

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016/350-4-2	Ausfertigungen: OB, EBM, AVL, PL, STP, BOA, SBA, BSU, RA
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften, Planungsamt, Rechtsamt Aktenzeichen:	Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____
<input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____

Betreff:	Wohnraum für Friedrichshafen „Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen; Anwendung des 8-Punkte-Plans als Grundlage für vorhabenbezogene Bebauungspläne“
Anlage:	

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; ca. 10 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	09.05.2017	Vorberatung	nichtöffentlich
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	09.05.2017	Vorberatung	nichtöffentlich
Kultur- und Sozialausschuss	09.05.2017	Vorberatung	nichtöffentlich
Ausschuss für Umwelt und Nachhaltigkeit	09.05.2017	Vorberatung	nichtöffentlich
Ortschaftsräte: ORA, ORE, ORR Ortschaftsrat Kluftern	09.05.2017 09.05.2017	Vorberatung Vorberatung	nichtöffentlich nichtöffentlich
Gemeinderat	22.05.2017	Beschluss	öffentlich

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

Bebauung des Flst.-Nr. 14 Regenerstraße /Windhag – Sachstandsbericht und Vorgehensweise (TA 12.03.2013, DS-Nr. 2012/312);

Planungskodex/ Selbstverpflichtung zu Mehrfachbeauftragungen bei städtebaulich relevanten Bauvorhaben (GR 29.11.2014, DS-Nr. 2011 / V 00294) ;

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 Haushaltsausgaberest lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stärker zu nutzen. Künftig sollen grundsätzlich alle Anträge von Vorhabenträgern (Bauträger, Investoren, Grundstückseigentümer etc.) auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt werden, sofern durch das Verfahren mindestens 8 zusätzliche WE oder ca. 600 qm zusätzliche Geschossfläche gegenüber bestehendem Baurecht geschaffen werden können. Unterhalb dieser Schwelle erfolgt eine Vorlage, sofern ein anderes öffentliches Interesse dargestellt werden kann.
2. Die vom TA in seiner Sitzung am 12.03.2013 beschlossenen maßgeblichen Schritte zur Erarbeitung der Grundlagen für von Vorhabenträgern ausgelöste B-Plan-Verfahren (sog. „8-Punkte-Plan“) gelten auch bei Zustimmung zum Beschlusspunkt 1 im Grundsatz unter Berücksichtigung der in der Begründung unter 2. vorgeschlagenen Modifikation der Pflicht zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens weiterhin.

Begründung:

Die Stadt Friedrichshafen hat bislang nur bei großen Vorhaben „Vorhabenbezogene Bauleitplanverfahren“ durchgeführt. Beispiele sind das sog. Postareal am Stadtbahnhof, die Ortsmitte Fischbach oder aktuell die „Regenerstraße“. Bei kleineren Vorhaben verhielt man sich bisher eher zurückhaltend, da zum einen ohnehin sukzessive eine Überarbeitung älterer Bebauungspläne vorgenommen wird und zum anderen sollte nicht der Eindruck einer „Gefälligkeitsplanung“ zugunsten einzelner Investoren oder einzelner Grundstückseigentümer entstehen.

1. Herabsetzen der Schwelle für das Durchführen von sog. „Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen“

Die Verwaltung schlägt vor, zur Intensivierung der Wohnungsbautätigkeit privater Bauträger das Instrument des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ stärker als bisher zu nutzen. Dies gibt der Verwaltung die Möglichkeit, den notwendigerweise mit einem Bebauungsplan verbundenen eigenen Planungs- und Verwaltungsaufwand zu verringern.

Um auch für Investoren Anreize zu schaffen, wird weiter angeregt, künftig eine „Schwelle“ festzulegen, ab welcher Zahl an zusätzlich realisierbaren Wohneinheiten (WE) die Verwaltung in die vom TA in seiner Sitzung am 12.03.2013 (**DS-Nr. 2012/312**) beschlossenen maßgeblichen Schritte zur Erarbeitung der Grundlagen für solche Verfahren (8-Punkte-Plan) eintritt und dem Gemeinderat bzw. dem TA den konzeptionellen Vorentwurf zur Beschlussfassung vorlegt. Hierbei soll es für die Verwaltung keine bestimmten Priorisierungen geben.

Nach wie vor wird es als zwingend erforderlich betrachtet, planerische Absichten mit der Verwaltung bereits im Vorfeld abzustimmen und über diese ggf. eine frühzeitige Beteiligung und Information der Gremien herbeizuführen. Auch ist zu berücksichtigen, dass bei bereits vorhandenem Planungsrecht und bei integrierten Lagen Bebauungskonzepte eine wesentlich umfassendere Vorplanung erfordern. Der Vorhabenträger muss daher wesentlich stärker in Vorleistung gehen und im Vorfeld planerische Konzepte erarbeiten, die eine konstruktive Mitwirkung der betroffenen Öffentlichkeit ermöglichen. Für die zukünftige Vorgehensweise wesentlich wäre es, vor dem Hintergrund einer Gleichbehandlung klare Richtlinien und Strukturen zu schaffen, um diese Einzelfallentscheidungen in eine nachvollziehbare Gesamtlinie einzubinden.

Diese Selbstbindung der Verwaltung bezieht sich allerdings nur darauf, dass eine Beschlussfassung des Gemeinderates über den Einleitungsbeschluss, mithin über das „Ob“ der Aufstellung des Bebauungsplans auf der Basis eines konzeptionellen Vorentwurfs des Vorhabenträgers, herbeigeführt wird. Nach § 12 Abs. 2 BauGB steht die Entscheidung, ob der Aufstellungsbeschluss gefasst wird, im pflichtgemäßem Ermessen und der Planungshoheit der Gemeinde. Ein Anspruch des Antragsstellers auf Aufstellung des beantragten Bebauungsplans kann und soll durch diese Vorgehensweise nicht begründet werden.

Auch wenn ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Vergleich zu einem klassischen Bebauungsplanverfahren mit weniger Verwaltungsaufwand verbunden ist, erfordert es doch eine intensive städtebauliche Begleitung und Abstimmung mit der Verwaltung. Um die begrenzten Kapazitäten zu schonen, wird angeregt, diese Selbstbindung der Verwaltung erst bei Vorhaben anzuwenden, bei denen mindestens 8 zusätzliche Wohneinheiten oder min-

destens 400 qm zusätzlicher Geschossfläche zur Wohnnutzung gegenüber dem bisher zulässigen Maß der Nutzung realisiert werden können. Hierbei sind in Nicht-Vollgeschossen gem. LBO die Flächen von Aufenthaltsräumen bei der Ermittlung der zusätzlichen Geschossfläche mitzurechnen.

Die vorgeschlagene Schwelle soll jedoch keine Sperrwirkung dergestalt darstellen, dass künftig Vorhaben unterhalb dieser Schwelle nicht mehr über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden können.

Bei diesen „kleineren“ Vorhaben soll lediglich der gebundene Anspruch des Vorhabenträgers entfallen, dass die Verwaltung in jedem Fall die Grundlagen für eine Beschlussfassung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens schafft. Der Verwaltung bleibt es unbenommen, auch bei kleineren Vorhaben in städtebaulich prägnanten Lagen, wie z.B. bei der Planung auf städtebaulichen Schlüsselgrundstücken, die prägend für das jeweilige Quartier sind, auch in Verbindung mit am Standort angestrebten gewerblichen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen, dem Gemeinderat eine Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorzuschlagen.

2. Anwendung des 8-Punkte-Plans als Grundlage für vorhabenbezogene Bebauungspläne

Die vom TA in seiner Sitzung am 12.03.2013 (**DS-Nr. 2012/312**) beschlossenen maßgeblichen Schritte zur Erarbeitung der Grundlagen für vorhabenbezogene Bebauungspläne (8-Punkte-Plan) lauten wie folgt:

- die Erstellung eines konzeptionellen Vorentwurfs mit Maßnahmenbeschreibung durch den Investor,
- die Information der städtischen Gremien über die Planungsabsichten,
- die Definierung vertraglicher Regelungen zwischen Stadt und Investor zur Wahrung der öffentlichen Interessen, z.B. ggf. in Bezug auf den Wohnungsmix (Eigentum und Miete) bzw. in Bezug auf Mietpreisbindungen,
- die Überprüfung der Konzeption hinsichtlich der relevanten städtebaulichen und der vorgenannten vertraglichen Kriterien (Wohndichte, Wohnungsgrößen, Erschließung, Grünmaßnahmen, Wohnungsmix usw.) durch die Verwaltung,
- die grundsätzliche Beschlussfassung der städtischen Gremien unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorgenannten Punkte,
- die Durchführung einer informellen Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Investor,
- die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens durch den Investor als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan,
- die Antragstellung des Investors zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Für den Fall, dass durch das zusätzlich geschaffene Baurecht weniger als 20 zusätzliche Wohnungen bzw. weniger als 1000 qm zusätzliche Geschossfläche geschaffen werden, soll

der bisher angewandte 8-Punkte-Plan eine Veränderung hinsichtlich der bisher verpflichtenden Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens erfahren:

- Bei einer Schaffung von Baurecht für **weniger als 8 (zusätzliche) Wohneinheiten oder weniger als 600 qm** (zusätzlicher) **Geschossfläche** besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Mehrfachbeauftragung bzw. zur Erstellung von Planvarianten.
- Bei einer Schaffung von Baurecht für **weniger als 20 (zusätzliche) Wohneinheiten oder weniger als 1500 qm** (zusätzlicher) **Geschossfläche** ist statt des bisher zwingend durchzuführenden konkurrierenden Verfahrens als Grundlage für den zu erstellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die **Erarbeitung von mindestens 3 Planungsvarianten verpflichtend**, wobei die Planungsvarianten nicht von verschiedenen Fachbüros erstellt werden müssen. Eine Preisgerichtsentscheidung erfolgt nicht, die Bewertung der Planungsvarianten und Entscheidung für eine Planungsvariante erfolgt auf Grundlage eines Vorschlages der Verwaltung durch den TA.

Bei der Zuordnung der Planungen zur jeweiligen Fallgruppe (keine Planvarianten, 3 Planvarianten, oder konkurrierendes Verfahren) kommt der zuerst erreichte Schwellenwert d.h. entweder die Zahl der Wohneinheiten oder die zusätzliche Geschossfläche zum Einsatz. Hintergrund für die im Vergleich zur Anzahl der Wohneinheiten jeweils relativ niedrigen Höhe der Geschossfläche ist, dass zum einen durch die Planung relativ großer Wohnungen die jeweiligen Schwellenwerte (8 bzw. 20 Wohneinheiten) und damit die Verpflichtung zur Erstellung von Planungsvarianten bzw. der Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens gezielt unterschritten werden könnten. Zum anderen soll ermöglicht werden, dass durch vergleichsweise kleine Wohnungen zwar eine relativ große Zahl an Wohneinheiten, jedoch eine im Vergleich geringe Geschossfläche und damit Baumasse entstehen kann. Dabei soll vermieden werden, dass mittels rein auf die Anzahl der Wohneinheiten bezogener Schwellenwerte eine übermäßige Belastung durch die Verpflichtung zur Erstellung von Planungsvarianten bzw. die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens erfolgt.

Ab einer Schaffung von (zusätzlichem) Baurecht für 20 oder mehr (zusätzliche) Wohneinheiten bzw. 1000 qm (zusätzlicher) Geschossfläche erfolgt wie bisher praktiziert die Anwendung des 8-Punkte-Plans mit verbindlicher Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens. Die übrigen Punkte des 8-Punkte-Programms bleiben von den o.a. Modifizierungen unberührt.

3. Verknüpfung mit der vorgesehenen Quote für geförderten (preisgebundenen) Wohnraum

Unabhängig von der Grenze ab welcher die Verwaltung in jedem Fall die Grundlagen für eine Beschlussfassung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens schafft und die – abhängig von den oben aufgeführten Schwellen - ggf. reduzierte Anwendung des 8-Punkte-Plans als Grundlage für vorhabenbezogene Bebauungspläne soll in Zukunft eine Quote für geförderten Wohnraum gelten. Diese ist städtebaulich erforderlich, um dem gem. Wohnungsbericht 2013 für das Jahr 2021 prognostizierten Defizit von 1.075 Wohneinheiten im preisgebundenen Segment für das Stadtgebiet Friedrichshafen entgegenzutreten. Diesbezüglich wird auf die Vorlage „Quote für geförderten (preisgebundenen) Wohnraum bei der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten“ verwiesen.