

STADT FRIEDRICHSHAFEN		Ausfertigungen:	
Sitzungsvorlage		Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, OVK, SBA, SBV, STP	
Drucksache-Nr. 2015 / V 00281			
Dienststelle: Stadtplanungsamt		13.11.2015, Unterschrift:	
Aktenzeichen: PL 611-15 BP 746 / Lo			
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Krezer	_____	EBM Dr. Köhler	_____
BM Köster	_____	Oberbürgermeister	_____

Betreff: Städtebauliche Entwicklung Lachenäcker Kluffern – Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ Aufstellungsbeschluss				
Anlage:				
1 Lageplan M 1: 1000 Kataster mit Geltungsbereich vom 13.11.2015				
2 Lageplan M 1: 1000 Luftbild mit Geltungsbereich vom 13.11.2015				
3 FNP-Auszug M 1:5000 vom 13.11.2015				
4 Bestehender Bebauungsplan Nr. 707 „Lachenäcker“ inklusive Änderung				
5 Überarbeiteter Siegerentwurf Workshopverfahren M 1: 500 vom 09.11.2015				
6 Berechnungsplan mit städtebaulichen Kennwerten vom 09.11.2015				
7 Vorentwurf Begründung B-Plan Nr. 746 vom 13.11.2015				
8 Vorbereitender Umweltbericht vom 13.11.2015 incl. Bestandsplan vom 13.11.2015				
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.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm-Dateien	DVD	Video (VHS)	Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus; Lovrencic, Tobias; ca. 15 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	08.12.2015	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Kluffern	10.12.2015	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	14.12.2015	Entscheidung	öffentlich

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		ja	nein	
Anfallende Kosten sind derzeit nicht bezifferbar und werden bis zum Entwurfsbeschluss ermittelt.				
Kosten:	einmalige Kosten		Betrag:	EUR
	jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	einmalige Einnahme(n)		Betrag:	EUR
bzw.				
Beiträge:	laufende (jährlich)		Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:				
Städt. Haushalt	VWH	VMH	Fipo:	
Stiftungs-Haushalt	VWH	VMH	Fipo:	
Zur Verfügung stehende Mittel				
(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):				EUR
Noch bereitzustellen:				EUR
Deckungsvorschlag:				EUR

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan im Maßstab 1: 1000 vom 13.11.2015 (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Weitere Grundlage ist die Begründung (Vorentwurf) zum Bebauungsplan vom 13.11.2015.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigen Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
3. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.
4. Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Begründung:

Ausgangslage:

Im Flächennutzungsplan 2015 wurden für Kluffern mit K4 und K2 zwei geplante Bauflächen aufgenommen, die mit einer Gesamtfläche von ca. 8,0 ha zu den wichtigsten

Entwicklungsschwerpunkten der Wohnbauentwicklung in Friedrichshafen gehören.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung in Teilabschnitten für diese Flächen gewährleisten zu können, sollte für das Gebiet über ein Wettbewerbsverfahren eine Gesamtkonzeption entwickelt werden, die in Bauabschnitten umsetzbar ist. Die Stadt entschied sich für ein Workshopverfahren. Dabei handelt es sich um ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren auf der Basis der HOAI ohne Auftragsversprechen.

Zielrichtung des Workshopverfahrens sollte es sein, die Bürger in Kluffern frühzeitig und konstruktiv in den Entscheidungsprozess einzubinden. Daher wurde der dritte Verfahrensschritt als öffentliches Bürgerbeteiligungsforum durchgeführt.

Das grundsätzliche Vorgehen zum Workshop, die wesentlichen Rahmenbedingungen für den Wettbewerb und erste inhaltliche Vorgaben wurden im Ortschaftsrat Kluffern am 29.01.2015 vorgestellt und diskutiert. Der Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Workshopverfahrens wurde am 27.04.2015 durch den Gemeinderat gefasst.

In einer Auftaktveranstaltung zum Workshopverfahren am 11.05.2015 mit Geländebegehung wurden den teilnehmenden Büros die Aufgabenstellung und Planungsvorgaben erörtert und die Zielrichtungen gemeinsam festgelegt. Nach dem Auftakttermin bekamen die teilnehmenden Büros ca. 6 Wochen Zeit zur Ausarbeitung der Entwürfe gemäß der Planungsvorgaben und der Zielrichtungsdiskussion.

In einem öffentlichen und extern moderierten Workshop in Kluffern am 22.07.2015 präsentierten die geladenen Büros ihre Entwürfe. In diesem Prozess hatten die Bürger die Gelegenheit, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen und zu allen Entwürfen Anregungen und Verbesserungsvorschläge vorzubringen.

Nach Auswertung und unter Berücksichtigung der im öffentlichen Workshop vorgebrachten Anregungen hatten die Büros nochmals ca. 6 Wochen Zeit, ihre Entwürfe zu überarbeiten.

Die überarbeiteten Wettbewerbsbeiträge wurden abschließend in einer Sitzung des Preisgerichts am 24.09.2015 bewertet und ein Siegerentwurf ausgewählt.

Am 26.10.2015 wurde durch den Gemeinderat die Entscheidung des Preisgerichts zum Workshopverfahren „Lachenäcker Erweiterung“ zur Kenntnis genommen. Weiterhin wurde die Verwaltung ermächtigt, den Verfasser des Siegerentwurfes mit der Überarbeitung des Entwurfes zu beauftragen, sowie das Bebauungsplanverfahren „Lachenäcker Erweiterung“ zur Umsetzung des überarbeiteten Siegerentwurfes einzuleiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun der erste Bauabschnitt auf der Basis des überarbeiteten Entwurfes aus dem Workshopverfahren bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, gem. den städtebaulichen Kennzahlen können im ersten Bauabschnitt ca. 132 Wohneinheiten in Einzel- und Kettenhäusern und in Geschosswohnungsbauten realisiert werden.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen entnommen werden.

Verfahren:

Der Verfahrensablauf sieht ein klassisches 3-stufiges Bebauungsplan-Verfahren (Aufstellungs-/Entwurfs-/Satzungsbeschluss) vor.

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch 3-wöchigen öffentlichen Aushang der Planunterlagen. Die Bürgerbeteiligung wird rechtzeitig mit öffentlicher Bekanntmachung in der hiesigen Presse angekündigt.

Der Vorbereitende Umweltbericht (VUB) liegt vor und wird zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit ausgelegt. Der VUB hat die Erheblichkeit der umweltbezogenen Belange abgeschätzt und einen weitergehenden Untersuchungsbedarf empfohlen. In der zusammenfassenden Beurteilung wurde festgestellt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Ergänzend zum VUB soll im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt werden.

In der Auswertung aller relevanter Anregungen und Stellungnahmen sowohl aus der Bürger- als auch aus der Behördenbeteiligung und nach Eingang der notwendigen Untersuchungen und Gutachten erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichts sowie eines Bebauungsplanentwurfs mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, der den Gremien zusammen mit dem Kostenansatz zum Entwurfsbeschluss vorgelegt wird.

Weitere Informationen können den beiliegenden Anlagen entnommen werden.