

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00190	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, DEZ3
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL611-13 RaPl/Sin	07.06.2021, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input type="checkbox"/> _____ <input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Rahmenplan Friedrichstraße Beschluss Fortschreibung und Konkretisierung Rahmenplan West Anlage(n): 1 Fortschreibung Textteil mit Planunterlagen und Visualisierungen 2 Auswertung Bürgerbeteiligung und Freitextkommentare			
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 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus; 45 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	13.07.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	21.07.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR 15.10.2012, DS-Nr. 2012/180; PBU 15.10.2019, DS-Nr. 2019/255 (nö); PBU 05.11.2019, DS-Nr. 2019/255
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja 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:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:
 Stiftung Ergebnis-HH 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 Auswertung der vom 05.05. bis 24.05.2021 durchgeführten Online-Bürgerbeteiligung sowie die zugehörigen Freitextkommentare und -antworten werden zur Kenntnis genommen (siehe Anlage 2).
2. Der Gemeinderat beschließt die in der Anlage 1 dargestellten Zielsetzungen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten als Grundlage für die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung der westlichen Friedrichstraße im Bereich zwischen Friedrich-, Olga-, Werastraße und Bahnlinie.
Die Entwicklung eines Hochpunktes auf dem Areal des ehemaligen Hotels „Schlossgarten“ wird
 - a) weiterverfolgt.

oder

 - b) nicht weiterverfolgt.

Begründung:

Für die Friedrichstraße gibt es seit 2012 einen Rahmenplan, der als Richtschnur für die weitere bauliche Entwicklung dienen soll. Der Rahmenplan entwickelt nur informelle Wirkung. Zur Umsetzung konkreter stadtbildprägender Bauvorhaben ist weiterhin ein vorhabenbezogener Bebauungsplan und die Anwendung des 8-Punkte Plans erforderlich.

Seit der Beschlussfassung 2012 haben sich verschiedene Rahmenbedingungen verändert und es wurden unterschiedliche Planungen entweder im oder direkt angrenzend an das Gebiet angedacht, entwickelt, fortgeführt und auch umgesetzt. Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung im August 2018 das bereits im Jahr 2011 für die Erstellung des Rahmenplans tätige Büro Wick + Partner aus Stuttgart mit Untersuchungen zu einer Fortschreibung und Aktualisierung des Rahmenplans im westlichen Teil zwischen Olga-, Friedrich-, Werastraße und Bahnlinie beauftragt. Dabei geht es neben dem innerstädtischen Verdichtungsaspekt auch um die Frage, ob die bereits im Rahmenplan von 2012 vorgesehene Installation eines Hochpunkts als westliches Pendant zum City-Tower auch zukünftig weiterverfolgt werden soll.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hat in seiner Sitzung am 05.11.2019 die textliche und planerische Ausarbeitung für die Rahmenplanfortschreibung sowie die ergänzende Untersuchung zum Hochpunkt im Kontext einer gesamtstädtischen Betrachtung mehrheitlich befürwortet und die Verwaltung beauftragt, die Bürgerschaft mit einer Informationsveranstaltung über die geplante Fortschreibung zu informieren und zu beteiligen. Da dies aufgrund der Corona-Pandemie über einen längeren Zeitraum nicht möglich war, wurde von 05.05. bis 24.05.2021 eine Online-Befragung über die Beteiligungsplattform www.sags-doch.de durchgeführt. Bürger, die keinen Online-Zugriff hatten, konnten auch einen Papierfragebogen ausfüllen.

Auf Grundlage der 1.087 verwertbaren Teilnahmen konnten wichtige Erkenntnisse über die Wünsche der Bürgerschaft zur weiteren Entwicklung der westlichen Friedrichstraße gewonnen werden.

Zusammengefasst bewerten knapp die Hälfte der befragten Bürgerinnen und Bürger die Entwicklung der Friedrichstraße trotz Rahmenplan weiterhin negativ.

Zu einer möglichen Nachverdichtung im Westteil zwischen Olga- und Werastraße liegt kein eindeutiges Meinungsbild vor. Fast gleich gewichtet ist die Abstimmung für und gegen eine Verdichtung der Bebauung im westlichen Bereich. Auch zum bevorzugten Nutzungsschwerpunkt in der westlichen Friedrichstraße gibt es zwei gleichermaßen favorisierte Optionen. Die Zustimmung für Wohnen und gewerbliche Nutzungen im Mix sowie für eine ausschließliche Wohnnutzung sind annähernd gleich gewichtet.

Hinsichtlich der Frage nach der Rolle des eigenen Fahrzeugs sind sich die befragten Häfler*innen wiederum deutlich mehrheitlich einig. Fast zwei Drittel gibt an, in einem durch den öffentlichen Nahverkehr und die Nahversorgung gut erschlossenen Innenstadtquartier gänzlich auf einen PKW oder zumindest auf den Zweitwagen verzichten zu können.

Bei der Frage nach der Errichtung eines Hochpunktes als westlichen Abschluss der Friedrichstraße sprechen sich die Teilnehmer*innen mit etwas mehr als zwei Drittel dagegen aus. Personen, die einen Hochpunkt befürworten, können sich mehrheitlich 12 Geschosse oder sogar mehr an dieser Stelle vorstellen.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der bisherigen Kleingartenfläche an der Bahnlinie sind die Bürgerinnen und Bürger für ein Weiterbestehen der bisherigen Nutzung oder für die Umgestaltung zur öffentlichen Grünfläche. Der bahnparallele Fußweg wird mehrheitlich als wünschenswert, jedoch nicht zwingend für notwendig erachtet.

Bei der Beurteilung der Verkehrssituation fällt auf, dass insbesondere hinsichtlich der Radwegeverbindung in der westlichen Friedrichstraße ein Verbesserungsbedarf wahrgenommen wird. Auch weitere oberirdische Querungsmöglichkeiten werden gewünscht. Ein überwiegender Teil der Befragten nutzt die Friedrichstraße im Übrigen als Fußgänger*in oder Radfahrer*in.

Die zukünftige Entwicklung der Friedrichstraße wird von den Häfler*innen vor allem als gemischter Standort für Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie gesehen. Nur etwas mehr als 20% sehen hier künftig eine attraktive Flaniermeile.

Das detaillierte Ergebnis der Bürgerbeteiligung kann der Anlage 2 entnommen werden. Die Auswertung der Befragung ist zudem seit dem 9. Mai öffentlich einsehbar unter www.sagsdoch.de/rahmenplan.

Zu Beschlusspunkt 2:

Grundsätzlich konnte sich bzgl. der künftigen Nutzung und Verdichtung des Gebietes bei der Bürgerbefragung keine eindeutige Tendenz herauskristalisieren. Aus städtebaulicher Sicht ist eine gemischte Nutzungsstruktur, wie bisher vorhanden, sinnvoll. Auch eine angemessene Nachverdichtung ist in diesem innerstadtnahen Bereich städtebaulich begründet. Eine deutliche Mehrheit der Bürger*innen wünscht sich für die Fläche an der Bahnlinie weiterhin eine Kleingartennutzung oder eine öffentliche Grünfläche. Der bahnparallele Fußweg wird gewünscht, jedoch als nicht notwendig gesehen. Die in der Fortschreibung dargestellten Zielsetzungen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten können daher für die bauliche und strukturelle Weiterentwicklung der westlichen Friedrichstraße zugrunde gelegt werden. Vertiefende Untersuchungen und weitere Bürgerbeteiligungen zu den Themen werden ggf. in späteren Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Der Rahmenplan von 2012 sieht auf dem Schlossgartenareal bereits einen Hochpunkt vor. Mit der Fortschreibung wurde der Hochpunkt nochmals vertieft betrachtet und nach genauer gesamtstädtischer Analyse wurde dieser Bereich weiterhin als städtebaulich geeignet bewertet. Ein architektonisch wertiges Hochhaus als westlichem Eingang in die Innenstadt kann sowohl identitätsstiftend im Stadtbild sein als auch einen wertvollen Beitrag zur Flächeneinsparung leisten.

Voraussetzung für die Sicherung der gestalterischen Qualität für diesen wichtigen Baustein ist zwingend die Durchführung eines Planungswettbewerbs mit leistungsfähigen Architekturbüros.

Die durchgeführte Online-Bürgerbeteiligung ist prinzipiell nicht repräsentativ und dient zunächst der Meinungsbildung, doch wurde die Planung eines Hochpunktes auf dem Areal des ehemaligen Hotels „Schlossgarten“ mit etwa 2/3 der Stimmen mehrheitlich abgelehnt. Zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens wäre zunächst zwingend ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich und der 8-Punkte Plan wäre vollumfänglich anzuwenden. Die Entscheidung, ob im Weiteren ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und durchgeführt wird, obliegt dem Gemeinderat. Die Rahmenplanfortschreibung hat zwar keinen rechtsverbindlichen, sondern lediglich einen informellen Charakter, sie dient jedoch als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung in der westlichen Friedrichstraße. Mit dem heutigen Beschluss wird daher die weitere städtebauliche Zielrichtung für oder gegen ein Hochhausprojekt auf dem Schlossgartenareal vorgegeben. Sollte die Entscheidung gegen ein Hochhaus fallen, schlägt die Verwaltung vor, die Höhe für eine Neubebauung analog des gegenüberliegenden Bestandes auf maximal 5 Vollgeschosse festzulegen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.