

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00191	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,SBA,SBV,STP
	Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 195 / Mo 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 _____

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196 "Postareal - Umnutzung" nach § 13a BauGB - Satzungsbeschluss				
Anlage 1:	Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Anlage 2:	Lageplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 196) vom 23.08.2013 (Index)			
Anlage 3:	Textteil/ Örtliche Bauvorschriften vom 23.08.2013			
Anlage 4:	Begründung vom 23.08.2013			
Anlage 5:	Vorhabenplanung vom 04.06.2013 und Ansichten vom 29.05.2013			
Anlage 6:	Entwurfsbeschreibung			
Anlage 7:	Vorbereitender Umweltbericht vom 24.01.2013 , ergänzt 07.06.2013 mit Ergebnis der Gebäudekontrolle vom 23.11.2012			
Anlage 8:	Erschließungskonzept vom 06.06.2013			
Anlage 9:	Prognose der Geräuschmissionen in der Nachbarschaft vom 04.06.2013			
Anlage 10:	Luftfahrttechnische Stellungnahme vom 21.01.2013			
Anlage 11:	Baugrunderkundung vom 24.01.2012			
Anlage 12:	Kampfmittelverdachtspunkte vom 10.03.1998, zuletzt geändert am 03.05.2006			
<input checked="" 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)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	24.09.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	07.10.2013	Beschluss	öffentlich

TA: 12.09.12, GR: 15.10.12, V 00176; TA: 19.02.13, GR: 04.03.13, V 00011; TA: 09.07.13, V 00100

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 Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 1).
2. Die Stellungnahmen der nach § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 1)
3. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.08.2013, wird zugestimmt (Anlagen 2 und 3).
4. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 23.08.2013 festgelegt (Anlage 3).
5. Die Begründung zur Satzung wird in der Fassung vom 23.08.2013 festgelegt (Anlage 4).
6. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 196 „Postareal - Umnutzung“ erlassen:
Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 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 10.11.2009 hat der Gemeinderat am 07.10.2013 den Bebauungsplan Nr. 196 „Postareal - Umnutzung“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einziges Paragraf:

Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 23.08.2013 und dem Textteil vom 23.08.2013.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

Zum Antrag:

Anlass der Bebauungsplanaufstellung

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 im Wohnungsbau.

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Planungsansätze hat die PRISMA GmbH im Vorfeld ein konkurrierendes Verfahren unter Beteiligung verschiedener externer Planer durchgeführt, das im Ergebnis in beiliegenden Unterlagen vorgestellt wird.

Den Planungsansätzen liegen die Vorgaben des Rahmenplans Friedrichstraße mit der klar ablesbaren Blockstruktur zugrunde. Dabei spielt das direkt an den Bahnhofplatz angrenzende Quartier im Hinblick auf die historisch begründete zentrale Bedeutung des Bahnhofs und seines Vorplatzes als Mittelpunkt der Friedrichstraßenachse zwischen Olga- und Karlstraße eine wichtige Rolle.

Als westliche Umgrenzung des „Stadteingangs Bahnhof“ wird die den Platz einrahmende Baukante bewusst wahrgenommen und stellt damit ein prägendes Element dar.

Vom Zeitablauf her ist es vorgesehen, der PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH im IV. Quartal 2013 den Baubeginn zu ermöglichen.

Weitergehende Informationen können den als Anlage beiliegenden Unterlagen entnommen werden.

Bisheriger Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 15.10.2012 den Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 196 „Postareal - Umnutzung“ gefasst.

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 04.03.2013.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 09.03.2013 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013 durchgeführt. **Dabei gingen keine Stellungnahmen ein.**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.03.2013 bis einschließlich 19.04.2013 durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen und der jeweilige Abwägungsvorschlag können in der Anlage 12 „Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange“ entnommen werden.

Der Vorhabenträger hat das Erschließungskonzept der bisherigen Planung überarbeitet und den Planentwurf dahingehend abgeändert, dass zusätzlich zu Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage von der Schillerstraße eine ergänzende Zufahrt vom Bahnhofplatz geschaffen werden soll. Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt und damit ein erneuter Entwurfsbeschluss mit anschließender Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich. Folgende Planänderungen resultieren aus dem ergänzten Erschließungskonzept:

- Ergänzung der Zufahrt (nur Zufahrt) zur Tiefgarage vom Bahnhofplatz.
- Vergrößerung des Abstandes zwischen dem Bestandsgebäude und Haus 1 durch Verlagerung der südlichen Baugrenze Haus 1 nach Norden.
- Haus 1: Reduzierung der Grundfläche von 1.025 m² auf 950 m², Reduzierung der Geschossfläche von 5.000 m² auf 4.750 m².

In diesem Zusammenhang wurde auch der Vorbereitende Umweltbericht ergänzt und die Prognose der Geräuschimmissionen aus der Nachbarschaft überarbeitet.

Weitere Änderungen der Planunterlagen resultieren aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Diese waren jedoch nicht relevant in Bezug auf einen erneuten Entwurfsbeschluss:

- Eintragung von Leitungsrechten in dem neu zu errichtenden Teilstück der Schillerstraße zugunsten Stadtwerk am See und der Dt. Telekom.
- Verbreiterung der Leitungsrechte zugunsten Stadtwerk am See zwischen Haus 1 und dem Bestandsgebäude für die Erschließung des Vorhabengebiets.
- Eintragung von Leitungsrechten zugunsten Stadtwerk am See zwischen Haus 3 und dem Bestandsgebäude für die Erschließung des Vorhabengebiets.
- Darstellung der Schleppkurve an der Ausfahrt in die Friedrichstraße.
- Darstellung des Anfahrtssichtdreieckes an der Ausfahrt in die Friedrichstraße.
- Festsetzung der Zuordnung der Stellplätze im Hofbereich ausschließlich zugunsten der Büronutzungen.
- Ausweisung der bisher als private Verkehrsfläche gekennzeichneten Fläche vor dem Bestandsgebäude zur Friedrichstraße als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: hier Hausvorbereich“.
- Ausweisung der bisher als private Verkehrsfläche gekennzeichnete Fläche vor dem Bestandsgebäude und Haus 1 zum Bahnhofplatz als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: hier Fußgänger Bereich“ unter Ausschluss des gesondert gekennzeichneten Eingangsbereich des Bestandsgebäudes.

- Weiterführung der bereits in der Schillerstraße enthaltenen Straßenbegrenzungslinie entlang der östlichen Baugrenze des Haus 1 sowie des Bestandsgebäudes bis an die öffentlichen Verkehrsflächen an der Friedrichstraße.
- Ausweisung der „Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ an der TG Zu- und Ausfahrt Haus 2.

Erneuter Entwurfsbeschluss

Der Technische Ausschuss hat am 09.07.2013 den vom Stadtplanungsamt empfohlenen Abwägungsvorschlag der eingegangenen Stellungnahmen beschlossen, die im Rahmen der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen sind. Der erneute Entwurfsbeschluss erfolgte ebenfalls am 09.07.2013 in der Sitzung des Technischen Ausschusses.

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 12.07.2013 wurde die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.07.2013 bis einschließlich 19.08.2013 durchgeführt. **Dabei gingen keine Stellungnahmen ein.**

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 19.07.2013 bis einschließlich 19.08.2013 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen mit dem jeweiligen Abwägungsvorschlag können in der Anlage 1 „...Behandlungen der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“ entnommen werden.

Durchführungsvertrag

Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Durchführungsvertrag, der den Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird nicht Bestandteil der Satzung. Vor dem Satzungsbeschluss muss zwingend der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt sein.

Weiterer Verfahrensablauf:

Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die öffentliche Bekanntmachung. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der Bebauungsplan die Rechtskraft.