

STADT FRIEDRICHSHAFEN		Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, OVA, SBA, SBV, STP
Sitzungsvorlage		
Drucksache-Nr. 2018 / V 00259		
Dienststelle: Stadtplanungsamt	20.09.2018, Unterschrift:	
Aktenzeichen: PL 611-13, OMAil / Wai		
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):		
	_____	EBM Dr. Köhler _____
BM Köster _____		Oberbürgermeister _____

Betreff: Rahmenplan Ortsmitte Ailingen - Grundsatzbeschluss				
Anlage: Bestandsaufnahme Ortsmitte Ailingen				
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, 20 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ortschaftsrat Ailingen	17.10.2018	Vorberatung	öffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	06.11.2018	Beschluss	öffentlich

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

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		ja	nein
Kosten:	einmalige Kosten		Betrag: ca. 35.000 EUR
Zuschüsse	einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
bzw.			
Beiträge:	laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
Städt. Haushalt	VWH	Fipo:	1.6100.6013.000
Zur Verfügung stehende Mittel			
(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			
			100.000 EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

Der Technische Ausschuss nimmt die dargestellte Vorgehensweise für die Erstellung eines Rahmenplans im Bereich der Ortsmitte Ailingen zustimmend zur Kenntnis.

Begründung:

Anlass und Ziele der Planung

In der Ortsmitte von Ailingen hat in den vergangenen Jahren, insbesondere südlich des Kreisverkehrs entlang der Bodenseestraße, teilweise eine Neugestaltung durch mehrere Bauvorhaben mit Wohn- und Geschäftshäusern sowie dem Bau eines leistungsstarken Voll-sortimenters stattgefunden. Durch die Bewegungen am Immobilienmarkt sind in der Hauptstraße, der Ittenhauser Straße und der Hirschlatler Straße aktuell und künftig weitere potenzielle Bauflächen am Markt oder werden in absehbarer Zeit mit dem Ziel veräußert, dort Neubauten zu schaffen. Ein Rundgang durch die Ortschaft verdeutlicht, dass weitere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich sind. Die Eigentümerstruktur lässt bei einigen Flächen erwarten, dass diese Entwicklung auch in naher Zukunft eintreten kann.

Diese Potenzialflächen liegen zu einem großen Teil außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen und damit im unbepflanzten Innenbereich. Bei Bauanfragen bzw. –anträgen wird somit im Rahmen einer Einzelfallprüfung geklärt, ob sich das Bauvorhaben einfügt. Hierbei können gute Lösungen erzielt werden. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass der gesamtheitliche Blick auf die weitere Entwicklung der Ortsmitte darunter leidet.

Der Ortschaftsrat Ailingen hat daher im Zuge der Beratung des Doppelhaushalts 2018/2019 beantragt, Mittel für eine Ortsmitteentwicklung einzustellen. Im Zuge der Beschlüsse zu den Haushaltsanträgen wurde festgelegt, dass das Konzept aus den Haushaltsmitteln zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans finanziert werden kann.

Im Rahmenplan Ortsmitte Ailingen sollen potenzielle Bauflächen und die gesamte Ortsmitte entlang der Achsen Hauptstraße / Hirschlatte Straße / Ittenhauser Straße untersucht werden. Für Potenzialflächen sollen Art und Maß der baulichen Nutzung im Sinne von Lage- und Höhenentwicklungsplänen definiert werden. Der Ortskern soll in seiner Rolle als Zentrum der Ortschaft und in seiner Funktion als Versorgungsbereich gestärkt werden. Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenkonzeptes soll ein integriertes Handlungskonzept vorgelegt werden, in dem städtebauliche Lösungsansätze und konkrete Maßnahmen zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt und zur Stärkung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufgezeigt werden.

Der Rahmenplan Ortsmitte Ailingen wird für sich keine Rechtskraft entfalten. Mit dem Konzept werden lediglich die grundlegenden Planungsgedanken, Zielsetzungen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsraum beschrieben. Teilbereiche, für die bereits konkrete Entwicklungsabsichten bekannt sind, können jeweils detaillierter aus dem Gesamtkonzept heraus betrachtet werden. Der Rahmenplan soll damit als flexible Entscheidungshilfe bei der Beurteilung von Planungen dienen und kann die Basis für eventuell erforderliche Bebauungspläne bilden.

Eigentümer und Investoren sollen sich bei Neuplanungen am Konzept orientieren können. Sollten Vorhaben von diesen Maßgaben abweichen, muss geprüft werden, ob ggf. ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird, um die Umsetzung des Rahmenplans Ortsmitte Ailingen zu gewährleisten.

Verfahren

Sofern die Gremien der Bearbeitung des Rahmenplans Ortsmitte Ailingen zustimmen, sollen die drei Büros Wick + Partner (Stuttgart), KVB-Architekten (Friedrichshafen) sowie FSP (Freiburg) mit der Erstellung eines in die Zukunft gerichteten Konzeptentwurfs unter Beurteilung der Bestandssituation beauftragt werden. Diese Konzepte werden anschließend in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und die Bürgerinnen und Bürger erhalten die Möglichkeit zu Rückfragen und Rückmeldungen. Für die Erstellung dieses Konzepts werden den Büros je 5000.- € als Bearbeitungshonorar bezahlt. Im nächsten Schritt soll dann im Ortschaftsrat Ailingen beraten und entschieden werden, welcher der Entwürfe detailliert ausgearbeitet werden soll. Für diese detaillierte Ausarbeitung ist noch ein dem Aufwand entsprechendes Honorar zu ermitteln. Bei dem unter „Finanzielle Auswirkungen“ genannten Gesamtbetrag handelt es sich daher zum jetzigen Zeitpunkt lediglich um eine Kostenschätzung.

Der „Siegerentwurf“ soll nach Fertigstellung nochmals öffentlich vorgestellt werden. Auch hierbei soll die Öffentlichkeit die Möglichkeit haben, Fragen zu stellen und ein „Feedback“ zu geben. Anschließend soll das Konzept im Ortschaftsrat und dem Technischen Ausschuss / Gemeinderat abschließend beraten und beschlossen werden.

Erwartungen an das Ergebnis

Im Ergebnis soll der Rahmenplan Ortsmitte Ailingen dazu dienen, die künftige bauliche Entwicklung im Kernort von Ailingen zu steuern. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit soll definiert werden, wie Nachnutzungen und die weitere Innenverdichtung unter Schaffung eines modernen dörflichen Charakters gelingen können. Diese Vorgehensweise soll eine Diskussion über die Entwicklung des Ortes anstoßen und die Ergebnisse auf eine breite Legitimationsbasis stellen.

Grundstückseigentümer und Investoren sollen hierbei anhand des abgestimmten Konzepts frühzeitig die Möglichkeiten der baulichen Nutzung und den Willen der politischen Gremien erkennen können. Gleichzeitig muss klar sein, dass die Instrumente der Bauleitplanung herangezogen werden können, wenn Bauabsichten so vom Rahmenplan abweichen, dass dessen Ziele gefährdet werden.