

STADT FRIEDRICHSHAFEN		Ausfertigungen:	
Sitzungsvorlage		Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV	
Drucksache-Nr. 2018 / V 00015			
Dienststelle: Stadtplanungsamt		25.01.2018, Unterschrift:	
Aktenzeichen: PL 611-13/ Müllerstr. NW / Es			
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Krezer _____		EBM Dr. Köhler _____	
BM Köster _____		Oberbürgermeister _____	

Betreff: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 214 "Müllerstraße Nordwest" Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB				
Anlage 1: Lageplan (Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan) vom 25.01.2018 Anlage 2: Begründung, Textteil/ Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) vom 25.01.2018 Anlage 3: Vorhabenplanung (Entwurf) vom 25.01.2018 und Ansichten (Entwurf) Anlage 4: Freiflächengestaltungsplan (Entwurf) vom 25.01.2018 Anlage 5: Vorbereitender Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom 25.01.2018 Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung vom 25.10.2017 Anlage 7: Verschattungsstudie Dezember 2017 Anlage 8: Baugrundgutachten vom 25.10.2017 Anlage 9: Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung vom 17.08.2017				
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: Sauter, Klaus, Vorhabenträger 25 Min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	06.03.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	19.03.2018	Beschluss	öffentlich

DS-Nr. 2017/64 Vorstellung von 4 Planalternativen im TA 04.04.2017, DS-Nr. 2017/155 Einleitungsbeschluss VEP Nr. 214 „Müllerstraße Nordwest“ im TA 20.06.2017, GR 26.06.2017

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		ja	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:

1. Für den im Lageplan vom 25.01.2018 dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 214 „Müllerstraße Nordwest“ auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 „Müllerstraße Nordwest“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlagen sind der Lageplan (Entwurf) mit eingetragenem Geltungsbereich, der Textteil (Entwurf) sowie die Begründung (Entwurf), jeweils vom 25.01.2018.
3. Die Entwurfspläne (Vorhabenplanung) werden als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und als Grundlage für den Durchführungsvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen.
4. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wird nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats durchgeführt.
5. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart/Tübingen ist Eigentümerin der Grundstücke Flst. Nr. 1008, 1009 und 1009/1 in der Müllerstraße in Friedrichshafen. Das Grundstück Flst.Nr. 1009 mit einer Fläche von 5.356 m² ist derzeit mit zwei Wohnzeilen (4 Wohnblöcke) bebaut, die insgesamt 24 WE beinhalten. Das Flurstück 1008 ist ein ca. 2,6 m schmales und 56 m langes Grundstück, welches das Flurstück 1009 im Westen räumlich ergänzt. Das dritte Grundstück,

Flst.Nr. 1009/1 mit einer Fläche von 2.196 m², ist derzeit noch unbebaut und im Baulückenkataster erfasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41/2 „Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen“ setzt auf dem noch unbebauten Grundstück Flst.Nr. 1009/1 ein reines Wohngebiet mit einem Baufenster mit den Maßen 35 m x 14 m, vier Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 fest. Bei einer kompletten Ausnutzung des Baufensters wäre hier überschlägig ein Baurecht für ca. 17 – 20 WE bzw. 1.960 m² Geschossfläche vorhanden.

Da für den derzeitigen Gebäudebestand umfangreiche Sanierungsmaßnahmen anstehen, will die Postbaugenossenschaft die bereits im Jahr 2008 angedachte Idee einer Nachverdichtung wieder aufgreifen. Hierzu hat die Postbaugenossenschaft durch das Architekturbüro Dolde und Müller aus Frickenhausen (Tübingen) vier Planungsalternativen erarbeiten lassen, die in der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.04.2017 vorgestellt wurden. Dabei wurden zu den Planalternativen auch Modelle im M 1: 500 als Einsatzmodelle präsentiert.

In dieser Sitzung hatte sich auch der Vorhabenträger, die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG vorgestellt, die als eingetragene Genossenschaft seit 1949 an 40 verschiedenen Standorten in Baden-Württemberg aktiv ist. Sie hat ca. 2.100 eigene Wohnungen und begleitet zusätzlich ca. 880 Wohneinheiten als WEG-Verwaltung. Neben dem Standort in der Müllerstraße sind ca. 50 weitere Wohnungen in Friedrichshafen im Eigentum der Genossenschaft.

Der Technische Ausschuss hat sich in der Sitzung am 04.04.2017 einstimmig für die Alternative 4 ausgesprochen, wobei bezüglich der Dichte und der Geschosszahl Anpassungen gewünscht wurden. Dabei sollte das Haus 1, das sich am Ende der Gaggstraße befindet und somit den Endpunkt dieser Sichtachse darstellt, im Vergleich zu den übrigen Gebäuden erhöht werden, um einen städtebaulichen Akzent zu setzen. In der vorliegenden Planung ist der vordere Teil dieses Gebäudes 5-geschossig, der hintere Teil und auch die Häuser Nummer 2-4 sind viergeschossig ausgebildet sind.

In der Umsetzung sind zwei Bauabschnitte geplant. Die derzeitigen Mieter der abzubrechenden Gebäude sollen im 1. Bauabschnitt wieder eine Wohnung angeboten bekommen. Erst nach Realisierung des 1. Abschnittes sollen dann die 24 Bestandswohnungen abgerissen und durch neue Wohnungen (2. Bauabschnitt) ersetzt werden.

Folgende Planvorstellungen der Postbaugenossenschaft sollen verwirklicht werden:

- Städtebaulich soll eine Campusartige Bebauung mit 4 Geschosswohnungsbauten entstehen, die sich um einen Innenhof gruppieren. Eine Tiefgarage deckt den überwiegenden Teil der notwendigen Stellplätze ab. Weitere oberirdische Stellplätze in geringerer Anzahl komplettieren das Stellplatzangebot als Besucher- und Kurzzeitparkplätze im Anschluss an die Wendeanlage der Müllerstraße.
- Der Neubau auf dem Grundstück Flst. 1009 (derzeitige Baulücke) ist als Wohnblock mit 4 Vollgeschossen vorgesehen und erhält auf der vorderen, zur Straße zugewandten Seite, ein zusätzliches Staffelgeschoss.
- Die bestehenden 4 Wohnblöcke Müllerstraße 24, 24/1, 26, 26/1 - jeweils mit 3 Vollgeschossen und derzeit 24 WE, werden abgerissen.
- Neubau auf diesem Grundstück mit 3 Wohnblöcken, jeweils mit 4 Vollgeschossen (2. Bauabschnitt)

Bilanziell betrachtet sind auf den Grundstücken derzeit 24 WE im Bestand plus einer bestehenden Baumöglichkeit von ca. 17-20 WE, also in der Summe 41-44 WE vorhanden bzw. möglich. Durch die Neubebauung sollen dann insgesamt 91 Wohnungen entstehen. Der Gemeinderat hat im Zuge der Beschlüsse „Wohnraum für Friedrichshafen“ am 22.05.2017 eine Quote von 25 % für den geförderten, preisgebundenen Wohnraum bei der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten beschlossen, d.h. 25 % der zusätzlich möglichen Geschossfläche ist als geförderter preisgebundener Wohnraum zu schaffen. Dieser Beschluss ist hier entsprechend anzuwenden.

Die derzeitige städtebauliche Struktur der westlichen Gagg- und Müllerstraße ist geprägt durch 3-4 geschossigen Geschosswohnungsbau mit Flachdächern, der in einer Zeilenbebauung angeordnet ist. Die Bebauung stammt überwiegend aus den 1970-er Jahren.

Die geplante Neubebauung auf den Baugrundstücken der Postbaugenossenschaft setzt sich mit den vier versetzt zueinander angeordneten Einzelbaukörpern, die in lockerer Anordnung und mit relativ großem Abständen zwischen den Gebäuden einen campusartigen Innenhof umschließen, bewusst in Anordnung und Korngröße von der zeilenförmigen Gebäudestruktur der bisher vorhandenen bzw. der umgebenden Bebauung ab und setzt einen neuen Akzent.

Bei der Vorstellung des Bebauungskonzeptes wird nochmals das städtebauliche Massenmodell im Maßstab 1:500 präsentiert, wodurch die Neubebauung im städtebaulichen Kontext visualisiert wird. Beim Einleitungsbeschluss war aufgrund von Bedenken angrenzender Bürger angeregt worden, eine Schattenstudie zu erarbeiten, die den schattenmäßigen Einfluss der Neubebauung auf die Nachbargrundstücke darstellen soll. Dieses Gutachten ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt und es ergeben sich hieraus keine besonderen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.

Die städtebauliche Neukonzeption und Nachverdichtung ist nur im Zuge einer Änderung des oben genannten Bebauungsplanes möglich. Dazu hat der Gemeinderat am 26.06.2017 bereits den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des vorgestellten Konzeptes gefasst und somit der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart/Tübingen in Bezug auf die weiterführenden, vertiefenden Planungen Handlungssicherheit gegeben.

Diese vertiefenden Planungen sind jetzt so weit ausgearbeitet, dass neben den notwendigen Fachgutachten auch die Vorhabenplanung soweit konkretisiert ist, dass nun der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt, d.h. eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sowie eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich. Ein vorbereitender Umweltbericht ist der Vorlage als Anhang beigelegt.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, am 14.02.2018 noch vor der Beschlussfassung eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen.

Der nächste Verfahrensschritt ist nach erfolgter Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Satzungsbeschluss. Dieser kann vsl. im Sommer 2018 erfolgen.

Vor dem Satzungsbeschluss ist der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Friedrichshafen abzuschließen, der insbesondere Regelungen zur verbindlichen zeitlichen Umsetzung des Vorhabens und die Tragung der Planungs- und Erschließungskosten beinhaltet.

Weitere Informationen können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.