

STADT FRIEDRICHSHAFEN		Ausfertigungen:	
Sitzungsvorlage		Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV	
Drucksache-Nr. 2017 / V 00337			
Dienststelle: Stadtplanungsamt		30.04.2018, Unterschrift:	
Aktenzeichen: PL 611-13/Nr.218/Se			
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Krezer _____		EBM Dr. Köhler _____	
BM Köster _____		Oberbürgermeister _____	

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 218 "Seemoos-Kirschgarten" Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)				
Anlage: Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines VEP und Projektbeschreibung Anlage 2: FNP-Ausschnitt Anlage 3: Änderung-Baulinienplan Nr. 73/7 „Windhag-Seemoos“ Anlage 4: Luftbild mit Geltungsbereich Vorh. B-Plan Nr. 218 „Seemoos-Kirschgarten“ Anlage 5: Projektpläne (Lageplan, Schnitte) zum VEP Nr. 218 „Seemoos-Kirschgarten“				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm- Dateien	DVD	Video (VHS)	Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Vorhabenträger, Herr Sauter, ca. 20 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	05.06.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.06.2018	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
 Betriebsausschuss SE, 03.07.2007 DS-Nr. 139/2007 Kanalbaumaßnahmen Möwenstraße,
 Schmidstr. und Schwanenweg

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

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, dem vorliegenden Antrag von Herrn Kling als Vorhabenträger auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Flurstücke 33/1, 63, 63/1 und 96 - Flur 007 Seemoos – auf der Basis der beigefügten Plankonzeption stattzugeben.

Begründung:

Die Stadt Friedrichshafen beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes „Kirschgarten Seemoos“ im Westen von FN-Seemoos. Der Plan soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt über den Eigentümer und Vorhabenträger Michael Kling.

Erste Überlegungen zur Umgestaltung der Fläche wurden der Stadt vom Vorhabenträger bereits 2007 vorgestellt. Zu dem Zeitpunkt waren jedoch nicht alle überplanten Bereiche im Eigentum des Vorhabenträgers. Seither wurden durch das Architekturbüro Oberschelp drei mögliche Varianten zur Überbauung der Fläche erarbeitet und der Vorhabenträger erwarb die dafür notwendigen Grundstücke. Der Technische Ausschuss stimmte in seiner Sitzung am 20.02.2018 zu, die Vorbereitungen für die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf der Grundlage der ausgewählten Planalternative 1 einzuleiten.

Das Gelände befindet sich im Innenbereich und wird von der Bahnlinie, dem Schwanenweg, der Möwenstraße und dem Reiherweg umschlossen. Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 1,0 ha die Flurstücke 33/1, 63, 63/1 und 96 und ist im Lageplan dargestellt.

Derzeit wird die kaum versiegelte Fläche überwiegend als Intensivobstwiese mit eingestreuten Hochstämmen genutzt. Die Fläche ist lediglich im Westen (Hofstelle Kling) und Osten (Zweifamilienhaus) bebaut. Die Bildung von Bauabschnitten ist vorgesehen, so dass die Hofstelle voraussichtlich in einem zweiten Bauabschnitt ersetzt werden kann.

Die Erschließung der Bebauung erfolgt über einen neuen privaten Erschließungsweg direkt südlich der Bahnlinie. Der Weg verbindet den Reiherweg mit dem Schwanenweg. Die Zufahrt zu einer zentralen Tiefgarage erfolgt ca. mittig des Erschließungsweges. Zusätzlich sind vereinzelt oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die Freiflächen sollen gärtnerisch angelegt werden. Die Tiefgarage wird komplett begrünt. Randlich gelegene Hochstamm-Obstbäume sollen erhalten bleiben.

Die Lärmbelastungen, ausgehend von der angrenzenden Bahnlinie und der B31, werden in einem schalltechnischen Gutachten geprüft und ggf. entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (überbaubare Grundfläche < 20.000 m²) ist voraussichtlich kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Laufe des Verfahrens erarbeitet und festgesetzt. Eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG (mit faun. Relevanzkartierungen) wird durchgeführt. Gegebenenfalls erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden ausgearbeitet. Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Biotopie vorhanden. Natura 2000-Gebiete oder Lebensräume werden nicht beeinträchtigt. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht planerisch vorbereitet.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad (2006) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 73/7 „Seemoos-Windhag“ von 1963. Im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der vorhandene Bebauungsplan ersetzt.

Mit dem jetzt zu fassenden Einleitungsbeschluss soll dem Vorhabenträger in Bezug auf die weiterführenden vertiefenden Planungen und Gutachten Handlungssicherheit gegeben werden.

In der Folge ist vorgesehen, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen. Nach dem Einleitungsbeschluss findet eine öffentliche Informationsveranstaltung zum Bauvorhaben statt. Im letzten Quartal 2018 kann dann vermutlich der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst werden. Derzeit werden alle erforderlichen Gutachten erarbeitet.

Die Kosten des Verfahrens und der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Weitere Informationen können den Unterlagen im Anhang sowie dem Vortrag entnommen werden.