

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2014 / V 00139	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-14 Nr. 199/Es	27.05.2014, 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: Satzungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 " Allmandstraße-ehemaliges Finanzamt "				
Anlage 1:	Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Anlage 2:	Lageplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199) vom 26.05.2014			
Anlage 3:	Textteil/ Örtliche Bauvorschriften vom 26.05.2014			
Anlage 4:	Begründung vom 26.05.2014			
Anlage 5:	Vorhabenplanung v. 26.05.14, Ansichten v. 24.03.14, Grundrisse u. Schnitte v. 10.03.14			
Anlage 6:	Vorbereitender Umweltbericht vom 03.02.2014 , ergänzt mit Ergebnis der Gebäudekontrolle vom 31.01.2014			
Anlage 7:	Schalltechnische Untersuchung vom 05.11.2013			
Anlage 8:	Bodenuntersuchungen vom 05.11.2013			
Anlage 9:	Kampfmittelverdachtspunkte vom 11.10.2013			
Anlage 10:	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 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, Kreisbaugenossenschaft Herr Kühle, Arch. Hirthe, 15 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	24.06.2014	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	30.06.2014	Beschluss	öffentlich

TA: 24.09.13, GR: 07.10.13, V 00194; TA: 03.12.13, GR: 09.12.13, V 00276

<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 bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
	<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. 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. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.05.2014, wird zugestimmt (Anlagen 2 und 3).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 26.05.2014 festgelegt (Anlage 3).
4. Die Begründung zur Satzung wird in der Fassung vom 26.05.2014 festgelegt (Anlage 4).
5. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 199 „Allmandstraße – ehemaliges Finanzamt“ 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 30.06.2014 den Bebauungsplan Nr. 199 „Allmandstraße – ehemaliges Finanzamt“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einziger Paragraph:

Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 26.05.2014 und dem Textteil vom 26.05.2014.
Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan eingezeichnet.

Begründung:

Anlass der Bebauungsplanaufstellung

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 ist bereits abgerissen.

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 der vorhabenbezogene Bebauungsplan erstellt, der 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.

Vom Zeitablauf her ist es vorgesehen, der KBG Bodenseekreis eG bis zum Herbst 2014 den Baubeginn zu ermöglichen.

Weitere Informationen können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.

Bisheriger Verfahrensablauf:

Einleitungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 07.10.2013 den Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bebauungsplan Nr. 199 „Allmandstraße – ehemaliges Finanzamt“ gefasst.

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss

Der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 09.12.2013 und wurde auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach der öffentlichen Bekanntmachung am 07.01.2014 wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.01.2014 bis einschließlich 14.02.2014 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 18.12.2013 bis einschließlich 14.02.2014 durchgeführt. Die in diesem Zusammenhang eingegangenen Stellungnahmen und der jeweilige Abwägungsvorschlag können in der Anlage 1 „Behandlung der Stellungnahmen aus der 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.