

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2017 / V 00016	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, BOA, BSU, RA, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-17 Nr. 208 / Lo	14.03.2017, 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. 208 "Regenerstraße" gem. § 13a BauGB - Satzungsbeschluss				
Anlage:	Anlage 1: Lageplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) vom 06.02.2017 Anlage 2: Textteil / Örtliche Bauvorschriften vom 06.02.2017 Anlage 3: Begründung vom 06.02.2017 Anlage 4: Vorhabenplanung vom 06.02.2017 Anlage 5: Vorbereitender Umweltbericht vom 05.08.2016 Anlage 6: Bericht Bodenuntersuchung vom 04.09.2012 Anlage 7: Altlastenbewertung vom 05.08.2015 Anlage 8: Luftbildauswertung Kampfmittel vom 18.08.2015 Anlage 9: Verkehrsgutachten und schalltechnische Untersuchung vom 05.08.2016 Anlage 10: Schalltechn. Untersuchung zu Tiefgaragen und Außenstellplätzen vom 05.08.2016 Anlage 11: Abwägungsvorschläge zur Information gem. § 13a Abs. 3 BauGB, zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB Anlage 12: Abwägungsvorschläge zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Anlage 13: Ergänzende verkehrliche Maßnahmenvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 „Regenerstraße“ (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: Sauter, Klaus; Nachbaur, Stefan (Prisma), ca. 20 Minuten
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
-----------------	---------------	-----------------------	-------------------------------

Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	04.04.2017	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	24.04.2017	Beschluss	öffentlich

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

Studie zur Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen; Konzept und Vorgehensweise (GR 10.02.2014, DS-Nr. 2013 / V 00292);

Baulandkataster Friedrichshafen, Ergebnisbericht 2015 (GR 27.07.2015 / DS-Nr. 2015 / V 00149);

Einleitungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 208 „Regenerstraße“ (GR 27.04.2015 / DS-Nr. 2015 / V 000790);

Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 208 „Regenerstraße“ (GR 14.12.2015 / DS-Nr. 2015 / V 00238);

Erneuter Entwurfsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 208 „Regenerstraße“ (TA 27.09.2016 / DS-Nr. 2016 / V 00234);

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. Die im Rahmen der Information gem. § 13a Abs. 3 BauGB, der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Anlage 11), sowie der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB (Anlage 12) eingegangenen Stellungnahmen werden in dem in den jeweiligen Abwägungsvorschlägen dargestellten Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlagen 11 und 12).
2. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 06.02.2017 wird zugestimmt (Anlagen 1 und 2).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 06.02.2017 festgelegt (Anlage 2).
4. Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 06.02.2017 festgelegt (Anlage 3).
6. Es wird folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 „Regenerstraße“ 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 05.03.2010 hat der Gemeinderat am 24.04.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 „Regenerstraße“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung beschlossen.

Einziger Paragraph:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 06.02.2017 und dem Textteil vom 06.02.2017, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 06.02.2017.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingezeichnet.

7. Die ergänzenden verkehrliche Maßnahmenvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 208 „Regenerstraße“ (Entwurf) in Anlage 13 werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Anlass Bebauungsplanaufstellung

Die PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH möchte im Auftrag des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers 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 Baulinienplan 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.

Im Rahmen der Studie zur Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen; Konzept und Vorgehensweise (GR 10.02.2014, DS-Nr. 2013 / V 00292) wurde der bisher für das Plangebiet gültige Baulinienplan NR. 73 als übergeleiteter Bebauungsplan mit sehr hohem Änderungsbedarf u.a. hinsichtlich Nachverdichtungsmöglichkeiten bewertet. Damit besteht eine sonstige städtebauliche Planung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die vor dem Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 am 27.04.2015 beschlossen war.

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 wurde der Entwurf zu einer Realisierungsplanung weiterentwickelt.

Das erforderliche Bauleitplanverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchgeführt. 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.

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.

Bisheriger Verfahrensablauf

Die Einleitung des Verfahrens (Einleitungsbeschluss) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 „Regenerstraße“ wurde vom Gemeinderat am 27.04.2015 beschlossen. Darauf aufbauend wurde vom Gemeinderat am 14.12.2015 der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst und die Auslegung durchgeführt. In der Zeit vom 25.01.2016 bis 05.02.2016 erfolgte die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und vom 08.02.2016

bis einschl. 09.03.2016 die öffentliche Auslegung der Planung gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Unter anderem aus formalen Gründen war ein erneuter Entwurfsbeschluss durch den TA am 27.09.2016, sowie eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die im Rahmen aller Beteiligungsrunden eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge können den Anlagen 11 und 12 entnommen werden.

Durchführungsvertrag

Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Durchführungsvertrag. Gem. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen, sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten. Zudem können weitere Vereinbarungen getroffen werden, vorliegend z.B. in Bezug auf die verbindlich vorzusehenden 20 % geförderten Wohnraum getroffen, zu deren Realisierung der Vorhabenträger unter Anerkennung einer Vertragsstrafe verpflichtet wird. Der Durchführungsvertrag wird nicht Bestandteil der Satzung und war als öffentlich-rechtlicher Vertrag auch nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung. Vor dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat muss jedoch zwingend der Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt sein.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Mitteilung des Ergebnisses der Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen an die jeweiligen Bürger, sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit dieser Bekanntmachung erlangt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Rechtskraft.

Verkehrliche Belange im Umfeld des Plangebietes, ergänzende verkehrliche Maßnahmen-vorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208 „Regenerstraße“

Ein Großteil der verkehrlichen Thematiken ist schon im Bestand vorhanden und daher nicht planbedingt. Der durch die geplante Baumaßnahme zusätzlich hervorgerufene Ziel- und Quellverkehr kann von der Regenerstraße problemlos aufgenommen werden. So liegt der zukünftige Spitzenstundenwert unter Berücksichtigung der Neubebauung morgens bei 213 Kfz/h und abends bei 232 Kfz/h. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) kann eine Wohnstraße in der Spitzenstunde mit bis zu 400 Kfz/h und eine Sammelstraße mit bis zu 800 Kfz/h belastet werden.

Sowohl aufgrund von Anregungen aus den Fraktionen, sowie aus der Öffentlichkeit, u.a. im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 BauGB wurden ergänzende verkehrliche Maßnahmenvorschläge für die das Plangebiet umgebenden Straßen entwickelt, siehe hierzu Anlage 13. Die Vorschläge (Entwurf) werden in den Sitzungen der jeweiligen Gremien vorgestellt.

Zweite Petition betreffend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 208

Nachdem bereits im Oktober 2015 einer ersten Petition gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Regenerstraße vom Landtag Baden-Württemberg nicht abgeholfen werden konnte, hat der Petitionsausschuss des Landes auch die zweite, im März 2016 eingebrachte Petition abgelehnt. Der Landtag kam auch bei der zweiten Petition zu dem Ergebnis, dass das Vorgehen der Stadt Friedrichshafen korrekt war. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebte Bebauung greife die Maßstäbe aus dem städtebaulichen Umfeld auf und sei in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung nicht überdimensioniert. Ergänzendes Zitat aus der am 13.10.2016 vom Landtag angenommenen Beschlussempfehlung des Petitionsausschusses: „Eine Veränderung der bislang unbebauten Umgebung und freien Aussicht, insbesondere durch Minderung attraktiver Blickbeziehungen, ist auch nach ständiger Rechtsprechung hinzunehmen“. Weitere Informationen können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.