

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00238	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,OVA,SBA
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 ErgPf / Win	18.10.2013, 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 _____	

Betreff: Ergänzungssatzung "Pfannenstiel" einschließlich der Satzung über Örtliche Bauvorschriften; Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss				
Anlage:	Anlage 1: Lageluftbild Anlage 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Anlage 3: Bebauungsvorschlag Anlage 4: Vorbereitender Umweltbericht Anlage 5: Entwurf Lageplan Satzung vom 10.10.2013 Anlage 6: Textteil vom 10.10.2013 (Entwurf) Anlage 7: Begründung vom 10.10.2013 (Entwurf) Anlage 8: Einfacher Umweltbericht			
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.				
<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:

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	12.11.2013	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ailingen	13.11.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.11.2013	Beschluss	öffentlich

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

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten	1. Straßenbau	Betrag:	40.000 EUR
		2. Kanalisation	Betrag	40.000 EUR
		3. Ausgleich	Betrag	9.100 EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Pflege Grün	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	zu 1.)	Betrag	
		zu 2.)	Betrag	EUR
		zu 3.)	Betrag:	
	<i>Zuschussermittlung und Haushaltsabwicklung wird bis zum Satzungsbeschluss ergänzt</i>			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT 2014: Städt. Haushalt VWH VMH Fipo: Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Wirtschaftsplan SE

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgaberest lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 10.10.2013 dargestellten Geltungsbereich wird der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die Ergänzungssatzung „Pfannenstiel“ in Ailingen auf der Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gefasst.
2. Dem Entwurf der Satzung mit Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 10.10.2013 wird zugestimmt.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist nach öffentlicher Bekanntmachung über Aushang im Technischen Rathaus durchzuführen. Grundlage ist der Entwurf des Stadtplanungsamts vom 10.10.2013.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist durchzuführen.

Zum Antrag

Im Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde Ailingen mit Berg als einer der Entwicklungsschwerpunkte für die zukünftige Wohnbauentwicklung Friedrichshafens festgelegt.

Eine dieser Wohnbauflächen stellt das Gebiet Pfannenstiel dar (A 11). Für ca. ein Drittel dieser Entwicklungsfläche (östlicher Teil) konnte die Stadt Friedrichshafen Flächenerwerb tätigen; für die restlichen zwei Drittel zeichnet sich ab, dass die landwirtschaftliche Nutzung langfristig bestehen bleibt und eine bauliche Realisierung nicht absehbar ist.

Daher wird empfohlen, statt des Gesamtgebiets nunmehr nur den östlichen Teil der Fläche A11 planungsrechtlich zu entwickeln.

Als Verfahren ist eine „Ergänzungssatzung“ gem. § 34 (4) BauGB vorgesehen. Diese Verfahrensart kann hier Anwendung finden, weil die zu überplanende Fläche klein ist und von zwei Seiten an im Zusammenhang bebaute Siedlungsstrukturen angrenzt. Durch diese angrenzende Bebauung ist sowohl für die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung der notwendige städtebauliche Bezugsrahmen vorgegeben.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren abgewickelt und unterliegt nicht der Umweltberichts-pflicht. Stattdessen wurde auf der Grundlage des bereits erstellten „Vorbereitenden Umweltberichts“ ein sog. „Einfacher Umweltbericht“ erstellt, der schwerpunktmäßig die Eingriffs-/ Ausgleichsproblematik und den Grünordnungsplan beinhaltet.

Bei dem Plangebiet „Pfannenstiel“ handelt es sich um eine Ergänzung einer bestehenden Wohnbebauung entlang der Straße „Pfannenstiel“ am nordwestlichen Ortsrand von Ailingen.

Die Größe des Plangebiets beträgt 2.657qm. Vorgesehen ist die Aufteilung des annähernd quadratischen Gebiets in vier Parzellen, die jeweils mit einem Einfamilienhaus oder mit einem Doppelhaus bebaubar sind.

Die Grundstücke werden durch einen kurzen Straßenstich von der Straße „Pfannenstiel“ aus erschlossen.

Aufgrund des Charakters einer Satzung nach § 34 BauGB soll hier kein eigenständiges städtebauliches Konzept realisiert werden, sondern die Bebauung soll sich im Rahmen der Bauformen bewegen, wie sie sich südlich der Straße im „Pfannenstiel“ darstellt. Dementsprechend wird für die textlichen Festsetzungen ein relativ schlanker Festsetzungskatalog gewählt.

Die momentane Nutzung des Plangebiets ist Grünlandwiese, Privatgarten und Spielplatz. Die Eigentumsverhältnisse wurden mit der Stadt bereits vertraglich geregelt.

Der Abschluss des Verfahrens durch Satzungsbeschluss ist für Mitte 2014 geplant.

====