

STADT FRIEDRICHSHAFEN		Ausfertigungen:	
Sitzungsvorlage		Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV	
Drucksache-Nr. 2018 / V 00254			
Dienststelle: Stadtplanungsamt		18.09.2018, Unterschrift:	
Aktenzeichen: PL 611-13/ Müllerstr. NW_SB / Es			
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
		EBM Dr. Köhler	
BM Köster		Oberbürgermeister	

Betreff: Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 214 "Müllerstraße Nordwest"				
gem. § 13a BauGB				
Satzungsbeschluss				
Anlage 1: Lageplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) vom 21.09.2018				
Anlage 2: Begründung, Textteil/ Örtliche Bauvorschriften vom 21.09.2018				
Anlage 3: Vorhabenplanung vom 21.09.2018 und Ansichten				
Anlage 4: Freiflächengestaltungsplan vom 21.09.2018				
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: Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung vom 17.08.2017				
Anlage 10: Abwägungsvorschlag Synopse (Tabellenform) vom 17.09.2018				
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, Esser, Claudius, 30 min.

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		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. Die im Rahmen der Information gem. § 13a Abs. 3 BauGB, der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden in dem im Abwägungsvorschlag dargestellten Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 10)
2. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 21.09.2018, wird zugestimmt (Anlagen 1 und 2).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 21.09.2018 festgelegt (Anlage 2).
4. Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 21.09.2018 festgelegt (Anlage 2).
5. Es wird folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 „Müllerstraße Nordwest“ 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. 214 „Müllerstraße Nordwest“ 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 vom 21.09.2018, dem Textteil vom 21.09.2018 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 21.09.2018.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan des vorhabenbezogenen

Bebauungsplanes eingezeichnet.

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 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.

Für den derzeitigen Gebäudebestand stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an, deren Aufwand und Wirtschaftlichkeit in keinem Verhältnis stehen. Darum hat die Postbaugenossenschaft die bereits im Jahr 2008 angedachte Idee einer Nachverdichtung wieder aufgegriffen.

Die Planidee beinhaltet vier neue Geschosswohnungsbauten auf dem Gesamtareal. Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung und dem Abriss der bestehenden Gebäude ist die Änderung des oben genannten Bebauungsplans notwendig.

Insgesamt sollen 91 Wohnungen entstehen, d.h. es entsteht ein Zugewinn von 67 Wohneinheiten. 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)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 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.

Bisheriger Verfahrensablauf

Die Postbaugenossenschaft hatte 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.

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.

Die Einleitung des Verfahrens (Einleitungsbeschluss) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 214 „Müllerstraße Nordwest“ wurde auf der angepassten Grundlage der oben beschriebenen Alternative 4 vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.06.2017 beschlossen.

Der Vorhabenträger hat am 14.02.2018 eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, bei der er ca. 30 interessierten Bürgern die Planungsabsichten dargelegt hat.

Aufbauend auf der angepassten Alternative 4 wurde vom Gemeinderat am 19.03.2018 der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst und die Auslegung durchgeführt. In der Zeit vom 23.04.2018 bis 30.05.2018 erfolgte die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum zwischen dem 13.04.2018 bis 30.05.2018. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung und der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge können der Anlage 10 entnommen werden.

Durchführungsvertrag

Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Durchführungsvertrag. Gemäß § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer verbindlich vorgegebenen Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Zudem können weitere Vereinbarungen getroffen werden. So auch die Umsetzung der vom Gemeinderat im Zuge der Beschlüsse „Wohnraum für Friedrichshafen“ am 22.05.2017 beschlossenen Quote von 25 % für den geförderten, preisgebundenen Wohnraum bei der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten. D.h. 25 % der zusätzlich möglichen Geschossfläche (bezogen auf den Zugewinn der Geschoßfläche durch die Neuplanung) ist als geförderter preisgebundener Wohnraum zu schaffen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger unter Anerkennung einer Vertragsstrafe verpflichtet. Dieser Beschluss ist hier entsprechend im Durchführungsvertrag angewendet worden.

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 des Ergebnisses über die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen an die jeweiligen Bürger sowie an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Rechtskraft.

Weitere Informationen können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.

