

STADT FRIEDRICHSHAFEN	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BBS, BOA, BSU, SBA, SBV
Sitzungsvorlage	
Drucksache-Nr. 2018 / V 00344	
Dienststelle: Stadtplanungsamt	05.12.2018, Unterschrift:
Aktenzeichen: PL 611-13 BP 219 Jettenh. Esch/ ES	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
BM Stauber _____	EBM Dr. Köhler _____
BM Köster _____	OB Brand _____

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 219 "Jettenhauser Esch" Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf Aufstellungsbeschluss		
Anlage(n):	Anlage 1 Lageplan M 1:1000 Kataster mit Geltungsbereich vom 24.09.2018 Anlage 2 Lageplan M 1:1000 Luftbild mit Geltungsbereich vom 24.09.2018 Anlage 3 Lageplan M 1:500 Städtebaulicher Entwurf u. Schnitte vom 30.11.2018 Anlage 4 Entwurfsbeschreibung u. städtebauliche Kennwerte vom 22.11.2018 Anlage 5 Begründung Bebauungsplan (Vorentwurf) vom 24.09.2018 Anlage 6 Vorbereitender Umweltbericht (VUB) vom 12.11.2018		
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

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus, Siedlungswerk 30 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	22.01.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.01.2019	Beschluss	öffentlich

Drucksache-Nr. 2017 / V 00219 (Grundsatzbeschluss zum Städtebaul. Wettbewerb)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		ja	nein
Konkrete Kostenermittlung erfolgt zum Entwurfs-/Satzungsbeschluss			
Kosten:	einmaliger Aufwand (konsumtiv)		Betrag: EUR
	einmalige Auszahlung (investiv)		Betrag: EUR
	jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten		Betrag: EUR
	Sachkosten		Betrag: EUR
Zuschüsse	einmalige Einzahlung		Betrag: EUR
bzw.			
Beiträge:	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) Der aus dem Wettbewerbsergebnis resultierende und überarbeitete städtebauliche Entwurf von K9 Architekten vom 30.11.2018 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- 2) Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 219 „Jettenhauser Esch“ wird zugestimmt. Grundlage ist der städtebauliche Entwurf von K9 Architekten vom 30.11.2018, der Lageplan des Stadtplanungsamtes mit eingetragenem Geltungsbereich M 1:1000 (Vorentwurf) vom 24.09.2018 sowie die Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf) vom 24.09.2018.
- 3) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
- 4) Die zu beteiligenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Für den Bereich „Jettenhauser Esch“ wurde durch den Grundstückseigentümer, die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Stuttgart), im Herbst 2017 ein nicht offener städtebaulicher Wettbewerb für das ca. 5,8 ha große Gebiet durchgeführt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichshafen als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen hatte dem Auslobungstext zur Wettbewerbsdurchführung in einem Grundsatzbeschluss am 09.10.2017 zugestimmt (Drucksache-Nr. 2017 / V 00219).

Von den 20 eingeladenen Architekturbüros wurden 17 Arbeiten anonym, fristgerecht und vollständig
2018 / V 00344

nach der RPW 2013 eingereicht.

Das Preisgericht hat am 22.02.2018 unter Vorsitz von Herrn Prof. Dr. Franz Pesch die Wettbewerbsarbeiten bewertet und dabei einstimmig die Arbeit von K 9 Architekten aus Freiburg auf den 1. Rang bzw. 1. Preis gesetzt. Den 2. Rang/Preis erhielt, ebenfalls einstimmig, das Büro Ackermann und Raff aus Stuttgart.

Auszug aus dem Protokoll des Preisgerichtes:

Das Preisgericht empfiehlt dem Auslober, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers zu Grunde zu legen. Dabei sind die in der schriftlichen Beurteilung dargelegten Kritikpunkte zu berücksichtigen. Für den lärmexponierten südlichen Abschluss der Bebauung wurde von den Verfassern des 2. Preises ein positiver Beitrag geleistet, der in das städtebauliche Konzept zu integrieren ist. Die Empfehlungen werden einstimmig beschlossen.

Hintergrund dieser Empfehlung war der vom Preisgericht bemängelte Lärmschutz im Wettbewerbsentwurf des Büros K9 Architekten aus Freiburg im Bereich nördlich der Waggershauser Straße. Der positive Beitrag des 2. Preises vom Büro Ackermann und Raff aus Stuttgart bezüglich des baulichen Lärmschutzes wurde mit dessen Einvernehmen in den Siegerentwurf von K 9 Architekten integriert. Des Weiteren wurde im südlichen Teil auch eine vom Amt für Bildung, Betreuung und Sport nachträglich noch geforderte Kindertagesstätte mit 3 Gruppen (ca. 550 - 650 m² Nutzfläche) in den städtebaulichen Entwurf eingepasst.

Weiterhin wurde durch die Überarbeitung der Regenrückhaltung mit entsprechend notwendigen Retentionsflächen der ursprüngliche Entwurf des 1. Preisträgers noch einmal leicht modifiziert. Hierzu sind bereits grundsätzliche fachplanerische Berechnungen vorgenommen worden, die in den Entwurf eingeflossen sind.

Die Integration dieser Entwurfs Elemente hat insgesamt zu Verschiebungen und Anpassungen geführt, wobei jedoch die Entwurfsidee weitestgehend erhalten geblieben ist.

Dieser Entwurf soll als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan dienen und wird auch Teil der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sein.

Der Entwurf sieht ca. 400 Wohneinheiten vor, von denen ca. 25 als Doppel-/Reihenhäuser vorgesehen sind. Von den rund 375 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau werden ca. 100 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,83 ha und bezieht im nordöstlichen Teil die bestehende Bebauung entlang der Pacellistraße teilweise ein. In diesem zentralen Bereich von Jettenhausen sind Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Friseur, u.a. Dienstleistungen) angesiedelt. Der bestehende Getränkemarkt soll abgerissen und durch einen Lebensmittelmarkt (Größe unterhalb der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche) ersetzt werden. Hierdurch soll die Stadtteilmitte von Jettenhausen aufgewertet und gestärkt werden. Diese stellt auch das Bindeglied zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung dar.

Das Siedlungswerk hat sich mit dem Besitzer der nordöstlichen Teilfläche darauf verständigt, dass die notwendigen Stellplätze für den neuen Lebensmittelmarkt, die derzeit im Eigentum des Siedlungswerks sind, an den Besitzer der nordöstlichen Teilfläche verkauft werden. Dies auch deshalb, um die Kostentragung/-übernahme in zwei eindeutige Teilbereiche trennen zu können. Eine verfahrenstechnische Trennung in zwei Teilbereiche wäre in diesem Falle ggf. ebenfalls möglich.

Eine weitere Besonderheit im Plangebiet stellt die im Südwesten verlaufende und das Plangebiet durchschneidende Bundesstraße B 31 neu dar. Diese wird im Plangebiet als überdeckter und begrünter Tunnel geführt. Auf der Tunnelröhre ist neben der Ausweisung als öffentliche Grünfläche auch der Verlauf des Velorings geplant. Die Querung der Waggershauser Straße mit dem Veloring ist in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Jettenhauser Esch“ im weiteren Verfahren noch im Detail

abzustimmen.

Das Plangebiet soll im Bereich der Neubebauung als allgemeines Wohngebiet, der nordöstliche Teil mit den Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen als Mischgebiet festgesetzt werden.

Weitere Informationen erfolgen im Rahmen der Sitzung bzw. finden sich in den Anlagen, insbesondere in der Entwurfsbeschreibung zum städtebaulichen Entwurf und im Plan selbst.