichtlich geht diese Planung auf Kosten des Bestands und ist damit nicht mit dem Inhalt des §34BauGB Abs.1ff zu vereinbaren. Zu nennen wären dabei die Punkte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Höhe gegenüber Bestand (Siedlungscharakter) 2. Form (Klotzform, Flachdach) 3. Länge (Doppelhäuser und sogar Reihenhäuser mit bis zu 26m Länge) 4. Schattenwurf bzw. Lichteinfall auf den Bestandsgrundstü- | <p>Die Planung ist städtebaulich ausgewogen und erfolgt nicht zu Lasten der Bestandsstrukturen. Die Verdichtung des Plangebietes nimmt vom Zentrum mit 4 Vollgeschossen und Geschosswohnungsbau zum westlichen Rand hin mit Doppel- und Kettenhäuser bzgl. der Dichte deutlich ab. § 34 BauGB kommt hier nicht zur Anwendung, sondern es wird ein qualifizierter Bebauungsplan erstellt. Die westliche Neubebauung mit Doppel- und Kettenhäusern wird von 3 Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert. Die Dachform verbleibt beim insgesamt für das gesamte Gebiet angedachten Flachdach mit Begrünung. Die</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|--|
| <p>cken</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Wertminderung unserer Immobilie 6. Ortsbild wird beeinträchtigt 7. Gesunde Wohnverhältnisse sind nicht mehr gegeben <p>Es ist für uns nicht nachvollziehbar, dass westlich unseres Grundstückes genaue Vorschriften zum Aussehen (Traufhöhe, Geschosse, umbauter Raum, Dachform, usw.) der Bebauung gemacht wurden und östlich unseres Hauses, wird der Bebauungsplan an den Vorschlag der Architekten angepasst. Herr Esser hat uns beim Termin im technischen Rathaus erklärt, dass dies das Recht der Stadt ist - gerecht gegenüber der eigenen Bürger (und Wählerschaft) ist das jedoch nicht.</p> <p>Bei einer kürzlich von uns gestellten Bauanfrage, wurde uns unter sagt die Traufhöhe unseres Hauses anzuheben, da die Höhe der Umliegenden Gebäude maßgebend seien.</p> <p>Wir wünschen uns, dass die Vertretung der Bürger gemäß ihres Wahlauftrages handeln, den Bebauungsplan in direkter Nähe, östlich (Doppelhäuser und Reihenhäuser) der Grundstücke der Werthmannstrasse zumindest in Höhe und Dachform anpassen.</p> <p>Deshalb fordern wir:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Herabsetzung der Gebäudehöhe auf maximal 2 Vollgeschosse 2. Die gleichen Vorgaben bzgl. der Gebäudegestaltung für die erste Häuserreihe östlich der Werthmannstrasse 8-18, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Gehrenweg). 3. Mehr Platz und damit weniger Häuser in direkter Nachbarschaft zum Bestand entlang der Werthmannstrasse, um mehr Raum für eine gute Wohnqualität und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zu ermöglichen. 4. Keine bevorzugte Behandlung von Investoren (Siedlungswerk) <p>Generell fehlt uns ein stimmiges Stadtplanungskonzept, wie Nachverdichtung und Schließung von Baulücken in Friedrichshafen, in Kombination mit dem Bestand auszusehen hat. Vielmehr hat man den Eindruck, dass völlig unkoordiniert Einzelbaumaßnahmen umgesetzt werden.</p> <p>Auch bei der aktuellen Planung des Jettenhauser Eschs, wird entgegen des geforderten Übergangs von Bestand nach Neu, durch den „Riegel von Doppelhäusern und Reihenhäusern“ quasi eine Mauer gezogen, anstatt eine Verbindung bzw. einen Übergang zu realisieren.</p> | <p>städtebauliche Einheit bzgl. der Dachform bezieht sich hier auf das Plangebiet und ist insgesamt stimmig.</p> <p>Die Doppelhäuser sind mit 12 m Breite und 11 m Tiefe (Doppelhaushälfte 6 m x 11 m) und einem Gebäudeabstand von 9 m nicht übermäßig verdichtet. Auch der Grenzabstand von der Westgrenze mit 9 m ist nicht zu gering.</p> <p>Durch Schattensimulation wurde errechnet, dass an einem mittleren Sommertag (30. Mai bzw. 22 August) ab 10 Uhr früh kein Schatten mehr auf die angrenzenden Grundstücke in der Werthmannstraße fallen. An einem mittleren Wintertag (2. November bzw. 8. Februar) fällt ab 11 Uhr kein Schatten mehr auf die angrenzenden Grundstücke. Nachmittags gibt es grundsätzlich keine Verschattung Richtung Werthmannstraße da die Neubebauung im Westen liegt und somit nur am Morgen einen Schatten Richtung Werthmannstraße wirft. Da die Bestandsgebäude in der Werthmannstraße von der östlichen Grundstücksgrenze zwischen 13,70 – 16,15 m entfernt sind, werden diese nicht durch einen Schattenwurf der Neubebauung beeinträchtigt.</p> <p>Das neue Baugebiet wertet den Standort Jettenhausen auf und führt mit seinem Infrastrukturangebot zu einer Wertsteigerung der Bestandsimmobilien.</p> <p>Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei dem 17 Planerteams Konzepte abgegeben haben. Das Preisgericht mit anerkannten Fachleuten hat den Entwurf von K9 Architekten mit dem 1. Preis ausgezeichnet Diese Planung ist die Grundlage für den neuen Bebauungsplan. Somit hat die Stadt Friedrichshafen nicht willkürlich eine x-beliebige Planung erstellt, sondern durch ein offenes Planverfahren einen ansprechenden städtebaulichen Entwurf erarbeiten lassen, der auch einen Beitrag zur Wohnraumschaffung leisten soll.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf nähert sich nach Westen bzgl. der Wohndichte dem Bestand an der Werthmannstraße an, bleibt insgesamt dennoch dicht genug, um die Kriterien eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen. Auch die städtebauliche Körnung passt sich durch die Doppelhäuser dem westlichen Bestand an. Grundstücksgrößen von rund 800 m², wie sie in der Werthmannstraße vorkommen, sind aus heutiger Sicht siedlungsstrukturell und auch in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in einem Oberzentrum wie Friedrichshafen in dieser noch relativ innenstadtnahen Lage städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Die Dachform mit begrünten Flachdächern ergibt sich aus dem städtebaulichen Gesamtentwurf und ist für das gesamte Gebiet einheitlich.</p> <p>Insgesamt ist der städtebauliche Entwurf ausgewogen, hat eine ablesbare Planungsidee mit der mittig angeordneten Grün- und Freiraumfuge, reagiert auf die im Westen vorhandene lockere Bebauung entlang der Werthmannstraße und hält mit einem Abstand der Gebäude von ca. 9 m zu den Grund-</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|--|
| | <p>stücksgrenzen und 23– 26 m zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung einen deutlichen Abstand, der die Privatsphäre im Bestand respektiert und auch genügend Freifläche in Form von Privatgärten als Abstand belässt.</p> |
| <p>5. Private Stellungnahme Werthmannstraße südlicher Bereich, angrenzend an Plangebiet vom 07.03.2019</p> | |
| <p>Hiermit lege ich Einspruch gegen die im BP 219 beschriebenen Art und Weise der Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu meinem Haus und Grundstück ein. Diese Doppel- und Reihenhäuser mit drei Vollgeschossen und Flachdach passen in keinsten Weise zum Bestand. In der heutigen Zeit gibt es immer weniger Großfamilien, wozu müssen diese Häuser annähernd 200m² Wohnfläche haben? Ich bin der Meinung, dass hier am Bedarf vorbei geplant wird und noch dazu keine Rücksicht auf die schon dort lebenden Bewohner genommen wird. Es sollte einen moderaten Übergang von Bestand hin zu den Neubauten geben, der gerade auf die alten Häuser mit Satteldächern Rücksicht nimmt.</p> <p>Problempunkte der Planung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höhe und Dachform • Die Symmetrie bzw. die Anordnung am westlichen Rand - keine Variation, keine Auflockerung vorgesehen • Durch die Anordnung der Doppelhäuser, mit äußerst kleinen Lücken, entsteht eine optische Betonwand in riesigem Ausmaß. <p>Entgegen der Beschreibung des Architektenbüros, entsteht aufgrund dieser Punkte keine Verzahnung, kein Übergang und auch keine schöne Lage - vor allem meine Nachbarn und ich müssen nach der aktuellen Planung unzumutbare Einschränkungen hinnehmen.</p> | <p>Die Geschossigkeit der im Westen des Plangebietes vorgesehenen Doppel- und Kettenhäuser (anstatt Reihenhäuser) wird auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert (vormals 3 Vollgeschosse).</p> <p>Aufgrund der geplanten Abmessungen der Doppelhäuser entstehen adäquate Gebäudegrößen und Wohnflächen, die für einen Großteil der Familien angemessen sind. Die Doppelhaushälften mit den Abmessungen 11 m x 6 m erreichen maximal 136 m² Wohnfläche (11 x 6 x 2,75 = Geschossfläche x 0,75 = Wohnfläche).</p> <p>Der städtebauliche Entwurf nähert sich nach Westen bzgl. der Wohndichte dem Bestand an der Werthmannstraße an, bleibt insgesamt dennoch dicht genug, um die Kriterien eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen. Auch die städtebauliche Körnung passt sich durch die Doppelhäuser dem westlichen Bestand an. Grundstücksgrößen von rund 800 m², wie sie in der Werthmannstraße im Bestand vorkommen, sind aus heutiger Sicht siedlungsstrukturell und auch in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in einem Oberzentrum wie Friedrichshafen in dieser noch relativ innenstadtnahen Lage städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Die Dachform mit begrünten Flachdächern ergibt sich aus dem städtebaulichen Gesamtentwurf und ist für das gesamte Gebiet einheitlich.</p> <p>Insgesamt ist der städtebauliche Entwurf ausgewogen, hat eine ablesbare Idee mit der mittig angeordneten Grün- und Freiraumfuge, reagiert auf die im Westen vorhandene lockere Bebauung entlang der Werthmannstraße und hält mit einem Abstand der Gebäude von ca. 9 m zu den Grundstücksgrenzen und 23 m – 26 m zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung einen deutlichen Abstand. Damit wird die Privatsphäre im Bestand respektiert und es wird auch genügend Freifläche in Form von Privatgärten als Abstand belassen.</p> |
| <p>6. Private Stellungnahme (zwei Unterzeichner) Werthmannstraße südlicher Bereich, angrenzend an Plangebiet vom 08.03.2019</p> | |
| <p>Grundsätzlich begrüßen wir es sehr, neue Nachbarn zu bekommen. Es ist allgemein bekannt, dass momentan ein großer Wohnungsmangel in Friedrichshafen besteht. Dennoch legen wir aus den folgenden Gründen Widerspruch gegen den Bebauungsplan „219 Jettenhauser Esch“ ein.</p> | |

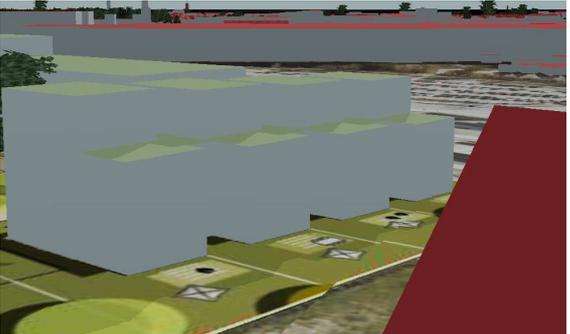
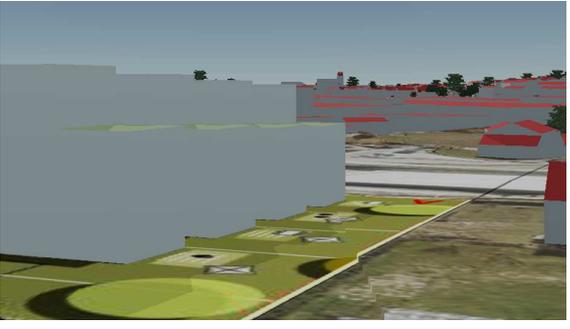
Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|---|
| <p>Als wir 2006 unser Haus mit sehr genauen Bauvorschriften wie Dachform, Traufhöhe usw. errichtet haben, waren wir uns auch dessen bewusst, dass sich auf der uns angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche früher oder später neue Nachbarn ansiedeln werden.</p> <p>Als das Siedlungswerk den Zuschlag für das Grundstück erhalten hat, war uns deren Leitsatz sehr sympathisch: „Unser Gründungsauftrag hat uns die soziale Verantwortung anvertraut, Menschen bedarfs- und kundenorientiert mit Wohnungen zu versorgen und dabei Wohn- und Lebensqualität zu schaffen“.</p> <p>Hier sehen wir jedoch einen großen Widerspruch zu dem uns vorliegenden Bebauungsplan.</p> <p>Erstens sind die Doppelhäuser mit je 178 qm pro Einheit so groß, dass sich dies eine einfache Familie mit normalem Einkommen kaum zu leisten vermag. Das ist weder sozial noch kundenorientiert und jungen Familien gegenüber unverantwortlich. Wir sehen hier mehr die Geldgier möglichst viele Quadratmeter zu verkaufen als erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Als nächsten Punkt möchte ich den Satz des Architekten aufgreifen: „Verzahnung und Vernetzung neues Quartier mit älterem Bestand“.</p> <p>Wie schon erwähnt, haben wir unter einem sehr strengen Bebauungsplan unser Eigenheim 2006 in der Werthmannstrasse errichtet. Für unsere Wünsche lies der hier geltende Bebauungsplan jedoch nur wenige Freiheiten zu. Für den Vorschlag, unser Haus im modernen Vorarlberger Flachdach Stil zu bauen, wurden wir von der Stadt fast für verrückt erklärt. Aber wir haben akzeptiert, dass die Regeln in einer Demokratie für jeden gleich sind! Ein befreundeter ehemaliger Bürgermeister aus Erichskirch hat uns damals gut zugehört und den einleuchtenden Satz gesagt: „Jede Region hat ihren eigenen Baustil und wenn wir in den Süden fahren an den Bodensee, erkennen wir unsere Region gleich an den Häusern mit den Satteldächern und den Ziegeln usw.“ Das ein Quartier wie das Jettenhauser Esch mit Satteldach nicht funktioniert ist uns allen klar. Für einen Investor wie das Siedlungswerk – mit einem solchen Leitsatz – sollten die gleichen Regeln bzgl. der angrenzenden Bauordnung handlungsleitend sein.</p> <p>Was uns in schiere Schockstarre versetzt hat, ist die gewaltige Dimension der neuen an uns angrenzenden Reihenhäuser. Auf der einen Seite haben wir die bestehenden teils frisch renovierten oder neu gebauten Einfamilienhäuser, wie es in der Werthmannstraße vorgeschrieben ist – mit einer eineinhalbgeschossigen Bauweise. Dem gegenüber steht nun ein neuer, direkt angrenzender Wohnblock mit einer Länge von 26 Metern und drei Vollgeschossen inkl. Flachdach, was eine Höhe von ca. 10 Metern entspricht. Das hat mit einer Verzahnung zwischen Neu und Alt nichts mehr zu tun. Es ist eine städtebauliche Sünde und eine Zumutung für alle Anwohner der Werthmannstrasse. Es stellt sich die Frage, ob das Siedlungswerk und die Stadt Friedrichshafen uns Anwohnern der Werthmannstrasse eine neue „Berliner Mauer“ errichten will, bei der wir die Sonne erst ab 12.00 Uhr Mittags zu sehen bekommen. Dies hat keinen Bezug zu dem im städtebaulichen Entwurf der K9 Architekten beschriebenen Anspruch: „Eine Nachbarschaftliche Verknüpfung des neuen Quartiers zu den umliegenden bestehenden Wohnquar-</p> | <p>Die Geschossigkeit der im Westen des Plangebietes geplanten Doppel- und Kettenhäuser (anstatt Reihenhäuser) wird auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss reduziert (vormals 3 Vollgeschosse).</p> <p>Aufgrund der geplanten Abmessungen der Doppelhäuser entstehen adäquate Gebäudegrößen und Wohnflächen, die für einen Großteil der Familien angemessen sind. Die Doppelhaushälften mit den Abmessungen 11 m x 6 m erreichen maximal 136 m² Wohnfläche (11 x 6 x 2,75 = Geschossfläche x 0,75 = Wohnfläche).</p> <p>Bei Grundstücksgrößen der Doppelhaushälften von rund 250 m² ist eine Finanzierungsmöglichkeit auch für junge Familien gegeben.</p> <p>Der Bebauungsplan in der Werthmannstraße ist aus dem Jahre 1939. An dieses Ortsgesetz mit den nach wie vor geltenden Vorgaben mit einer 1 ½ geschossigen Bebauung und einem steilen Satteldach sind die Bauherren sowie die Genehmigungsbehörde gebunden.</p> <p>Dass eine Konzeption für eine Neubebauung im Jahre 2020 nicht die gleiche städtebauliche Prägung haben kann wie der Siedlungsbau aus den 1930er Jahren ist nachvollziehbar, da insbesondere die Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden schon dazu führt, dass ein verdichteter Städtebau durch das Baugesetzbuch nicht nur erwünscht, sondern gefordert ist.</p> <p>Der städtebauliche Entwurf nähert sich nach Westen bzgl. der Wohndichte dem Bestand an der Werthmannstraße an, bleibt insgesamt dennoch dicht genug, um die Kriterien eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen. Auch die städtebauliche Körnung passt sich durch die Doppelhäuser dem westlichen Bestand an. Grundstücksgrößen von rund 800 m², wie sie in der Werthmannstraße vorkommen, sind aus heutiger Sicht siedlungsstrukturell und auch in Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden in einem Oberzentrum wie Friedrichshafen in dieser noch relativ innenstadtnahen Lage städtebaulich nicht vertretbar.</p> <p>Die Dachform mit begrünten Flachdächern ergibt sich aus dem städtebaulichen Gesamtentwurf und ist für das gesamte Gebiet einheitlich.</p> <p>Insgesamt ist der städtebauliche Entwurf ausgewogen, hat eine ablesbare Idee mit der mittig angeordneten Grün- und Freiraumfuge, reagiert auf die im Westen vorhandene lockere Bebauung entlang der Werthmannstraße und hält mit einem Abstand der Gebäude von ca. 9 m zu den Grundstücksgrenzen und 23 m – 26 m zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung einen deutlichen Abstand. Damit wird die Privatsphäre im Bestand respektiert und es wird auch genügend Freifläche in Form von Privat-</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|--|
| <p>tieren“.</p> <p>Den ursprünglichen Gedanken einer Aufwertung durch die neue Siedlung ist damit für uns nicht erkennbar – im Gegenteil: Von einer Wertminderung unserer Immobilien ist auszugehen. Der „soziale Leitgedanke“ sowie die „Schaffung von Wohn- und Lebensqualität“ sind den Nachbarn gegenüber in diesem Falle nicht erkennbar.</p> <p>Als direkter Anwohner ist das ein Thema, das uns alle sehr belastet. Es ist für den Gemeinderat bestimmt nicht einfach, auf einem kleinen Plan diese Details zu erkennen. Daher würden wir eine Ortsbegehung mit den Gemeinderäten oder dem Bürgermeister sehr begrüßen.</p> <p>Es wäre wünschenswert, wenn die Architekten K9 ihren Plan nochmals überdenken würden und einen bezahlbaren sowie optisch ansprechenden Übergang zwischen Alt und Neu schaffen würden. Es sollte der Anspruch der Stadt Friedrichshafen sein, hier ein neues Vorzeigeprojekt zu schaffen, das aufzeigt, wie sich ein neues Baugebiet in dieser Dimension in ein bestehendes Dorf integrieren lässt.</p> <p>Anlage 1:</p> <p>Um einen besseren Eindruck der Gegebenheiten Vorort zu bekommen, finden Sie anbei von mir zur Veranschaulichung bearbeitete Fotos mit den bestehenden Häusern und der aktuellen K9-Planung.</p>  | <p>gärten als Abstand belassen.</p> <p>Die zunächst angedachten 4 Reihenhäuser im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurden nun ebenfalls weiter aufgelockert und durch 4 Kettenhäuser ersetzt, die durch eine gestaffelte Höhenentwicklung (max. 2 Vollgeschosse und Staffelgeschoss) keine geschlossene Wand darstellen.</p> <p>Durch die Planänderungen im westlichen Teil, der Reduzierung der Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (Rücksprung der Fassade im Westen) und der Änderung der Reihenhäuser in Kettenhäuser ist ein harmonischer Übergang von der verdichteten Bauweise im Zentrum des Plangebietes mit 4 Vollgeschossen im Geschößwohnungsbau zu einer deutlich aufgelockerten Bebauung mit Doppel- und Kettenhäusern in Richtung Werthmannstraße sowie einer dennoch angemessenen städtebaulichen Dichte entstanden, die durch das Baugesetzbuch in Form eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefordert wird.</p> <p>3D Simulationen Kettenhäuser: (Quelle 3D Stadtmodell Friedrichshafen)</p>  |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|--|
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|---|
|  | |
| <p>7. Private Stellungnahme Werthmannstraße südlicher Bereich, angrenzend an Plangebiet vom 08.03.2019</p> | |
| <p>Ich lege hiermit Widerspruch gegen die geplante Bebauung laut der Aufstellung zum Bebauungsplan 219, Jettenhauser Esch ein:</p> <p>Vor weniger als 5 Jahren habe ich auf dem Flurstück ■■■ in der Werthmannstrasse ■ die Genehmigung für ein Mehrfamilienhaus beantragt. Dieses Grundstück grenzt direkt an den Nordwestlichen Teil der geplanten Bebauung, Bereich A.</p> <p>Im Bebauungsplan für die Werthmannstraße ist eine maximale Firsthöhe von 5,00 m sowie eine Satteldachbebauung vorgeschrieben. Ein Flachdach ist nicht zulässig.</p> <p>Für mein Bauvorhaben konnte ich hiervon nicht abweichen, obwohl ich gerne mehr Wohnraum zur Vermietung geschaffen hätte.</p> <p>Der vorliegende Entwurf sieht (direkt angrenzend) eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen und Flachdach vor, was einer Wandhöhe (direkt zu unseren Grundstücken hin gerichtet) von mindestens 9 m Höhe entspricht, mit einem Abstand von den Grundstücksgrenzen von lediglich 8 m!. Hier wird, direkt angrenzend, mit völlig verschiedenen Voraussetzungen bewertet.</p> <p>Die geplante Art der Bebauung ist meines Erachtens nicht zumutbar, und bedeutet für alle angrenzenden Bewohner der Werthmannstraße eine erhebliche Einschränkung der Wohnqualität, und für die Eigentümer ein erheblicher Wertverlust ihrer Immobilien.</p> <p>Im Übrigen war diese Bebauung mit 3 Vollgeschossen im ursprünglichen Plan, der im Februar letzten Jahres vorgestellt wurde noch nicht so vorgesehen.</p> <p>Warum wurde hier nochmals nach oben korrigiert?</p> | <p>Der Bebauungsplan in der Werthmannstraße ist aus dem Jahre 1939. An dieses Ortsgesetz mit den nach wie vor geltenden Vorgaben mit einer 1 ½ geschossigen Bebauung und einem steilen Satteldach sind die Bauherren sowie die Genehmigungsbehörde gebunden.</p> <p>Dass eine Konzeption für eine Neubebauung im Jahre 2020 nicht die gleiche städtebauliche Prägung haben kann wie der Siedlungsbau aus den 1930er Jahren ist nachvollziehbar, da insbesondere die Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden schon dazu führt, dass ein verdichteter Städtebau durch das Baugesetzbuch nicht nur erwünscht, sondern gefordert ist.</p> <p>Die Geschossigkeit wurde nun von 3 Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss angepasst wobei der Rücksprung in der Fassade Richtung Westen erfolgt.</p> <p>Die geplanten Doppelhäuser halten einen Abstand von ca. 9 m zu den Grundstücksgrenzen in der Werthmannstraße und 23 m – 26 m zwischen Neubebauung und Bestandsbebauung ein.</p> <p>Die Verdichtung ist in diesem Übergangsbereich moderat, hält einerseits Abstand und bedingt dennoch keine zu großen Grundstücksflächen im Bereich der Neubebauung (ca. 250 m² Baugrundstücke). Eine Wertminderung ist nicht zu erwarten, sondern eher eine Wertsteigerung aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und der Aufwertung der Infrastruktur in diesem Bereich.</p> <p>Der Siegerentwurf sowie der Vorentwurf zur Aufstel-</p> |

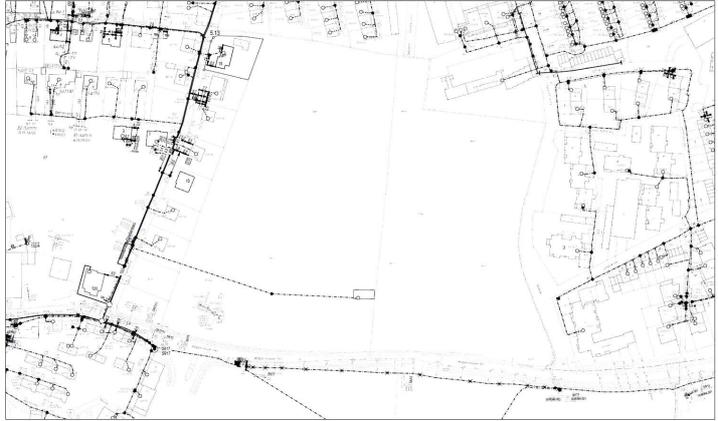
Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|--|--|
| <p>Die ursprünglich geplante Variante mit einem zurückspringenden 3. Geschoss war schon stark flächenoptimiert. Es entsteht nicht der Anschein, als wolle man hier bezahlbaren Wohnraum für junge Familien schaffen, sondern viel mehr die größtmöglichen Flächen vermarkten.</p> <p>Auf meinem 1139 qm großen Grundstück war es mir zu o.g. Zeitpunkt nicht genehmigt worden, dieses Grundstück mit mehr als 228 qm Grundfläche zu bebauen. Das entspricht einer GRZ von 0,2. Schon zu diesem Zeitpunkt war die notwendige Nachverdichtung der städtischen Grundstücksflächen ein präsent Thema. Im vorliegenden Bebauungsplan sehen nun die direkt angrenzenden Doppelhäuser im Bereich A eine GRZ von 0,31 vor. Es handelt sich hier wohl um die beschriebenen „freistehenden Häuschen auf eigener Scholle“? Für die Geschossfläche war bei unserem Bauvorhaben 410 qm möglich (GFZ 0,36), im vorliegenden Entwurf ist es eine GFZ von 0,93! Eine städtebauliche Angleichung an die angrenzenden Grundstücke kann ich hier nicht erkennen. In der Beschreibung soll hier ein „vernähen mit der Nachbarschaft“ erreicht werden. Laut meinem Verständnis wurde hier überhaupt nicht darauf eingegangen, auch städtebaulich kann ich diesen starken Bruch nicht nachvollziehen.</p> <p>Fast die gesamte Werthmannstraße im betroffenen Bereich wird seit Jahrzehnten von den ursprünglichen Erbauern der Häuser, oder deren Nachkommen bewohnt. Wir haben großes Verständnis, daß eine Bebauung der genannten Fläche sinnvoll und richtig ist, um den heutigen Erwartungen der Bürger und der Verantwortung der Verwaltung gerecht zu werden. Ich begrüße dieses Vorhaben grundsätzlich sehr.</p> <p>Nicht nur als Besitzer einer der betroffenen Immobilien, sondern auch im Namen der Bewohner erbitte ich jedoch die Stadtverwaltung aus den angeführten Gründen dringend, die Verhältnismäßigkeit der an die Werthmannstraße angrenzenden Bebauung, insbesondere der Abstands- und Höhenmaße überplanen zu lassen.</p> <p>Für Rücksprachen oder für einen Ortstermin stehe ich sehr gerne zur Verfügung.</p> | <p>lung des Bebauungsplans von K9 Architekten hatte immer eine 3-geschossige Bebauung im Westen vorgesehen. Der zweitplatzierte Entwurf vom Büro Ackermann und Raff hatte in diesem Bereich 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss vorgesehen, was nun in der Planweiterbearbeitung für den städtebaulichen Entwurf von K9 Architekten übernommen wurde.</p> <p>Wie oben bereits beschrieben ist der Bebauungsplan in der Werthmannstraße aus dem Jahre 1939 und gibt durch seine überbaubare Grundstücksfläche die Dichte vor. Eine Bebauungsplanänderung steht derzeit für diesen Bereich nicht an, weshalb die Vorgaben dieses Ortsgesetzes einzuhalten sind. Bei einer Neubebauung im Jahre 2020 sind die Vorgaben aus dem Baugesetzbuch und damit eine Verdichtung unumgänglich. Im westlichen Bereich der Neubebauung wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 vorgegeben und aufgrund der Reduzierung auf 2 Vollgeschosse eine Geschoßflächenzahl GFZ von 0,8. Die städtebauliche Angleichung muss im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung im Quartier gesehen werden. Vom Zentrum des Plangebietes mit 4-geschossigen Geschoßwohnungsbauten reduziert sich die Dichte Richtung Westen hin zu einer Doppelhausbebauung mit den oben angegebenen Abständen und somit auch geringeren Dichten. Dass diese Dichte auf den 250 m² großen Grundstücken höher ist als auf den in der Werthmannstraße üblichen Baugrundstücken von 800 m² ist unbestritten, aber auch notwendig, um die aus dem Baugesetzbuch vorgegebene Prämisse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erfüllen.</p> <p>Insgesamt erreicht der städtebauliche Entwurf einen homogenen Übergang von der verdichteten Bauweise im Zentrum des Plangebietes mit Geschosswohnungsbau zu der deutlich lockereren zweigeschossigen Bebauung im Westen mit Doppel- und Kettenhäusern und vermittelt so einen homogenen Übergang zur bestehenden Bebauung entlang der Werthmannstraße.</p> |
| <p>8. Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel vom 12.03.2019</p> | |
| <p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit</p> | <p>Kenntnisnahme. Unitymedia (jetzt Vodafone) wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers |
|---|--|
| <p>einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>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.</p> | |
| <p>9. Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen vom 26.03.2019</p> | |
| <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen eventuellen 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 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Seit 01.12.2013 neue Funktionspostfachadresse ! Bitte nur noch diese benützen. Bitte alle neuen Anfragen zukünftig an das neue Funktionspostfach senden. Es lautet:</p> <p>T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p> <p>Anlagen: Lageplan Telekomanlagen (Bestand) Bereich</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Telekom wird rechtzeitig vor Baubeginn (6 Monate vorher) benachrichtigt.</p> <p>Die Telekom wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p> |

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (vom 12.02.2019 bis 26.03.2019) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB (vom 20.02.2019 bis 13.03.2019) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

| Eingegangene Stellungnahmen | Stellungnahme der Verwaltung / des Planers | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------|---------------|--|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--|
|  <table border="1" data-bbox="595 748 890 801"> <thead> <tr> <th colspan="2">Eigenschaften</th> <th colspan="2">Eigenschaften</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Art</td> <td>Art</td> <td>Art</td> <td>Art</td> </tr> <tr> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> <td>...</td> </tr> </tbody> </table> | Eigenschaften | | Eigenschaften | | Art | Art | Art | Art | ... | ... | ... | ... | |
| Eigenschaften | | Eigenschaften | | | | | | | | | | | |
| Art | Art | Art | Art | | | | | | | | | | |
| ... | ... | ... | ... | | | | | | | | | | |
| <p>10. TeleData Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen</p> | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Keine Rückmeldung.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | | | | | | | | | | | | |
| <p>11. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart</p> | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Keine Rückmeldung.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> | | | | | | | | | | | | |