

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2017 / V 00252	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, BOA, BSU, SBA
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13/Nr.217/Se	09.11.2017, 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. 217 "Hotel Maier" Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) Anlagen: Anlage 1: Antrag auf Einleitung eines VEP Anlage 2: Ausschnitt Baulinienplan Nr. 39 „Fischbach-Nord“ Anlage 3: Strukturelle Untersuchung Zeppelinstraße Anlage 4: Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 217 „Hotel Maier“ Anlage 5: Projektbeschreibung Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 217 „Hotel Maier“ Anlage 6.1- 6.13: Entwurfspläne vorhabenbezogener B-Plan Nr. 217 „Hotel Maier“				
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 Sauter, Vorhabenträger ca. 20 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	05.12.2017	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	11.12.2017	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Nichtöffentlich TA, 09.05.2017, DS-Nr. 2017/110, Vorstellung von Planvarianten

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

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, dem vorliegenden Antrag der Familie Fennel als Vorhabenträger auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Bauasetzbuch (BauGB) für die Flurstücke Nr. 181/1, 210/5, 210/6 und 210/7 - Flur 002 Fischbach - auf der Basis der beigefügten Plankonzeption stattzugeben.

Begründung:

Beauftragt von den Hotelbetreibern Herrn Fennel und Herrn Maier wurden für das Areal des Hotels Maier an der Ecke Zeppelin- / Poststraße in Fischbach bereits im Juli 2015 durch das Architekturbüro Müller, Arndt und Partner erste Grobkonzepte erstellt, um eine Vorabstimmung mit der Verwaltung herbeizuführen und die bestehende baurechtliche und städtebauliche Situation abzugleichen. Das Baurecht wird in diesem Bereich derzeit durch den übergeleiteten Bebauungsplan Nr. 39 „Fischbach-Nord“ mit Anbauvorschriften bestimmt. Der Bebauungsplan wurde 1940 rechtskräftig und ist heute geprägt von einer Vielzahl an Abweichungen und Befreiungen, die zwar einerseits prinzipiell noch die Grundlagen der damaligen Planung erkennen lassen, aber andererseits in die Zukunft gesehen eine Modifizierung des Planungsrechts erfordern.

Folgerichtig wurde dieser Bebauungsplan in einer Studie der Stadt Friedrichshafen zur Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen mit einem sehr hohen Änderungsbedarf eingestuft.

Der rechtskräftige B-Plan setzt als maßgebenden Festsetzungsrahmen für die betreffenden Grundstücke 181/1, 210/5, 210/6 und 210/7 zwei Stockwerke fest, die eine zulässige Gebäudehöhe von max. 6,40 m zwischen Gelände und Traufe nicht überschreiten dürfen. Als maximale Gebäudelänge sind 25 m zulässig. Die Dachneigung ist mit 48°- 50° festgesetzt. Dachaufbauten dürfen max. 1/3 der zugehörigen Gebäudeseitenlänge erreichen.

Der bestehende Hotelbau, der sich über einen längeren Zeitraum kontinuierlich baulich über das zulässige Maß hinaus entwickelt hat, weist entsprechende erhebliche Abweichungen zum Bebauungsplan auf, u.a. eine Gebäudelänge von ca. 48 m.

Insgesamt tritt der Hotelkomplex bereits jetzt sowohl in seiner baulichen Ausbildung als auch in seiner besonderen Positionierung innerhalb der Straßenraumabwicklung der Zeppelinstraße deutlich und prägnant hervor.

Zunächst war seitens der Verwaltung beabsichtigt, den Umbau bzw. die Erweiterung des Hotels Maier in eine Gesamtüberplanung für den Bebauungsplan „Fischbach-Nord“ einzubinden und im Rahmen eines klassischen Bebauungsplanverfahrens baurechtlich neu zu ordnen. Nach verwaltungsinterner Prüfung wurde diese Vorgehensweise jedoch verworfen, da sich eine Gesamtüberplanung von Fischbach-Nord aufwändig darstellt und daher aus Kapazitätsgründen in einem absehbaren Zeitrahmen nicht möglich wäre. Da aber eine zeitnahe Umsetzung des Hotelumbaus bzw. der Hotelerweiterung aus betriebswirtschaftlichen Gründen seitens der Hoteleigentümer als dringend notwendig dargestellt wurde, wurde die Möglichkeit der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Bereich in Erwägung gezogen, zumal die hervorgehobene Ecksituation und die Nutzung sich deutlich abheben von den anderen Strukturen des Umfelds und eine gesonderte Behandlung daher städtebaulich begründet ist.

Anfang 2017 hat dann das durch die Hoteleigentümer mit der Planung beauftragte Architekturbüro Müller, Arndt und Partner mehrere konkrete Variantenkonzepte für eine mögliche Bebauung vorgestellt. In einem kurzen Sachstandsbericht wurde der Technische Ausschuss in der nichtöffentlichen Sitzung am 04.04.2017 prinzipiell über die Erweiterungsabsichten des Hotels Maier sowie über die baurechtliche Situation informiert.

Sowohl die besondere städtebauliche Situation des Hotels im Straßenraum der Zeppelinstraße als auch die markante Position im Ortskern von Fischbach sind in die Analyse des Büros Müller, Arndt und Partner eingeflossen und waren die Grundlage für drei unterschiedliche Entwurfsvarianten.

Die Planungsvarianten berücksichtigen ca. 20 zusätzliche Hotelzimmer sowie den Umbau des bestehenden Hotels und weisen unterschiedliche städtebauliche Kennwerte bezüglich der Geschossigkeit sowie der Grund- und Geschossflächenzahl auf.

In der nichtöffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 09.05.2017 wurden die Planvarianten vorgestellt und die Variante 3 b sowohl vom Gremium als auch vom Vorhabenträger als geeignete und bevorzugte Variante angesehen. Es erging einstimmig die Beschlussfassung, die Variante 3 b weiterzuerfolgen, verbunden mit dem Auftrag, ergänzend eine grobstrukturelle Untersuchung der Zeppelinstraße zu erarbeiten und in der nächsten TA-Sitzung vorzustellen.

Die strukturelle Untersuchung erfolgte für die Ortskernzone der Zeppelinstraße. Dabei wurde geprüft und dargestellt wie eine verträgliche Aufstockung und bauliche Nachverdichtung für eine ansetzbare Ortskernzone der Zeppelinstraße aussehen könnte (siehe Anlage 3). Vorhandene Gebäude, die eine höhere Geschossigkeit und Gebäudehöhe bereits aufwiesen, wurden dabei als Maßstab für die künftige Gebäudeentwicklung angesetzt. Die Ergebnisse wurden in der TA-Sitzung am 20.06.2017 vorgestellt und diskutiert.

Bestandteil der Beratungen war auch die weitere Vorgehensweise, die u.a. vorsah, eine öffentliche Vorabinformation im Rahmen einer Sitzung der Fischbacher Runde vorzunehmen.

Die Vorstellung der Planvarianten sowie der ergänzenden Strukturuntersuchungen erfolgte dann am 19.09.2017 in der öffentlichen Sitzung der Fischbacher Runde. Aus der Diskussion ergab sich trotz teilweise kritischer Äußerungen zu gestalterischen Planungsansätzen kein grundsätzlicher struktureller Änderungsbedarf.

In der weiteren Vorgehensweise soll die vorliegende Variante 3b als Grundlage für die baurechtliche Umsetzung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dienen. Die finale Planung wird dann am Ende des Verfahrens vor dem Satzungsbeschluss über den Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

Weitergehende Erläuterungen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen entnommen werden.