

STADT FRIEDRICHSHAFEN	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV
Sitzungsvorlage	
Drucksache-Nr. 2018 / V 00188	
Dienststelle: Stadtplanungsamt	10.09.2018, Unterschrift:
Aktenzeichen: 611-13, VEP Nr. 217, Se	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
_____	EBM Dr. Köhler _____
BM Köster _____	Oberbürgermeister _____

Betreff:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 217 "Hotel Maier" Satzungsbeschluss nach § 13a BauGB			
Anlagen:	Anlage 1: Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 25.07.2018 Anlage 2: Textteil und örtliche Bauvorschriften vom 25.07.2018 Anlage 3: Begründung vom 25.07.2018 Anlage 4: Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.04.2018 Anlage 5: Plankonzeption (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) vom 11.04.2018 Anlage 6: Freiflächengestaltungsplan vom 11.04.2018 Anlage 7: Vorbereitender Umweltbericht vom 19.04.2018 Anlage 8: Abwägungsbericht vom 25.07.2018 Anlage 9: Schallimmissionsuntersuchungen Teil A und Teil B vom 11.04.2018 Anlage 10: Lichttechnisches Gutachten vom 21.07.2018 Anlage 11: Lageplan für Teileinziehung Gehweg vom 29.03.2018			
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, Sauter Klaus, ca. 15 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	16.10.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	22.10.2018	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):
 Einleitungsbeschluss TA 05.12.2017, GR 11.12.2017, DS- Nr. 2017/V00252,
 Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss TA 08.05.2018, GR 14.05.2018, DS-Nr. 2018/V0009

<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 Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):				EUR
Noch bereitzustellen:				EUR
Deckungsvorschlag:				EUR

Beschlussantrag:

1. Die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 8).
2. Dem Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 25.07.2018 und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 25.07.2018, wird zugestimmt (Anlagen 1 und 2).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 25.07.2018 festgelegt (Anlage 2).
4. Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 25.07.2018 festgelegt (Anlage 3).
5. Es wird folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217 „Hotel Maier“ erlassen:
Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 hat der Gemeinderat am 22.10.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 217 „Hotel Maier“ mit Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung beschlossen.

Einziger Paragraph:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 25.07.2018, dem Textteil vom 25.07.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 11.04.2018. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingezeichnet.

Begründung:

Anlass Bebauungsplanaufstellung

In den zurückliegenden Jahren ist das Hotel Restaurant Maier strategisch komplett neu aufgestellt worden. Um im Wettbewerb zukünftig weiter bestehen zu können, bedarf es baulicher Maßnahmen zur Betriebsoptimierung.

Der gesamte Erdgeschossbereich des Hotels und Restaurants wird erneuert und im Dachgeschoss soll das bisherige Angebot erweitert werden. Zudem gibt es aufgrund eines jahrzehntelangen baulichen Wachstums funktionale Mängel im Betriebsablauf.

Mit der Sanierung und dem Umbau sowie der Errichtung eines ergänzenden Hotelneubaus mit zusätzlich 24 Hotelzimmern soll die betriebswirtschaftliche Ausrichtung zukunftsfähig gemacht werden. Mit dann insgesamt 72 Hotelzimmern und einer Verbesserung der Nutzung und Aufenthaltsqualität der Freiflächen soll das Haus in seiner Attraktivität gesteigert werden.

Der Ausbau und die Angebotsverbesserung entsprechen damit auch einem der Leitprojekte aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Unter dem Titel „Tourismus und Erholung in der Zeppelinstadt“ wird die hohe Bedeutung des Tourismus herausgestellt und als einer der Maßnahmenbausteine die Optimierung und Angebotsverbesserung der touristischen Infrastruktur beschrieben.

Für den Hotelneubau entlang der Zeppelinstraße wird das bestehende Wohnhaus Zeppelinstraße 294 mit Garagen und Nebenanlagen abgerissen. An dessen Stelle wird der ergänzende 5-geschossige Hotelneubau errichtet.

Die zur Aufstellungs- und Entwurfsbeschlussfassung diskutierte Prüfung einer möglichen Verschattung unmittelbar betroffener Gebäude wurde in einem lichttechnischen Gutachten untersucht. Eine Reduzierung der Besonnung erfolgt nur in einem unwesentlichen Umfang und stellt im Rahmen anzuwendender Normen keine wohnhygienische Beeinträchtigung dar.

Da die geplante Projektentwicklung nicht mit dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 „Fischbach-Nord“ baurechtlich umsetzbar ist, wird das erforderliche Änderungs-Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt. Bei der Planung handelt es sich um die Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich und es wird daher das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Hierbei ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Jedoch wurde ein vorbereitender Umweltbericht erstellt, um artenschutzrechtliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Auch die Regelungen zu Eingriff / Ausgleich werden bei diesem Verfahren nicht angewendet.

Bisheriger Verfahrensablauf

Anfang 2017 hat das beauftragte Architekturbüro Müller, Arndt und Partner mehrere konkrete Variantenkonzepte für eine mögliche Bebauung vorgestellt. In einem kurzen Sachstandsbericht wurde der Technische Ausschuss in der nichtöffentlichen Sitzung am 04.04.2017 prinzipiell über die Erweiterungsabsichten des Hotels Maier sowie über die baurechtliche Situation informiert.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.05.2017 wurden die Planvarianten vorgestellt und die Variante 3 b sowohl vom Gremium als auch vom Vorhabenträger als geeignete und bevorzugte Variante angesehen. Es erging einstimmig die Beschlussfassung, die Variante 3 b weiterzuverfolgen, verbunden mit dem Auftrag, ergänzend eine grobstrukturelle Untersuchung der Zeppelinstraße zu erarbeiten und in der nächsten TA-Sitzung vorzustellen.

Die strukturelle Untersuchung erfolgte für die Ortskernzone der Zeppelinstraße. Vorhandene

Gebäude, die bereits eine höhere Geschossigkeit und Gebäudehöhe aufwiesen, wurden dabei als Maßstab für eine künftige Gebäudeentwicklung angesetzt. Die Ergebnisse wurden in der TA-Sitzung am 20.06.2017 vorgestellt und diskutiert.

Die Vorstellung der Planvarianten sowie die ergänzenden Strukturuntersuchungen erfolgten dann am 19.09.2017 auch in der öffentlichen Sitzung der Fischbacher Runde. Aus der Diskussion ergab sich trotz teilweise kritischer Äußerungen zu gestalterischen Planungsansätzen kein grundsätzlicher struktureller Änderungsbedarf.

Am 11.12.2017 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats der Einleitungsbeschluss gefasst.

Da das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen wurde, erfolgte der zusammengefasste Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss am 14.05.2018 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats.

Mit öffentlicher Bekanntmachung am 18.05.2018 wurde über die Auslegung informiert. Die Öffentlichkeitsbeteiligung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13 a Abs.3 sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte dann vom 06.06.2018 bis einschließlich 20.07.2018.

Änderungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen bzw. Einwände vorgetragen worden. Aus der Behördenbeteiligung ergaben sich keine wesentlichen Korrekturen (siehe Abwägungsbericht, Anlage 8).

Aus der internen fachlichen Prüfung wurden noch folgende Korrekturen vorgenommen. Die Vorgabe zur Firstrichtung wurde aus den örtlichen Bauvorschriften in die planungsrechtlichen Festsetzungen übertragen, da im § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die rechtliche Grundlage gegeben ist. Für das Plangebiet ist ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die zulässige Nutzung ist in der Anlage 2 „Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 3.1.2, beschrieben. Gemäß aktueller Rechtsprechung muss die Nutzung auf das Vorhaben bezogen werden, daher werden die zulässigen Nutzungen über eine planungsrechtliche Festsetzung in Ziffer 3.10.1 an den Durchführungsvertrag gebunden.

Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB sind Regelungen aus dem Schallimmissionsuntersuchungen aufgenommen worden. Darin ist geregelt, dass zwischen 22:00 – 6:00 Uhr keine Belieferung erfolgen darf und keine geräuschintensiven Aktivitäten (z.B. Außenbewirtung) zulässig sind. Weiter sind Beschreibungen zu baulichen Ausführungen, zu Lärmschutzwänden, zur Tiefgaragenabfahrt und zu technischen Anlagen aufgeführt (siehe Teil B, Ziffer 7, Seite 41). Die Art der baulichen Nutzung wurde beschrieben und bezieht sich auf den Hotel- Restaurantbetrieb mit den zugehörigen Raumfunktionen (z.B. Küche, Büro,- Personal- Technikräume, Wellness, Tagungsräume, Parkierung).

Des Weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhabenplanung sowie zur Tragung der Verfahrenskosten.

Da der Vorhabenträger bereits für seine bestehenden Stellplätze eine Teilfläche des öffentlichen Gehweges nutzte, wird ein Kaufvertrag vereinbart, der die Teileinziehung (Entwidmung) der Gehwegfläche beinhaltet. Die Neugestaltung des betroffenen Gehwegbereiches sowie deren Kostentragung wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Darin vereinbart ist, dass der vorhandene mittige Pflasterstreifen sowie der alte Asphaltbelag entfernt und ein neuer Asphaltbelag aufgebracht wird. Weiterer Bestandteil ist der Einbau einer Grüninsel mit Baumpflanzung und der Rückbau der bestehenden Grüninsel (siehe Anlage 11).

Der Durchführungsvertrag wird nicht Bestandteil der Satzung und war als öffentlich-rechtlicher Vertrag auch nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung. Vor dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat muss jedoch zwingend der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt sein.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Mitteilung über das Abwägungsergebnis an die jeweiligen Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Rechtskraft.