

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV
<b>Sitzungsvorlage</b>	
<b>Drucksache-Nr. 2018 / V 00127</b>	
Dienststelle: Stadtplanungsamt	04.05.2018, Unterschrift:
Aktenzeichen: PL 611-13-Nr. 200/Se	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
BM Krezer _____	EBM Dr. Köhler _____
BM Köster _____	Oberbürgermeister _____

<b>Betreff:</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 200 "Fallenbrunnen Mitte"</b>			
	<b>Aufstellungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)</b>			
Anlage:	Anlage 1: Luftbild mit Geltungsbereich Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich vom 03.04.2018 Anlage 3: Begründung vom 03.05.2018 Anlage 4: Planungskonzept (Grundrisse, Schnitte, Anlagen) vom 03.04.2018 Anlage 5: Vorbereitender Umweltbericht vom 03.05.2018			
<b>Medien:</b>	Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<b>MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)</b>	<b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<b>DVD</b>	<b>Video (VHS)</b>	<b>Folien (ungeeignet)</b>

Referent und Zeitdauer: Vorhabenträger, Herr Sauter, ca. 20 min.

<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	05.06.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	18.06.2018	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):  
GR am 24.02.2014, Grundsatzbeschluss: Entwicklung Fallenbrunnen 16, DS 2014 / V 00022  
GR am 14.05.2018, Einleitungsbeschluss: vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen Mitte“

<b><u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u></b>		ja	nein	
<b>Kosten:</b>	einmalige Kosten			Betrag: EUR
	jährliche Folgekosten:	Personalkosten		Betrag: EUR
		Sachkosten		Betrag: EUR
<b>Zuschüsse</b>	einmalige Einnahme(n)			Betrag: EUR
<b>bzw.</b>				
<b>Beiträge:</b>	laufende (jährlich)			Betrag: EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>				
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 1:500 vom 03.04.2018 (Anlage 2) dargestellten Geltungsbereich wird der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen- Mitte“ einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Weitere Grundlage ist die Begründung (Vorentwurf) vom 03.05.2018.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und vierwöchigen 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:**

Das Plangrundstück befindet sich innerhalb des ca. 39 ha großen Fallenbrunnen-Areals und ist im Eigentum der Stadt Friedrichshafen. Die Bestandsgebäude sowie die Außenanlagen des ehemaligen „Fallenbrunnen 16“ sind zwischenzeitlich abgebrochen und freigeräumt. Das Plangebiet mit seiner Flächengröße von ca. 1,5 ha ist altlasten- und kampfmittelfrei.

Aufgrund zurückliegender Beschlüsse der Gemeindegremien sowie durch die zwischenzeitlich vollzogenen Ansiedlungen der Swiss- international-School, DHBW und der Zeppelinuniversität hat sich der Fallenbrunnen kontinuierlich als Bildungscampus entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan „Fallenbrunnen Mitte“ soll der geplante 2. Bauabschnitt planungsrechtlich in Kompatibilität zur wissensorientierten Entwicklung umgesetzt werden. Der 2. Bauabschnitt basiert auf dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 24.02.2014, hier ein Wohnangebot zu schaffen, dass sich standortspezifisch mit dem Wissensmilieu im Fallenbrunnen verbindet und insgesamt zum angestrebten Gesamtkontext passt.

Im Rahmen eines durch die Städtische Wohnungsbau-Gesellschaft durchgeführten Workshop-Verfahrens wurden Ansätze zum spezifischen Entwicklungsansatz des Fallenbrunnen formuliert. Im Ergebnis ergab sich als wesentliches Merkmal eine hybride Nutzungsform zwischen Arbeiten und Wohnen, die dem Wissensstandort zugeordnet werden kann. Mit der geplanten Baukonzeption soll durch flexible Bauweisen ein Angebot geschaffen werden, das einerseits gewerbliche Nutzungen für Ausgründungen, Spinn-Offs oder Start-up-Unternehmungen aus den Hochschul- und Technologieeinrichtungen ermöglicht, andererseits ein Wohnungsangebot, u.a. für Lehrkräfte oder Studenten, anbietet.

In nichtöffentlicher Sitzung des Technischen Ausschusses am 06.03.2018 wurde die vorliegende städtebauliche Konzeption zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den ausgewählten Entwurf mit dem Vorhabenträger für den Einleitungsbeschluss vorzubereiten. Am 14.05.2018 beschloss der Gemeinderat, dem Einleitungsantrag der städtischen Wohnbaugesellschaft auf Grundlage des vorliegenden Entwurfskonzeptes stattzugeben und in der Folge ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird nun das förmliche Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Für die weitere Verfahrensbetreuung wurde von der SWG das Architekturbüro Hirthe aus Friedrichshafen beauftragt.

Die Plankonzeption kann den beiliegenden Anlagen entnommen werden und wird zudem im Rahmen der Beschlussfassung erläutert.

#### Bebauungsplanverfahren:

Das Verfahren soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB durchgeführt werden. In einem bis zum Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag ist u.a. zu vereinbaren, dass die Kosten des Verfahrens sowie der erforderlichen Gutachten und Untersuchungen von der Städtischen Wohnbaugesellschaft zu tragen sind. Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt.

Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt die förmliche frühzeitige Bürgerbeteiligung. Die Planunterlagen werden für einen Monat im technischen Rathaus öffentlich ausgelegt.

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist durch den Vorhabenträger eine öffentliche Informationsveranstaltung für interessierte Bürger vorgesehen, um die Ziele des Bebauungsplans sowie der geplanten Konzeption zu erläutern.

Der Vorbereitende Umweltbericht (VUB) liegt vor und wird zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB mit ausgelegt. Mit dem Abriss des ehemaligen militärischen Gebäudes (Fallenbrunnen 16) sowie der Hofbefestigungen und Mauern wurde im Jahr 2014 die Umnutzung der Fläche eingeleitet. Bereits 2013 erfolgte eine Relevanzbegehung, um die Bedeutung des Baumbestandes als Habitat für seltene und/oder gefährdete Tierarten zu ermitteln. Im Frühjahr 2014 erfolgten Untersuchungen zum Vorkommen streng geschützter Arten in den abzubrechenden Gebäuden.

Vor den Abrissarbeiten wurde vom Regierungspräsidium Tübingen 2014 eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt.

Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie die Monitoringberichte zur CEF- Maßnahme „Ersatzlebensraum Zauneidechse“ für den Rückbau

Fallenbrunnen 16 sind dem VUB beigelegt.

In der zusammenfassenden Beurteilung wird dabei der Bestand vor dem Abriss der Gebäude, der Entsiegelung der Hofflächen und der Rodungsarbeiten angenommen. Daher sind voraussichtlich keine externen Kompensationsmaßnahmen notwendig, da aufgrund der früheren hohen Versiegelungsrate und der hohen Vorbelastung von Boden und Biotoptypen kein hoher Ausgleichsbedarf zu erwarten ist. Die Verwaltung wird mit den betroffenen Behörden die Umweltfolgenabschätzung auf der Grundlage des VUB und der artenschutzfachlichen Einschätzung beurteilen und ggf. ergänzende Untersuchungen und Gutachten anfordern.

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 des Bebauungsplanentwurfs mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.