

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00239	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-13, BImAEkk/Lo	26.10.2020, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Planungsabsichten der BImA im Bereich Ekkehardstraße - Grundsatzbeschluss			
Anlage(n): Anlage 1: Lageplan Anlage 2: Luftbild Anlage 3: Auszug Bebauungsplan Anlage 4: Projektbeschreibung BImA			
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

Referent und Zeitdauer: Vertreter BImA; Sauter, Klaus - 60 min. (davon 20 min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	19.01.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Überarbeitungsnotwendigkeit Bebauungspläne 2. Teil der Studie (Gesamtstadt) (GR 24.11.2014, DS-Nr. 2014 / V 00265) Studie zur Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen. Konzept und Vorgehensweise (GR 10.02.2014, DS-Nr. 2013 / V 00292)
--

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
bzw.			
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
Zur Verfügung stehende Mittel			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Die vorgeschlagene Vorgehensweise mit der dem Bebauungsplanverfahren vorgeschalteten Durchführung eines VgV-Verfahrens wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das vorgesehene VgV-Verfahren mit Mehrfachbeauftragung inhaltlich zu begleiten und Mitglieder des Gemeinderates und der Stadtverwaltung bei der Besetzung des Gutachtergremiums mit einzubinden.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Die BlmA ist Eigentümerin der Flurstücke 1021, 1030 sowie 2178, Gemarkung Friedrichshafen, die jeweils mit Mehrfamilienhäusern bebaut sind und eine Gesamtgröße von ca. 2,40 ha aufweisen. Errichtet in den 1950er Jahren weisen diese im Bestand, verteilt auf 16 Gebäude, ca. 105 Wohnungen auf. Die Wohnungen werden primär an Bundesbedienstete vermietet, den Zweitzugriff haben Landes- und Kommunalbedienstete.

2. Planungsrechtliche Situation und Planungsabsichten BlmA

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Mühlösch West“ (Baulinienplan mit Aufbauplan und Ortsbausatzung). Dieser sieht eine dreistöckige Bebauung vor, die in dieser Dimension auch gebaut wurde. Ebenfalls sind alle Bereiche, in denen eine Bebauung mit

Hauptgebäuden zulässig ist, bereits bebaut.

Im Jahr 2019 wurden Bauvoranfragen für die Flurstücke 1021 und 2178 mit dem Ziel der Aufstockung um ein weiteres Geschoss eingereicht. Dies hätte eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgrund der im Bestand bereits erreichten maximal zulässigen Zahl von 3 Stockwerken erfordert, was aber aufgrund der Betroffenheit der Grundzüge der Planung nicht in Aussicht gestellt werden konnte. Die Bauvoranfragen konnten daher nicht positiv beschieden werden.

Der Bebauungsplan Nr. 68 wurde im Rahmen der Studie „Überarbeitungsnotwendigkeit von Bebauungsplänen“ zusammen mit 15 weiteren als Plan mit sehr hohem Änderungsbedarf beurteilt. Daher wurde der BlmA mitgeteilt, dass eine Bebauungsplanänderung mit dem Ziel einer Nachverdichtung bei Einhaltung der bestehenden Vorgaben bzgl. der Beschlüsse zur Wohnbaulandentwicklung und des 8-Punkte-Plans bzw. Planungskodex sowie der daraus resultierenden Auflagen (u.a. Wettbewerb / Mehrfachbeauftragung und Quote für geförderten Wohnraum) vorstellbar wäre.

Die konkreten Planungsabsichten der BlmA sind in der Projektbeschreibung (Anlage 4) dargelegt. Da sich der Entwicklungshorizont der BlmA weit über die zeitlichen Regelungsmöglichkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dazugehörigem Durchführungsvertrag hinaus erstreckt (Umsetzungszeitraum nach Rechtsprechung max. 8 Jahre), soll ein angebotsbezogener Bebauungsplan, kombiniert mit einer Kostenübernahmevereinbarung und einem städtebaulichen Vertrag, aufgestellt werden.

3. Abgrenzung des Bereiches zur erforderlichen Bebauungsplanüberarbeitung

Nach erneuten Gesprächen mit der BlmA wurde bei den Wohnungsbauunternehmen mit Wohnungsbeständen in der unmittelbaren Umgebung angefragt, ob ggf. aufgrund vorhandener Planungsabsichten ein gemeinsames konkurrierendes Verfahren mit anschließender Bebauungsplanänderung durchgeführt werden könnte. Die Rückmeldungen waren aus verschiedenen Gründen negativ. Zu nennen sind hier hohe Kosten durch das konkurrierende Verfahren bei gleichzeitig relativ geringem Zugewinn an Wohnfläche oder auch vor kurzem durchgeführte Sanierungsmaßnahmen, die eine erneute Investition wenig rentabel machen.

Der Bereich Mühlösch West kommt insgesamt für eine Nachverdichtung in Frage, jedoch hat sich bei den bisher durchgeführten Verfahren eine immense Verfahrenskomplexität durch unterschiedliche Interessen der Planungsbetroffenen ergeben, so dass im vorliegenden Fall im Sinne des bestehenden Nachverdichtungspotenzials vorgeschlagen wird, anlassbezogen für einen Eigentümer neues Bauplanungsrecht zu schaffen. Dies schließt jedoch nicht aus, dass der restliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls im Sinne der Nachverdichtung überarbeitet wird.

4. Grundsätzliche Anforderungen an die Verfahrensdurchführung

Zur Schaffung von zusätzlichem Baurecht sind aus Sicht der Verwaltung und gemäß den Gremienbeschlüssen folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Abschluss einer Kostenübernahmeerklärung für im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallende Kosten für Fachgutachten und Bekanntmachungen
- In Anlehnung an den 8-Punkte-Plan als Grundlage für vorhabenbezogene Bebauungspläne: Durchführung einer Mehrfachbeauftragung bzw. im vorliegenden Fall auf Wunsch der BlmA eines VgV-Verfahrens mit Projektskizze in inhaltlicher Abstimmung mit der Verwaltung
- Information des Gemeinderates über die im VgV-Verfahren ausgewählte Planung
- Durchführung einer informellen Öffentlichkeitsbeteiligung durch die BlmA mit Vorstellung der im VgV-Verfahren ausgewählten Planung vor dem Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan
- Erfüllung der Quote für geförderten Wohnraum von 25 % in Bezug auf das zusätzlich

geschaffene Baurecht

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, bevor der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst wird

Die BImA möchte im vorliegenden Fall anstelle einer klassischen Mehrfachbeauftragung ein Verfahren gem. VgV (Vergabeverordnung) mit „Projektskizze“ (Mehrfachbeauftragung mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb) durchführen. Grund hierfür ist, dass die BImA als öffentliche Auftraggeberin Planungsaufträge über ein Verhandlungsverfahren, welches an die Mehrfachbeauftragung anschließen soll, beauftragen muss.

5. Weitere Vorgehensweise

Sofern der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt wird, könnten auf Basis des Grundsatzbeschlusses in einem ersten Schritt die Kostenübernahmevereinbarung mit der BImA abgeschlossen und der vorbereitende Umweltbericht als Grundlage für das VgV-Verfahren beauftragt werden. Nach der Zustimmung des Gemeinderates zum Auslobungstext, unter anderem mit Aussagen zu den städtebaulichen Rahmenparametern GRZ, GFZ und baulichen Höhen, kann im Jahr 2021 die Durchführung des VgV-Verfahrens erfolgen. Anschließend an das VgV-Verfahren soll auf Grundlage der im VgV-Verfahren ausgewählten Planung das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist vermutlich eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung möglich.

6. Finanzielle Auswirkungen

Alle für das VgV-Verfahren anfallenden Kosten sind direkt von der Ausloberin, der BImA, zu übernehmen. Die anfallenden Kosten für von der Verwaltung beauftragte Fachgutachten und Bekanntmachungen sind auf Basis der noch abzuschließenden Kostenübernahmevereinbarung direkt durch die BImA zu begleichen. Lediglich der personelle Aufwand für die Begleitung des VgV-Verfahrens und die Erarbeitung der angebotsbezogenen Änderung des Bebauungsplanes verbleiben bei der Stadt.