

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016 / V 00329	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, RA, SBA, SBV
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-16 Nr. 213 / Es	09.11.2016, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 213 "Hägleweg" nach § 13a BauGB Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss				
Anlage 1: Lageplan (Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan) vom 07.11.2016 Anlage 2: Textteil/ Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) vom 07.11.2016 Anlage 3: Begründung (Entwurf) vom 07.11.2016 Anlage 4: Vorhabenplanung (Entwurf) vom 07.11.2016 und Ansichten (Entwurf) Anlage 5: Freiflächengestaltungsplan (Entwurf) vom 07.11.2016 Anlage 6: Vorbereitender Umweltbericht vom 02.11.2016 Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung vom 10.11.2016 Anlage 8: Bodenuntersuchungen vom 06.12.2015 Anlage 9: Baugrunduntersuchung vom 24.11.2015				
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: Sauter, Klaus , Büro Plösser, Büro Senner, 15 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	06.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	12.12.2016	Beschluss	öffentlich

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses am 27.09.2016 u. öffentl. Sitzungs des Gemeinderates am 10.10.2016–Vorhabenbezogener Bebauungsplan –„Hägleweg“ Einleitungsbeschluss (DS-Nr. 2016/264)

<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 Haushaltsausgaberest lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 07.11.2016 dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 213 „Hägleweg“ auf der Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren beschlossen.
2. Dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 213 „Hägleweg“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlagen sind der Lageplan (Entwurf) mit eingetragenen Geltungsbereich, der Textteil (Entwurf) sowie die Begründung (Entwurf), jeweils vom 07.11.2016.
3. Die Entwurfspläne (Vorhabenplanung) werden als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und 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.

Begründung:

Die Real Massivhaus & Immobilien GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks (Flurstück Nr. 74/1) in Jettenhausen südlich des Häglewegs mit einer Gesamtgröße von ca. 8700 m². Das Grundstück ist unbebaut und wurde bis vor kurzem landwirtschaftlich genutzt. Die Baulücke ist im Baulandkataster erfasst. Auf dem Grundstück besteht seit Mai 1971 Baurecht aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124 „Änderung Jettenhausen Süd-Ost“.

Für das Grundstück Flst. Nr. 74/1 wurde im Dezember 2015 ein Bauantrag beim Bauordnungsamt

Friedrichshafen eingereicht. Der Bauantrag enthielt mehrere Abweichungen vom oben genannten Bebauungsplan. Im Zuge der Antragsbearbeitung wurden auch der Inhalt des Bebauungsplans und die entsprechende Verfahrensakte überprüft, da es z.T. zu unterschiedlichen Interpretationen bzgl. bestimmter Festsetzungen im Bebauungsplan gekommen ist.

Insbesondere die Anzahl der Geschosse wurde widersprüchlich interpretiert. Im Bebauungsplan werden grundsätzlich Vollgeschosse festgesetzt, d.h. Geschosse die nach Definition der Landesbauordnung kein Vollgeschoss sind, wären grundsätzlich genehmigungsfähig. Aufgrund der rechtlichen Prüfung der Verfahrensakte des Bebauungsplans durch das Rechtsamt der Stadt Friedrichshafen und Vergleichsfälle in der Rechtsprechung musste in diesem Fall klargestellt werden, dass im Zusammenhang mit der Festsetzung von Flachdächern sogenannte Attika-/Staffelgeschosse, die die Maße eines Vollgeschosses nicht erreichen, in diesem Bebauungsplan nicht zusätzlich möglich sind. Dies ergab sich auch aufgrund der Protokolle zu den damaligen Beratungen des Gemeinderats im Bebauungsplanverfahren Ende der 60er Jahre. Hierbei wurde auch aufgrund von Bürgereinwendungen mehrfach die Anzahl der Geschosse nach unten gesetzt.

Der Bauantrag vom Dezember 2015 hatte, neben der Ausschöpfung der im Bebauungsplan festgesetzten Vollgeschosse, auch in allen vier geplanten Wohngebäuden Attikageschosse vorgesehen. Des Weiteren wurde bei der Bauantragsbearbeitung festgestellt, dass die Geschossflächenzahl deutlich überschritten wurde, was auch mit der oben dargestellten Anrechnung von Attikageschossen zusammenhängt. Aufgrund der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 124 „Änderung Jettenhausen Süd-Ost“ aus dem Jahre 1971 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 anzuwenden, bei der die Nicht-Vollgeschosse bei der Berechnung der Geschossflächenzahlen zu berücksichtigen sind.

Die in neueren Bebauungsplänen anzuwendende BauNVO von 1990 sieht keine Anrechnung der Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen mehr vor, um die Schaffung von Wohnraum zu erleichtern.

Im Zuge der Nachbarschaftsbeteiligung im Baugenehmigungsverfahren kam es aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Auslegungen des Bebauungsplans und der entsprechenden Abweichungen vom B-Plan zu Einwendungen, die insbesondere die Geschossigkeit und die Geschossflächen betreffen. Z.T. wurde auch die hohe Anzahl der Wohneinheiten (102 Wohneinheiten) als Einwendung vorgebracht, da es im Bebauungsplan entsprechende Planeinträge gibt, die die Anzahl der Wohneinheiten auf ca. 54 beschränken. Diese Planeinträge haben aber keine rechtliche Bindung, da das damalige Baugesetzbuch (damals noch Bundesbaugesetz) keine Rechtsgrundlage hatte, die Anzahl der Wohneinheiten zu reglementieren, was erst ab 1987 durch die Einführung des § 9 Abs. 1 Nr. 6 in das Baugesetzbuch ermöglicht wurde. In der Verfahrensakte zum Bebauungsplan wird nur einmal Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten genommen, wobei hier davon gesprochen wird, dass nicht mehr als 110 Wohneinheiten entstehen sollen.

Aufgrund der insbesondere oben aufgeführten Abweichungen vom Bebauungsplan wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass eine Baugenehmigung auf der Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124 „Änderung Jettenhausen Süd-Ost“ nicht möglich ist.

Der Antragsteller hat seine Planung auch aufgrund der oben gemachten Einwendungen der Nachbarn nun reduziert, wobei die grundsätzliche städtebauliche Konzeption annähernd beibehalten und insbesondere die Baugrenzen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans und dessen gebäudliche Höhenentwicklungen auch weitgehend übernommen werden.

Besonderer Wert wurde dabei auf das nördliche Gebäude gelegt, das mit nun 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss der maximalen Höhenentwicklung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht. Auch das östliche Gebäude wurde so konzipiert, dass drei Vollgeschosse mit Attikageschoss entstehen. Auch die Gebäudeabstände zu den Nachbarn entsprechen denen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan. Zudem wurde das im B-Plan 124 festgesetzte oberirdische Parkdeck im Nordosten komplett durch eine unterirdische Tiefgarage ersetzt, die mit einer intensiven Begrünung von 55 cm (incl. Drainage) überdeckt werden soll.

Die nun vorgelegte Planung bewirkt eine Nachverdichtung im Bestand und weicht vom derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nach wie vor ab, weshalb dieser im Zuge eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem Teilbereich (Grundstück mit der Flst.Nr. 74/1) geändert und auf die heute gültigen Rechtsgrundlagen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Landesbauordnung, etc.) umgestellt werden soll.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 124 ermöglicht Geschossflächen von bis zu 7066 m². Die nun angedachte Nachverdichtung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglicht eine Geschossfläche von 9428 m² (Vergleichswert bei der Mitrechnung der Staffelgeschosse analog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus dem Jahre 1968).

Nach der nun anzuwendenden BauNVO aus dem Jahre 1990 wird eine Geschossfläche von 7619 m² erreicht, da die Staffelgeschosse (als Nicht-Vollgeschosse) bei der Geschossflächenberechnung nicht mehr mitgerechnet werden.

Insbesondere folgende Veränderungen sind im Vergleich zum vormaligen Bauantrag (Dezember 2015) vorgenommen worden:

Bauantrag vom Dezember 2015	Entwurf VEP vom 07.11.2016
<ul style="list-style-type: none"> • Haus 1 (im Norden, direkt am Hägleweg) 3 – 5 VG + Attikageschoss • Haus 2 (im Westen) 2 – 3 VG + Attikageschoss • Haus 3 (im Südwesten) 2 VG + Attikageschoss • Haus 4 (im Südosten) 3 – 4 VG + Attikageschoss • 102 Wohneinheiten • Stellplätze: Tiefgarage 101, oberirdisch 19 • Kein öffentlicher Fußweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze • Retentionsflächen entlang der Nachbargrenzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Haus 1 hat nun durchgehend 4 VG + Attikageschoss (reduzierte Abmessungen) • Haus 2 hat nun durchgehend 3 VG + Attikageschoss • Haus 3 bleibt bei 2 VG + Attikageschoss (reduz. Abmessungen) • Haus 4 hat nun durchgehend 3 VG + Attikageschoss (reduz. Abmessungen) • 98 Wohneinheiten • Stellplätze: Tiefgarage 113, oberirdisch 23 • Öffentlicher Fußweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze (Fußwegeverbindung zw. Hägleweg u. Konrad-Kümmel-Weg) • Keine Retentionsflächen entlang der Nachbargrenzen (intensive Dachbegrünung der Tiefgarage u. extensive Dachbegrünung der Gebäude als Pufferung des Regenwasserabflusses)

Das erforderliche verbindliche Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt. Da es sich bei der Planung um Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Hierbei ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Regelungen zu Eingriff / Ausgleich werden bei diesem Verfahren nicht angewendet.

Die Einleitung des Verfahrens (Einleitungsbeschluss) wurde vom Gemeinderat am 10.10.2016 beschlossen.

Für den nun anstehenden Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss wurde die Vorhabenplanung konkretisiert und es wurden verschiedene fachgutachterliche Untersuchungen durchgeführt, die dieser Sitzungsvorlage als Anlagen beigelegt sind.

Nächster Verfahrensschritt ist die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der Öffentlichen Auslegung der Entwurfsunterlagen sowie parallel die Durchführung der Behördenbeteiligung.

Der Satzungsbeschluss ist für das Frühjahr 2017 vorgesehen. 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.