



Amt / Abt.: 60/6011
Az.:
Datum: 12.01.2017
Drucksache: 1-005/2017
TOP: 7.

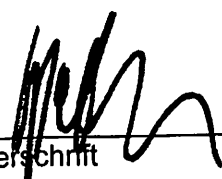

Vorlage für:
Stadtrat

am:
25.01.2017

öffentliche Sitzung

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße - Wackerstraße" (Fl.Nr. 104, Gemarkung Aeschach)	
Beschluss-Vorschlag:	
Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr für das Grundstück Flur-Nr. 104, Gemarkung Aeschach.	

Finanzielle Auswirkungen:	einmalig	laufend
Mittel stehen zur Verfügung	-----	-----
	Haushaltsstelle	

Unterschrift  

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Herrn Oberbürgermeister Dr. Ecker
Herrn Speth
Schriftführer
4-fach Presse

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.01.2017 vorgelegt

Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße – Wackerstraße" (Fl.-Nr. 104, Gemarkung Aeschach)

- Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß §§ 14, 16 und 17 BauGB

Anlage 1: Satzung und Begründung über die Verlängerung der Veränderungssperre

Anlage 2: Lageplan zur Veränderungssperre vom 12.02.2015

SACHVERHALT

1) Zeitlicher Abriss

Am 26.02.2015 beschloss der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedrichshafener Straße – Wackerstraße“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 104, Gemarkung Aeschach, welches ein Teilbereich des Bebauungsplanes ist. Die Laufzeit der Veränderungssperre beträgt zwei Jahre und gilt bis zum 07.03.2017.

Unmittelbarer Anlass der Veränderungssperre war ein vorliegender Bauantrag für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 104 (Friedrichshafener Straße 7), welcher in der eingereichten Form nicht genehmigungsfähig war. Der Antragsteller stellte sein Bauvorhaben gemeinsam mit seinem Architekten im Juni und überarbeitet nochmals im September 2016 im Gestaltungsbeirat vor.

In der zweiten Sitzung im September begrüßte der Gestaltungsbeirat, dass wesentliche Anregungen im überarbeiteten Konzept integriert wurden. Allerdings stelle er nach wie vor fest, dass fünf Geschosse ohne ein weiteres Staffelgeschoss und ohne Dachaufbauten als maximale städtebauliche Obergrenze anzusehen sind. Außerdem soll das Gebäude im Bereich des Erdgeschosses zugunsten einer klaren Gehwegführung und eines attraktiven Außenraumes bzw. Entrées auf die Flucht zur Friedrichshafener Straße 9 zurückspringen. Der Abstand zur Friedrichshafener Straße 5 soll verbreitert werden. Die Integration der Loggien in den Baukörper wird positiv bewertet, ebenso wie die dargestellte versetzte Bandfassade.

Die geplante Cafénutzung im Bereich des Hofraumes wird begrüßt, jedoch wird angeregt, auf die dargestellten oberirdischen Stellplätze und deren versiegelte Flächen zu Gunsten einer qualitätsvollen Freianlagenplanung zu verzichten.

Die Überarbeitung des Entwurfes war insgesamt ein positiver Prozess gemeinsam mit dem Antragsteller und dessen Architekten. Bisher hat der Antragsteller jedoch keine nochmals überarbeitete Planung vorgelegt. Noch im Januar 2017 wird mit Antragsteller und Architekten erneut ein Termin im Stadtplanungsamt stattfinden, um über das weitere Vorgehen zu sprechen.

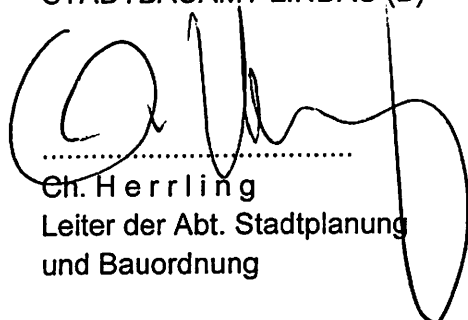
2) Verlängerung der Veränderungssperre

Die Gemeinde kann gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB die 2-Jahresfrist um ein Jahr verlängern. Die Verlängerung ist zulässig, da die Voraussetzungen für den Erlass der Veränderungssperre weiterhin gegeben sind. Die Umplanung und Vorstellung des Bauvorhabens im Gestaltungsbeirat ist die Vorarbeit für die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedrichshafener Straße – Wackerstraße“, welcher voraussichtlich als vorhabenbezogener Bebauungsplan fortgeführt werden wird. Weitere Verfahrensschritte des Bebauungsplanes können erst eingeleitet werden, wenn das Vorhaben gestalterisch und planungsrechtlich abschließend ausgearbeitet ist. Der Antragsteller hat bis Anfang Januar 2017 keine überarbeitete Planung vorgelegt. Daher soll die Veränderungssperre nun um ein Jahr, bis 2018, verlängert werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr für das Grundstück Flur-Nr. 104, Gemarkung Aeschach.

STADTBAUAMT LINDAU (B)


.....
Ch. Herrling
Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung


.....
Ch. Schätzle
Abt. Stadtplanung

Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Flst. Nr. 104, Gemarkung Aeschach zum Bebauungsplan Nr. 117 „Friedrichshafener Straße – Wackerstraße“

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat am auf Grund der §§ 14, 16, 17 BauGB i. d. F. der Bek. v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. dem Art. 23 der Gemeindeordnung für Bayern i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BauRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die Geltungsdauer der bestehenden Satzung über eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung auf Flurstück Nr. 104, Gemarkung Aeschach, wird um ein Jahr verlängert.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre ist ein Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 117 „Friedrichshafener Straße-Wackerstraße“. Der genaue Geltungsbereich ist dem Lageplan zur Veränderungssperre vom 12.02.2015 zu entnehmen, welcher Teil der Satzung ist.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Lindau (B) in Kraft.

§ 5

Außerkräftreten

Sie tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 117 „Friedrichshafener Straße-Wackerstraße“ in Kraft tritt, spätestens jedoch nach Ablauf von einem Jahr.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für entstandene Vermögensnachteile durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Lindau (B), den

.....
Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

(Dienstsiegel)



09.01.2017

Begründung zur Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Flst. Nr. 104, Gemarkung Aeschach zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Friedrichshafener Straße – Wackerstraße"

1. Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst das Flurstück Nr. 104, Gemarkung Aeschach, mit einer Größe von ca. 985 m². Das Grundstück befindet sich in der Nähe des Aeschacher Marktes und liegt an der Friedrichshafener Straße. Das Grundstück ist mit einem II-geschossigen (II+D) Gebäude bebaut, welches im rückwärtigen Grundstücksbereich einen eingeschossigen (I) Anbau aufweist. Im Erdgeschoss befindet sich eine Bäckereifiliale, in den oberen Stockwerken findet Wohnnutzung statt bzw. ist Leerstand gegeben. Das Gebäude Friedrichshafener Straße 7 ist durch einen grenzständigen, eingeschossigen (I) Anbau mit dem viergeschossigen (IV) Gebäude Friedrichshafener Straße 9 verbunden.

Der Bereich des Aeschacher Marktes ist Stadtteilzentrum und charakterisiert durch eine gemischte Nutzung. Neben dem hohen Wohnanteil wird die Art der baulichen Nutzung des näheren Umfelds vor allem durch Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Büronutzungen sowie Praxen geprägt. Die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann daher einem Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO zugeordnet werden.

Hinsichtlich der Bebauungsstruktur sind im Umfeld des Aeschacher Marktes zwei- bis viergeschossige (II bis IV) Gebäude in offener Bauweise vorhanden. Mit den Gebäuden Friedrichshafener Straße 1, 5 und 8 sind städtebauliche Hochpunkte vorhanden, die hinsichtlich ihrer Geschossigkeit über das sonst im Umfeld übliche Maß hinausgehen und im Gegensatz zum übrigen Bestand zum Teil eine abweichende Bauweise (Länge größer 50 m) aufweisen. In der Ludwig-Kick-Straße 2 ist mit sechs (VI) Geschossen in jüngster Vergangenheit ein weiterer baulicher Hochpunkt entstanden. Der Aeschacher Markt wird somit als räumliches Zentrum von Aeschach markiert, die umliegende Bestandsbebauung ordnet sich den städtebaulichen Hochpunkten unter.

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ist im beiliegenden Lageplan vom 12.02.2015 dargestellt.

2. Anlass und Ziel der Veränderungssperre

Das Grundstück Friedrichshafener Straße 7 liegt am Übergang zwischen der höheren Bebauung am Aeschacher Markt, die insbesondere durch die Gebäude aus den 1960er Jahren geprägt ist (v.a. Friedrichshafener Straße 1 und 8) sowie der älteren Bebauungsstruktur entlang der Wackerstraße und der Friedrichshafener Straße. Diese ältere, gewachsene Struktur ist vorwiegend durch ein- bis viergeschossige (I bis IV), freistehende Gebäude in offener Bauweise geprägt. Die Gebäude ordnen sich auch in ihrer Höhenentwicklung den am Aeschacher Markt befindlichen baulichen Hochpunkten unter. Die Stadt Lindau möchte diese städtebauliche Situation sichern und die räumliche Unterscheidbarkeit zwischen dem



Aeschacher Markt als bauliches Zentrum von Aeschach und der bestehenden Bebauungsstruktur an den darauf zulaufenden Straßen erhalten und dauerhaft sichern.

Für das Grundstück Friedrichshafener Straße 7 ging Ende 2014 ein Bauantrag zur Neubebauung des Grundstücks durch den Grundstückseigentümer ein. Die eingereichten Pläne sind nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks ist daher ein Bebauungsplan erforderlich. Mit der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch den Bebauungsplan Nr. 117 „Friedrichshafener Straße – Wackerstraße“ eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Grundstücks zu gewährleisten. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll eine dem Umfeld vergleichbare gemischte Nutzung gesichert werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll gegenüber dem abzubrechenden Bestandsgebäude eine Bebauung mit zeitgemäßem und größerem Baukörper ermöglicht werden, ohne dabei den städtebaulichen Bezug auf die Umgebungsbebauung zu vernachlässigen.

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende städtebaulichen Kriterien für die Neugestaltung des Grundstücks planungsrechtlich gesichert werden:

- Beibehaltung einer offenen Bauweise
- Erhalt der seitlichen Grenzabstände
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung der Bereiche für Tiefgaragen und der Zufahrtsbereiche in die Grundstücke
- Festsetzung von V Vollgeschossen
- Sicherung der gestalterischen Qualität der öffentlichen Räume

3. Verlängerung der Veränderungssperre

Gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde die 2-Jahresfrist der Veränderungssperre um ein Jahr verlängern. Seit dem Erlass der Veränderungssperre wurde das Vorhaben bereits weiter verfeinert (Veränderungssperre rechtsverbindlich seit 07.03.2015). Das Vorhaben ist jedoch gestalterisch und planungsrechtlich noch nicht komplett ausgereift. Weitere Verfahrensschritte des Bebauungsplanes können daher noch nicht eingeleitet werden. Die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr, bis 2018, ist erforderlich, um Zeit für eine weitere Überarbeitung des Vorhabens zu schaffen.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

Schätzle

Schätzle
Abt. Stadtplanung und Bauordnung

