

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2013 / V 00011</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,SBA,SBV,SE,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 196 / Mo	29.01.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

<b>Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196 "Postareal - Umnutzung" nach § 13a BauGB Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss</b>				
Anlage 1: Lageplan (Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan) vom 24.01.2013 Anlage 2: Textteil/ Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) vom 24.01.2013 Anlage 3: Begründung (Entwurf) vom 24.01.2013 Anlage 4: Vorhabenplanung (Entwurf) vom 25.01.2013 und Ansichten (Entwurf) vom 22.01.2013 Anlage 5: Vorbereitender Umweltbericht vom 24.01.2013 mit Ergebnis der Gebäudekontrolle vom 23.11.2012 Anlage 6: Prognose der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft vom 24.01.2013 Anlage 7: Luftfahrttechnische Stellungnahme vom 21.01.2013 Anlage 8: Baugrunderkundung vom 24.01.2013 Anlage 9: Kampfmittelverdachtspunkte vom 10.03.1998				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Klaus Sauter, ca. 15 min  
zusätzlich externer Referent (Prisma GmbH)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	19.02.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	04.03.2013	Beschluss	öffentlich

2012 / V 00176

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

**Beschlussantrag:**

1. Für den im Lageplan vom 24.01.2013 dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 196 „Postareal – Umnutzung“ auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 196 „Postareal – Umnutzung“ 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 24.01.2013.
3. Die Entwurfspläne (Vorhabenplanung/ Ansichten) werden 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.

### **Zum Antrag:**

Die PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH hat das westlich an den Bahnhofplatz angrenzende ehemalige Postareal erworben und das Eckgebäude zur Friedrichstraße bereits saniert (Seestatt). Im Zuge der Weiterentwicklung sollen nun die restlichen Flächen westlich und nördlich des Seestatt-Gebäudes ebenfalls einer Neunutzung zugeführt werden, wobei hier keine Sanierung der bestehenden Gebäude, sondern eine komplette Neubebauung erfolgen soll.

Vorgesehen sind Nutzungen im gewerblichen Bereich mit Dienstleistungs-, Praxis-, Büro- und Handelsflächen sowie Wohnungsbau.

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Planungsansätze hat die PRISMA GmbH im Vorfeld ein konkurrierendes Verfahren unter Beteiligung verschiedener externer Planer durchgeführt.

Mittlerweile liegen mit der Stadt abgestimmte und im erforderlichen Umfang gutachterlich bewertete Planungen vor, die auch den Vorgaben des Rahmenplans Friedrichstraße entsprechen.

Das erforderliche Bauleitplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist neben dem in den §§ 8 ff BauGB geregelten allgemeinen Bebauungsplan ein ergänzendes Planungsinstrument, mit dem für bestimmte Vorhaben und für konkrete Investoren die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Bebauung von Grundstücken geschaffen werden können.

Die Einleitung des Verfahrens (Einleitungsbeschluss) wurde vom Gemeinderat am 15.10.2012 beschlossen.

Vor Satzungsbeschluss ist ein entsprechender Durchführungsvertrag zu schließen, der u.a. die Kostentragung regelt.

Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung und um Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Hierbei ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Regelungen zu Eingriff/ Ausgleich werden bei diesem Verfahren nicht angewendet.

Vom Zeitablauf her ist es vorgesehen, der PRISMA GmbH bis zum Herbst 2013 den Baubeginn zu ermöglichen.

Weitergehende Informationen können den als Anlage beigefügten Unterlagen im Detail entnommen werden.