

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2017 / V 00155</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: Aktenzeichen: PL 611-13/ Müllerstr. NW_Ein/ Es	23.05.2017, 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 _____	

<b>Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 214 "Müllerstraße Nordwest"</b> <b>Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)</b>  Anlage:      Anlage 1 Antrag Postbaugen. Stgt-Tüb Einleitung VEP Anlage 2 Ausschn. BP 41-2 Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen Anlage 3 VEP 214_Müllerstraße Nordwest Geltungsbereich Anlage 4 Projektbeschreibung VEP 214 Müllerstraße Nordwest Anlage 5 Projektplan VEP 214 Müllerstraße Nordwest				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> <b>MS Office 2003 Dateien</b> (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video (VHS)</b>	<input type="checkbox"/> <b>Folien (ungeeignet)</b>

Referent und Zeitdauer:      Sauter, Klaus , Arch.-Büro Dolde u. Müller, Postbaugenossenschaft Stgt./Tübingen, 15 min.
---

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	20.06.2017	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.06.2017	Beschluss	öffentlich

DS-Nr. 2017/64 Vorstellung von 4 Planalternativen im TA 04.04.2017
--

<b><u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u></b>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Kosten:</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten		Betrag: EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
<b>Zuschüsse</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
<b>bzw.</b>			
<b>Beiträge:</b>	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)		Betrag: EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>			
<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:**

Der Gemeinderat beschließt, dem vorliegenden Antrag der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart/Tübingen, auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41/2 „Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen“ bzgl. der Grundstücke Flst.Nr. 1008, 1009 und 1009/1 auf der Basis der beigelegten Planungskonzeption stattzugeben.

**Begründung:**

Die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart/Tübingen ist Eigentümerin der Grundstücke Flst. Nr. 1008, 1009 und 1009/1 in der Müllerstraße in Friedrichshafen. Das Grundstück Flst.Nr. 1009 mit einer Fläche von 5356 m<sup>2</sup> ist derzeit mit 2 Wohnzeilen (4 Wohnblöcken) bebaut, die insgesamt 24 WE beinhalten. Das Grundstück 1008 ist ein ca. 2,6 m schmales und 56 m langes Grundstück, welches das Grundstück 1009 im Westen räumlich ergänzt. Das 3. Grundstück, Flst.Nr. 1009/1 mit einer Fläche von 2196 m<sup>2</sup> ist derzeit noch unbebaut und im Baulückenkataster erfasst.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41/2 „Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen“ setzt auf dem noch unbebauten Grundstück Flst.Nr. 1009/1 ein reines Wohngebiet mit einem Baufenster mit den Maßen 35 m x 14 m, vier Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,9 fest. Bei einer kompletten Ausnutzung des Baufensters wäre hier überschlägig ein Baurecht für ca. 17 – 20 WE bzw. 1960 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorhanden.

Die Postbaugenossenschaft ist bereits im Jahr 2008 auf die Stadt Friedrichshafen mit der Zielrichtung zugegangen, in den oben genannten Grundstücksbereichen eine Nachverdichtung zu realisieren. Die damaligen Vorstellungen wurden dann aber aus betrieblichen Gründen zunächst nicht weiterverfolgt.

Da für den derzeitigen Gebäudebestand umfangreiche Sanierungsmaßnahmen anstehen, will die Postbaugenossenschaft die damalige Idee einer Nachverdichtung wieder aufgreifen. Hierzu hat die Postbaugenossenschaft durch das Architekturbüro Dolde und Müller aus Frickenhausen (Tübingen) 4 Planungsalternativen erarbeiten lassen, die in der nicht öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 04.04.2017 vorgestellt wurden. Dabei wurden zu den Planalternativen auch Modelle im M 1: 500 als Einsatzmodelle präsentiert.

In dieser Sitzung hatte sich auch der Vorhabenträger, die Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG vorgestellt, die als eingetragene Genossenschaft seit 1949 an 40 verschiedenen Standorten in Baden-Württemberg aktiv ist. Sie hat ca. 2100 eigene Wohnungen und begleitet zusätzlich ca. 880 Wohneinheiten als WEG-Verwaltung. Neben dem Standort in der Müllerstraße sind ca. 50 weitere Wohnungen in Friedrichshafen im Eigentum der Genossenschaft.

Der Technische Ausschuss hat sich in der Sitzung am 04.04.2017 einstimmig für die Alternative 4 ausgesprochen, wobei bezüglich der Dichte und der Geschosshöhe Anpassungen gewünscht wurden. Dabei sollte das Haus 1, das sich am Ende der Gaggstraße und somit als Endpunkt dieser Sichtachse befindet, im Vergleich zu den übrigen Gebäuden erhöht werden, um einen städtebaulichen Akzent zu setzen. D.h. der vordere Teil des Gebäudes ist 5-geschossig, wobei der hintere Teil und auch die Häuser Nummer 2-4 viergeschossig ausgebildet sind.

Dabei sind zwei Bauabschnitte geplant. Die derzeitigen Mieter sollen im 1. Bauabschnitt wieder eine Wohnung angeboten bekommen. Erst nach Realisierung des 1. Abschnittes sollen dann die 24 Bestandswohnungen abgerissen und durch neue Wohnungen (2. Bauabschnitt) ersetzt werden.

Folgende Planvorstellungen der Postbaugenossenschaft sollen verwirklicht werden:

- Städtebaulich soll eine Campusartige Bebauung mit 4 Geschosswohnungsbauten entstehen, die sich um einen Innenhof gruppieren. Eine Tiefgarage deckt den überwiegenden Teil der notwendigen Stellplätze ab. Weitere oberirdische Stellplätze in geringerer Anzahl komplettieren das Stellplatzangebot als Besucher- und Kurzzeitparkplätze im Anschluss an die Wendeanlage der Müllerstraße.
- D.h. Neubau auf dem Grundstück Flst. 1009 (derzeitige Baulücke) als Wohnblock mit 4 Vollgeschossen und auf dem vorderen, zur Straße zugewandten Seite, ein zusätzliches Staffelgeschoss.
- Abriss der 4 Wohnblöcke (Müllerstraße 24, 24/1, 26, 26/1 - jeweils mit 3 Vollgeschossen) mit derzeit 24 WE
- Neubau auf diesem Grundstück mit 3 Wohnblöcken jeweils mit 4 Vollgeschossen (2. Bauabschnitt)

Bilanziell betrachtet sind auf den Grundstücken derzeit 24 WE im Bestand plus einer bestehenden Baumöglichkeit von ca. 17-20 WE, also in der Summe 41-44 WE vorhanden bzw. möglich. Durch die Neubebauung sollen dann 92 Wohnungen entstehen. Der Gemeinderat hat im Zuge der Beschlüsse „Wohnraum für Friedrichshafen“ am 22.05.2017 eine Quote von 25 % für den geförderten, preisgebundenen Wohnraum bei der Neuschaffung oder wesentlichen Änderung von Baurechten beschlossen. D.h. 25 % der zusätzlich möglichen Geschossfläche ist als geförderter preisgebundener Wohnraum zu schaffen. Dieser Beschluss ist hier entsprechend anzuwenden.

Die derzeitige städtebauliche Struktur der westlichen Gagg- und Müllerstraße ist geprägt durch 3-4 geschossigen Geschosswohnungsbau mit Flachdächern, der in einer Zeilenbebauung angeordnet ist. Die Bebauung stammt überwiegend aus den 1970-er Jahren.

Die geplante Neubebauung auf den Baugrundstücken der Postbaugenossenschaft setzt sich mit den 4 versetzt zueinander angeordneten Einzelbaukörpern, die in lockerer Anordnung und mit relativ großen Abständen zwischen den Gebäuden einen campusartigen Innenhof umschließen, bewusst in Anordnung und Korngröße von der zeilenförmigen Gebäudestruktur der bisher vorhandenen bzw. der umgebenden Bebauung ab und setzt einen neuen Akzent.

Bei der Vorstellung des Bebauungskonzeptes wird auch ein städtebauliches Massenmodell im Maßstab 1:500 präsentiert, wodurch die Neubebauung im städtebaulichen Kontext visualisiert wird.

Diese städtebauliche Neukonzeption und Nachverdichtung ist nur im Zuge einer Änderung des oben genannten Bebauungsplanes möglich.

Mit dem jetzt zu fassenden Einleitungsbeschluss soll der Postbaugenossenschaft Baden-Württemberg eG Stuttgart/Tübingen in Bezug auf die weiterführenden vertiefenden Planungen Handlungssicherheit gegeben werden.

Es ist in der Folge vorgesehen, ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchzuführen. Der nächste Schritt ist demzufolge 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.

Vom Zeitablauf her ist es vorgesehen, im Herbst 2017 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss in den Gremien fassen zu lassen. Im Frühjahr/Sommer 2018 könnte dann der Satzungsbeschluss erfolgen.

Weitere Informationen können den beiliegenden Unterlagen entnommen werden.