

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00004	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,OVK
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 744/1, Win	03.01.2014, 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: Bebauungsplanänderung Nr. 744/1 "Im Winkel, 1. Teiländerung"; Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss				
Anlage: Anlage 1: Lageluftbild Anlage 2: Ursprungsbebauungsplan Nr.744 Anlage 3: Lageplan Satzung vom 10.12.2013 (Entwurf) Anlage 4: Begründung vom 10.12.2013 (Entwurf)				
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:

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	28.01.2014	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	30.01.2014	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	10.02.2014	Beschluss	öffentlich

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

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. Für den im Lageplan vom 10.12.2013 dargestellten Geltungsbereich wird der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung Nr. 744/1 „Im Winkel“, Efrizweiler, auf der Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gefasst.
2. Dem Entwurf der Satzung in der Fassung vom 10.12.2013 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 10.12.2013.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ist durchzuführen.

Begründung:

Ausgangssituation

Mit dem Baugebiet „Im Winkel“ sollte ursprünglich ein klassisches Wohngebiet entstehen; eine gewerbliche Nutzung war in dieser Planung für die Zukunft nicht mehr vorgesehen. Daher stellte sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 744 „Im Winkel“ die Frage nach dem planerischen Umgang mit dem im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Bestand. Auf der einen Seite war der Bestandsschutz zu beachten, auf der anderen Seite galt es die Problematik eines planerischen Heranrückens der Wohnbebauung an die Gewerbenutzung zu lösen.

Man entschied sich aus Gründen der Bestandssicherung vor ca. 10 Jahren dafür, für das Grundstück mit der Gewerbehalle sowie für das nordwestlich angrenzende städtische Grundstück ein Mischgebiet (MI) festzusetzen.

Dies geschah auch deswegen, weil es zum Zeitpunkt der Aufstellung ein klares Bekenntnis des Eigentümers der Gewerbehalle gab, die gewerbliche Nutzung bis auf weiteres weiterführen zu wollen, so dass es für die Stadtplanung keinen klaren Zeithorizont für eine Nutzungsänderung gab.

Gleichzeitig wurde jedoch durch die Überplanung der Gewerbehalle und die Festsetzung von drei Baufenstern die Nachfolgenutzung Wohnen bereits planerisch angedacht.

Problem bei der Realisierung einer Wohnnutzung

Nachdem sich seit einigen Monaten ein Ende der gewerblichen Nutzung konkret abzeichnet, gab es mehrere Anfragen von Investoren zu einer Nachnutzung dieses Geländes. Die Planungsüberlegungen der potentiellen Erwerber für das Grundstück der Gewerbehalle sowie des städtischen MI-Grundstücks gingen ausschließlich in Richtung einer reinen Wohnnutzung.

Grundsätzlich entspricht eine Wohnnutzung auf diesem Grundstück zwar dem planerischen Ziel, jedoch stellt die reine Wohnnutzung ohne gewerbliche Nutzungsanteile einen Widerspruch zur Mischgebietsfestsetzung des Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich dar.

Ein Bauantrag, der eine reine Wohnnutzung ohne gewerblichen Anteil vorsieht, ist daher nicht genehmigungsfähig. Zwar ist eine Wohnbebauung im MI möglich, es muss aber gewährleistet bleiben, dass ein bestimmter Flächenanteil gewerblicher Nutzung bezogen auf die gesamte Fläche des Mischgebiets noch nachgewiesen wird (angestrebtes Flächenverhältnis 50 zu 50).

Da aber eine Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen nicht vorhanden ist, erweist sich die MI-Festsetzung faktisch als Hindernis für eine Wohnbauentwicklung.

Eine Baugenehmigung im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans muss als rechtlich problematisch eingeschätzt werden, da Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung in der Rechtsprechung als nachbarschützend angesehen werden.

Um hier das ursprüngliche städtebauliche Ziel tatsächlich realisieren zu können und für zukünftige Wohnbauanträge eine sichere Rechtsgrundlage zu schaffen, ergibt sich die Notwendigkeit der Teiländerung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung (WA statt MI).

Verfahren und Inhalt

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 744 „Im Winkel“ aus dem Jahr 2006. Er setzt für den Änderungsbereich „MI“ fest.

Für einen kleinen Teilbereich dieses Bebauungsplans Nr. 744 „Im Winkel“ erfolgt eine Änderung der Art der baulichen Nutzung. Dazu erfolgt lediglich im Lageplan in der zugeordneten Nutzungsschablone die Änderung des Gebietstyps MI in WA.

Der Textteil des Ursprungsbebauungsplans bleibt unverändert. Die textlichen Festsetzungen zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 744 „Im Winkel“ gelten für den Änderungsbereich weiter fort.

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Innenbereichs-Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren. Daher besteht keine Umweltberichtspflicht.

Da nur eine Änderung des Gebietstyps erfolgt, kein neues Baurecht begründet und keine weitergehenden Nutzungen und Eingriffe vorbereitet werden, sind weitere Prüfungen der Umweltbelange nicht erforderlich. Daher ist auch die Durchführung eines Vorbereitenden Umweltberichts (VUB) in diesem Fall entbehrlich.

Im zweistufigen vereinfachten Verfahren erfolgt der Entwurfsbeschluss zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss. Nächster Verfahrensschritt ist die Öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung.

Abschluss des Änderungsverfahrens durch den Satzungsbeschluss ist für Mai 2014 vorgesehen.