

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2015 / V 00079	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, SBA
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL611-13 Nr. 208 / Win	23.03.2015, 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. 208 "Regenerstraße"; Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) Anlage: Anlage 1: Antrag auf Verfahrenseinleitung mit Erläuterungstext Anlage 2: Planungspräsentation				
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 Klaus Sauter / Vorhabenträger 10 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	21.04.2015	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	27.04.2015	Beschluss	öffentlich

GR 13.10.2013, DS-Nr. 2014 / V 00069 Betreff: Bebauung Flst.-Nr. 14 Regenerstraße / Windhag; Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise
--

<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.	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
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 Haushaltsausgabereinst lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, dem im Auftrag des Vorhabenträgers, Herrn Robert Baur, Seeblick 21, Friedrichshafen vorgelegten Antrag der PRISMA GmbH auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Realisierung einer Wohnbebauung an der Regenerstraße auf der Basis der in Anlage 2 beigefügten Planungskonzeption stattzugeben.

Zum Antrag:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist neben dem in den §§ 8 ff BauGB geregelten „klassischen“ Bebauungsplan ein ergänzendes Planungsinstrument, mit dem für bestimmte Vorhaben und für konkrete Investoren die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Bebauung von Grundstücken geschaffen werden können. Dieses Planverfahren ist vor allem dann sinnvoll, wenn – wie im vorliegenden Fall – bereits Planungsrecht besteht, die Projektrealisierung aber eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans nötig macht.

Die PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH möchte im Auftrag des Grundstückseigentümers das noch unbebaute Flurstück 14 in der Regenerstraße / Windhager Straße mit Mehrfamilienhäusern bebauen.

Das 8.535 qm große Grundstück ist momentan noch unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Zwar besteht bereits seit 1959 ein Planungsrecht durch den Baulilienplan Nr. 73 „Seemoos / Windhag“, der an dieser Stelle eine Wohnbebauung ermöglicht; die dort festgesetzten geringen baulichen Dichten und Kubaturen entsprechen allerdings nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielen, vor allem vor dem Hintergrund der Maßgabe flächensparenden Bauens und dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung.

Diesem Ziel der Nachverdichtung entsprechend plant der Investor eine Mehrfamilienhausbebauung, die eine größere Dichte und Gebäudehöhe aufweist, als nach dem Baulinienplan Nr. 73 zulässig wäre. Daher erfordert das Bauvorhaben eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans.

Zur Konkretisierung der städtebaulichen Planungsansätze hat die PRISMA GmbH im Vorfeld ein konkurrierendes Verfahren unter Beteiligung verschiedener externer Planer durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren war zweistufig angelegt; die erste Phase bestand aus einem öffentlichen Workshop, in dem in einer sehr frühen Phase des Planungsprozesses die Anlieger zu den Vorentwürfen Anregungen vorbringen konnten.

Bei der Überarbeitung der Entwürfe in der zweiten Wettbewerbsstufe wurden die vom Gemeinderat beschlossenen planerischen Rahmen-Eckpunkte zugrunde gelegt.

Der von der Preisgerichtsjury als Sieger ausgewählte Entwurf des Architekturbüros Hack, Friedrichshafen soll vom Investor nun realisiert werden. Dazu wird der Entwurf zu einer Realisierungsplanung weiterentwickelt.

Mit dem jetzt zu fassenden Einleitungsbeschluss soll der PRISMA GmbH in Bezug auf diese weiter zu entwickelnde Planung Handlungssicherheit gegeben werden.

Es ist in der Folge vorgesehen, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen. Der nächste Schritt ist der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss, bei dem die Planung konkretisiert und im erforderlichen Umfang gutachterlich bewertet vorliegen muss. Vor dem Satzungsbeschluss ist außerdem der Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem u.a. die Kostentragungen zu regeln sind.

Weitere Informationen können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.

====