

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV
<b>Sitzungsvorlage</b>	
<b>Drucksache-Nr. 2018 / V 00257</b>	
Dienststelle: Stadtplanungsamt	19.09.2018, Unterschrift:
Aktenzeichen: PL 611-13-Nr. 200/Se	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
_____	EBM Dr. Köhler _____
BM Köster _____	Oberbürgermeister _____

<b>Betreff:</b>	<b>Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 200 "Fallenbrunnen Mitte" Entwurfsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)</b>			
Anlagen:	Anlage 1 Entwurf Lageplan vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 18.10.2018 Anlage 2 Entwurf Textteil und örtliche Bauvorschriften vom 18.10.2018 Anlage 3 Begründung vom 18.10.2018 Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungspläne (VEP) 08.10.2018 Anlage 5 Entwurf Freiflächengestaltungsplan vom 08.10.2018 Anlage 6 Umweltbericht vom 19.10.2018 Anlage 7 vorläufiger Abwägungsbericht vom 02.10.2018			
<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</b> (inkl. ppt, .mpp)	<b>.pdf-, htm- Dateien</b>	<b>DVD</b>	<b>Video (VHS)</b>	<b>Folien (ungeeignet)</b>

Referent und Zeitdauer: Vorhabenträger, Sauter, Klaus, ca 15 min.

<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Zuständigkeit:</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus:</b>
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	06.11.2018	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):  
Grundsatzbeschluss Entwicklung FB 16 und Heizhaus, GR 24.02.2014 DS-Nr. 2014/V00022  
Einleitungsbeschluss, TA 08.05.2018, GR 14.05.2018, DS-Nr. 2018/V00078  
Aufstellungsbeschluss, TA 05.06.2018, GR 18.06.2018 DS-Nr. 2018/V00127

<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 Haushaltsausgaberest lfd. Jahr):				EUR
Noch bereitzustellen:				EUR
Deckungsvorschlag:				EUR

### **Beschlussantrag:**

1. Dem Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen Mitte“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlagen sind der Lageplan (Entwurf) vom 12.10.2018 mit eingetragenem Geltungsbereich, Textteil (Entwurf) sowie die Begründung (Entwurf) jeweils vom 12.10.2018.
2. Die Entwurfspläne zur Vorhabenplanung werden als Grundlage für den Durchführungsvertrag zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wird nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats durchgeführt.
4. Die zu beteiligenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

### **Begründung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst aus dem Gesamtareal des Fallenbrunnen den ehemaligen Gebäudekomplex des Fallenbrunnen Nr. 16. Der Gebäudebestand ist zwischenzeitlich abgebrochen und das Gelände eingeebnet. Das Plangebiet mit seiner Flächengröße von ca. 1,5 ha ist altlastenfrei und wurde in den oberen Erdschichten bereits auf Kampfmittel untersucht und freigeräumt. Mit dem Bebauungsplan wird der verbleibende südwestliche Fallenbrunnenbereich im Sinne des „städtebaulichen Entwicklungsplans Fallenbrunnen“ planungsrechtlich vorbereitet. In der Gesamtkonzeption der Entwicklungsplanung bildet der Bebauungsplan den 2. Bauabschnitt mit der Zielsetzung, ein Wohnangebot zu schaffen, das sich standortspezifisch mit dem Wissensmilieu im Fallenbrunnen verbindet. Das Entwicklungsziel bezieht sich auf den Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats vom 24.02.2014.

Im Rahmen eines vorgeschalteten Workshop-Verfahrens wurden spezifische Ansätze für die planerische Umsetzung formuliert. Eines der wesentlichen Merkmale besteht in der hybriden Nutzungsform zwischen Arbeiten und Wohnen. Mit flexiblen Bauweisen sollen einerseits gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die Synergien mit den Hochschul- und Technologieeinrichtungen anbieten, andererseits sollen Wohnungen für Lehrkräfte oder Studenten entstehen.

Die ausgewählte Entwurfskonzeption des Projektentwicklers Reisch-Bau GmbH wurde im Technischen Ausschuss am 06.03.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den ausgewählten Entwurf für den Einleitungsbeschluss vorzubereiten.

Am 14.05.2018 beschloss der Gemeinderat, dem Einleitungsantrag der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshafen mbH stattzugeben und ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Mit dem Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat am 14.05.2018 wurde das förmliche Bebauungsplanverfahren eingeleitet und vom 02.07. bis 27.07.2018 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie vom 25.06. bis 27.07.2018 die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchgeführt.

Aus der Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die dem weiteren Verfahren nicht entgegenstehen. Es ergab sich lediglich eine Forderung für eine ameisenkundliche Begehung. Weiterführende Untersuchungen und Gutachten sind aus den Stellungnahmen nicht erforderlich.

Die Stellungnahmen aus der Bürger- und Behördenbeteiligung sowie die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen und Gutachten sind entsprechend der vorläufigen Abwägung in den Umweltbericht, den Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften eingeflossen. Die ausführlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die vorläufige Abwägung der Verwaltung können aus dem beigefügten vorläufigen Abwägungsbericht (Anlage 7) entnommen werden.

Die Plankonzeption aus dem Aufstellungsbeschluss wird als Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen und dient als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Begleitend zum Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der vorbereitende Umweltbericht einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung wurde inhaltlich ergänzt und liegt als Umweltbericht bei.

In dem noch zu erstellen Durchführungsvertrag wird die Kostentragung für das Verfahren sowie für die notwendigen Untersuchungen und Gutachten durch die Städtische Wohnungsbaugesellschaft vereinbart. Wesentlicher Inhalt wird auch die Aufteilung und Anordnung der Flächenanteile zwischen Wohnen und Gewerbe sein sowie stadtgestalterische Merkmale.

Nach dem Entwurfsbeschluss erfolgt die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Planunterlagen für einen Monat im technischen Rathaus öffentlich ausgelegt.

Weitere Informationen können den beiliegenden Anlagen entnommen werden.