

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00270	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt,
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-10 Wai	02.12.2020, 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: Antrag der Fraktion Netzwerk für Friedrichshafen zur Beendigung der Überlegungen für einen "städtebaulichen Hochpunkt" in der Friedrichstraße Anlagen: Anlage 1: Anträge Netzwerk Anlage 2: Silhouetten Anlage 3: Topographie und Blicke Anlage 4: Visualisierungen			
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: Sauter, Klaus, 35 Min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	19.01.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.01.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR 15.10.2012 V2012/00180; PBU 05.11.2019, V 2019/00255; GR 22.07.2020, V2020/00132; PBU n.ö. 03.11.2020, V2020/00160

<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:

Der Antrag der Fraktion „Netzwerk für Friedrichshafen zur Beendigung der Überlegungen für einen „städtebaulichen Hochpunkt“ in der Friedrichstraße steht der einstimmigen Beschlusslage des Gemeinderats vom 15.10.2012 entgegen und wird unter Berücksichtigung der nachfolgenden Begründung abgelehnt.

Begründung:

Hochpunkt an der Friedrichstraße

Der Rahmenplan für die Friedrichstraße wurde am 15.10.2012 im Gemeinderat einstimmig verabschiedet. Zuvor wurde er in zwei öffentlichen Veranstaltungen sowohl den Eigentümern als auch den interessierten Bürgern am 22.07.2011 vorgestellt.

In dieser Planung war der diskutierte Hochpunkt bereits enthalten und wurde in der Erläuterung als Eingangstor in die Friedrichstraße im Westen dargestellt. Außerdem wurde hier eine Ergänzung zu den bereits bestehenden Hochpunkten in Friedrichshafen, speziell zum City-Tower als östlichem Kontrapunkt, gesehen.

Für die Fortschreibung des Rahmenplans im Teilbereich West wurde 2019 vor dem Hintergrund einer nochmaligen Überprüfung des damaligen Ansatzes eine vertiefende städtebauliche Betrachtung des Hochpunkts durch das bereits 2012 beauftragte Planungsbüro Wick + Partner aus Stuttgart durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass ein Hochpunkt prinzipiell ein identitätsstiftendes Element im Stadtbild werden kann oder zumindest ein Merkzeichen darstellen kann, das die Silhouette prägt. In Friedrichshafen wird die Achse der Friedrichstraße heute durch die Hochpunkte City-Tower und Orion-Hochhaus betont. Ein neuer Hochpunkt könnte als Pendant zum City-Tower den westlichen Beginn der Friedrichstraße und gleichzeitig den Eingang in die Innenstadt stadträumlich markieren.

Hochpunkte können ein Beitrag zur Innenentwicklung sein - Flächen werden eingespart und die bauliche urbane Dichte erhöht. Die städtische Infrastruktur wird besser ausgenutzt und bei einem zentralen Standort und einer guten ÖPNV-Erschließung leisten sie auch einen Beitrag zur Stadt der kurzen Wege.

Unverwechselbarkeit und Identität des Stadtbilds beruhen im Wesentlichen auf der Kontinuität des räumlichen Maßstabes, der Silhouette der Stadt, ihrer topographischen Gliederung und dem Kontext von Stadt- und Landschaftsraum.

Das Stadtgebiet von Friedrichshafen ist in seiner Gesamtausdehnung nicht prägend modelliert und es gibt im innerstädtischen Bereich kaum natürliche Erhebungen, welche einen besonderen Blick auf die Stadt ermöglichen.

Ein prägnanter Aussichtspunkt ist der Moleturm am Hafen mit einer Aussichtsplattform in 24 m Höhe. Hier steht der Bereich der Innenstadt im Vordergrund, die sanft geschwungene Bucht mit Uferpark und Friedrichstraße erstreckt sich nach Westen und findet ihren Abschluss durch die Schlosskirche mit ihren markanten Doppeltürmen.

Durch die Lage am Bodensee ist der Blick von der Wasserseite von Bedeutung. Hier ergibt sich eine frontale Ansicht auf die Bucht zwischen Schlosskirche und Innenstadt (siehe auch Anlage 2).

Innerhalb des Bereichs der westlichen Friedrichstraße steigt das Gelände von Osten nach Westen bis hin zur Bahnüberführung um ca. 15 m an. Allein innerhalb des Grundstücks Friedrichstraße 1 überwindet das Gelände einen Höhenunterschied von 4 m. Gegenüber dem zentralen flachen Bereich der Friedrichstraße steht das neue Hochhaus um ca. 7 - 8 m erhöht.

Aus verschiedenen Straßenfluchten heraus würde der neue Hochpunkt in der Stadt auch in der Nahwirkung sichtbar werden. Die wichtigsten Blickbezüge sind in Anlage 3 kartiert.

Die Blickbeziehungen werden in Anlage 4 als Stadtraumvisualisierungen dargestellt, jeweils mit dem ursprünglichen Bild ohne Hochpunkt zum Vergleich. Die Stadtbildvisualisierungen verdeutlichen die stadträumlichen Auswirkungen und lassen damit eine Bewertung zu. Sie basieren auf einer Fotomontage des blickstandortgerecht digital konstruierten Bauvolumens in Überlagerung eines

Bestandsbildes.

In Friedrichshafen gibt es bereits verschiedene Hochpunkte, welche die Silhouette der Stadt prägen. Dazu gehören die historischen Kirchtürme, der Moleturm als besonderes gestalterisches Element und verschiedene Hochhäuser und hohe Gebäude.

Der Standort an der westlichen Friedrichstraße definiert den Auftakt zur zentralen Innenstadt. Die verkehrliche Erschließung durch die zentralen Stadtdurchgangsstraßen, die Erschließungsqualität durch den ÖPNV sowie die fußläufige Anbindung an die Innenstadt, den Bahnhof und den Uferpark lassen eine weitere funktionale Verdichtung am Standort angemessen erscheinen.

Das Grundstück für den Hochpunkt ist in eine bestehende Blockstruktur eingebunden, nach Norden und Osten schließen direkt Nachbargrundstücke an.

Nach Westen sollte die Baukante gegenüber dem heutigen Bestand um ca. 5 m zurückgenommen werden. Dadurch könnten die heutigen städtebaulichen Raumkanten der Gebäude Werastraße 22 und Friedrichstraße 2 weiterhin ihre Wirkung entfalten und die historische Tankstelle rückt stadträumlich in den Vorplatz des Hochpunkts. Notwendige Abstandsflächen definieren das mögliche Baufeld nach Norden, Osten und Süden. Im Osten ist besonders zu beachten, dass das Nachbargebäude sehr nah an der Grenze steht. Da das Gebäude hier Fenster hat, ist es kein klassischer Grenzbau.

Um die Verschattung der Nachbarn im Norden und Osten möglichst gering zu halten, sollte der Baukörper soweit wie möglich nach Süden und Westen positioniert werden. Insbesondere die Verschattung der angrenzenden Wohnbebauung ist zu prüfen und zu beachten.

Bestehende große Bäume entlang der Grundstücksgrenze sollten erhalten bleiben. Sie leisten einen wertvollen Beitrag zum Kleinklima und verbessern die Einbindung des Hochpunktes in die Umgebung.

Zusammenfassend betrachtet ist nach genauerer gesamtstädtischer Analyse weiterhin von einer grundsätzlichen Eignung des Standorts für einen Hochpunkt auszugehen. Die Betrachtung zur Stadtsilhouette zeigt eine mögliche stadtopographische Einbindung bei einem Höhenmaß von maximal 12 Geschossen bzw. 40 Metern als Orientierungshöhe. Der Hochpunkt orientiert sich somit in seiner Größenordnung am City-Tower. Gleichzeitig bleibt er unter der stadtbildrelevanten Marke der beiden Türme der Schlosskirche. Eine größere Höhe wird nicht explizit ausgeschlossen, erfordert aber gegebenenfalls eine detailliertere Einzelfallbetrachtung.

Das momentan ruhende Verfahren der Rahmenplanfortschreibung wird weitergeführt werden, sobald eine Öffentlichkeitsbeteiligung ohne Einschränkungen wieder möglich ist.

Um die gestalterische Qualität bei diesem wichtigen Baustein zu sichern, ist vor der Umsetzung ein Wettbewerbsverfahren mit ausgewählten Architekturbüros durchzuführen. Das Ergebnis ist dann über ein Satzungsverfahren planungsrechtlich abzusichern.

Auf der Basis der Erkenntnisse aus der vorab erläuterten städtebaulichen Studie spricht sich die Verwaltung für die Beibehaltung des Hochpunktes auch in einer Fortschreibung des Rahmenplans aus.

Bebauungsplan Oranienstraße

Das „Netzwerk für Friedrichshafen“ hat am 23.02.2020 einen Antrag gestellt, für den Bereich Friedrichstraße-West / Oranienstraße einen Bebauungsplan aufzustellen und zur Verhinderung einer Bebauung der als Kleingärten genutzten Grünfläche an der Bahnlinie nach Radolfzell zusätzlich eine Veränderungssperre zu erlassen.

Eine Bauvoranfrage zur Bebauung dieser Fläche wurde zwischenzeitlich zurückgezogen und die Deutsche Bahn als Grundstückseigentümerin hat einen Verkauf der Fläche vorerst zurückgestellt. Somit besteht im Moment kein unmittelbarer bauleitplanerischer Handlungszwang in Bezug auf die Sicherung des Fortbestandes des auch klimatisch wichtigen Grünzugs.

Um jedoch für den derzeit nicht absehbaren Fall einer nochmaligen Antragstellung vorbereitet zu sein, hat die Verwaltung entsprechend der im Rahmen der Beratung des o.g. Antrags am 22.07.2020 erfolgten Beschlussfassung bereits eine Sitzungsvorlage mit begleitender Veränderungssperre erarbeitet, die im Bedarfsfall kurzfristig eingebracht werden kann. Eine prophylaktische Einbringung ist vor dem Hintergrund des derzeit fehlenden Handlungsbedarfs und vor allem aufgrund der im Zusammenhang mit der Veränderungssperre dann anlaufenden Fristen nicht zu empfehlen.

Prinzipiell wird die Verwaltung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Oranienstraße bezüglich des Hochpunktes die Vorgaben des Rahmenplans im Sinne des GR-Beschlusses vom 15.10.2020 berücksichtigen, so lange im Zusammenhang mit der Fortschreibung kein anderweitiger Beschluss gefasst wird. Die Absicht eines Vorhabenträgers zur Errichtung eines Hochhauses auf dem Schlossgartenareal ist allerdings verfahrenstechnisch getrennt zu sehen und sollte daher vorhabenspezifisch beurteilt werden. Die Entscheidung, ob das spezielle Vorhaben mit dieser Konzeption umgesetzt werden kann, trifft letztendlich der Gemeinderat.

Eine zwingende Verknüpfung des B-Plan-Verfahrens Oranienstraße mit dem Vorhaben auf dem Schlossgartenareal wird seitens der Verwaltung nicht gesehen.

Um entsprechende Beschlussfassung wird gebeten.