

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00267	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,SBA,SBV,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 199/Es	11.11.2013, 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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 "Allmandstraße - ehemaliges Finanzamt" nach § 13a BauGB Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss				
Anlage 1: Lageplan (Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan) vom 08.11.2013 Anlage 2: Textteil/ Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) vom 08.11.2013 Anlage 3: Begründung (Entwurf) vom 08.11.2013 Anlage 4: Vorhabenplanung (Entwurf) vom 08.11.2013 und Ansichten (Entwurf) Anlage 5: Vorbereitender Umweltbericht vom 04.11.2013 Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung vom 05.11.2013 Anlage 7: Bodenuntersuchungen vom 05.11.2013 Anlage 8: Kampfmittelverdachtspunkte vom 11.10.2013 Anlage 9: Geotechnischer Bericht –Baugrunduntersuchung vom 14.05.2013				
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 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 Küchle, Hr. Hirthe, Herr Sauter, 15 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	03.12.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	09.12.2013	Beschluss	öffentlich

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.09.2013 u. öffentl. Sitzungs des Gemeinderates am 07.10.2013–Vorhabenbezogener Bebauungsplan –„Ehemaliges Finanzamt Allmandstraße“ Einleitungsbeschluss (DS-Nr. 2013/194)

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<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 08.11.2013 dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 „Allmandstraße – Ehemaliges Finanzamt“ auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 199 „Allmandstraße – Ehemaliges Finanzamt“ 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 08.11.2013.
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 KBG Bodenseekreis eG ist Eigentümer dreier Grundstücke (Flurstück Nr. 762/1, 762/3, 762/7) im südöstlichen Teil der Allmandstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 7000 m². Der Standort mit bestehendem Gebäude wurde ehemals durch das Finanzamt genutzt. Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden.

Die KBG Bodenseekreis eG hat einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb als Auslober im Jahr 2011 durchgeführt, den das Architekturbüro Hirthe aus Friedrichshafen gewonnen hat.

Auf Grundlage dieses Entwurfes wurde nun eine mit der Stadt abgestimmte Planung vorgelegt, die auch entsprechend mit den angefügten Gutachten begleitet wurde. Im Plangebiet ist die Realisierung

von ca. 5500 m² Wohnflächen und ca. 1000 m² sonstige Flächen (überwiegend Dienstleistungen, Arztpraxen, Büros) vorgesehen. Der Entwurf sieht eine in sich gestaffelte 4-zeilige Bebauung senkrecht zur Allmandstraße vor. Die Baukörper sind 4 bzw. 5-geschossig und sollen als Flachdachgebäude errichtet werden. Die Höhe der Baukörper erreicht nicht die Höhe der gegenüberliegenden Pestalozzischule, die 3 Vollgeschoße, ein Sockelgeschoß und ein sehr steiles Walmdach aufweist.

Mit dem Vorhaben wird eine zentrale, derzeit brach liegende Fläche in der Innenstadt von Friedrichshafen städtebaulich weiterentwickelt. Art und Maß der Bebauung sind für den Standort angepasst und stellen gegen den mächtigen Bau der Pestalozzischule ein adäquates Gegenüber dar.

Das erforderliche Bauleitplanverfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 07.10.2013 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 der Innenentwicklung 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 KBG Bodenseekreis eG bis zum Sommer 2014 den Baubeginn zu ermöglichen.

Weitere Informationen können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.