

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00025		Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BBS, BOA, BSO, OVK, SBA, SBV, STP	
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: 611-13 Nr. 746 / Lo		25.01.2019, Unterschrift:	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Stauber _____		EBM Dr. Köhler _____	
BM Köster _____		OB Brand _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ Entwurfsbeschluss			
Anlage(n): Anlage 1 Lageplan BP 746 Anlage 2 Textteil BP 746 Anlage 3 Begründung BP 746 Anlage 4 Umweltbericht und faunistisches Gutachten BP 746 Anlage 5 Schalltechnische Untersuchung BP 746 Anlage 6 Gutachten Oberboden BP 746 Anlage 7 Baugrundgutachten BP 746 Anlage 8 Abwägungsbericht frühzeitige Beteiligung BP 746 Anlage 9 Überarbeitung städtebaulicher Entwurf Lachenäcker gesamt			
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: Herr Sauter - 15 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	14.05.2019	Beschluss	öffentlich
Ortschaftsrat Kluftern	16.05.2019	Kenntnisnahme	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Grundsatzbeschluss zum Workshopverfahren (GR 27.04.2015, DS-Nr. 2015 / V 00084); Kenntnisnahme der Preisgerichtsentscheidung (GR 26.10.2015, DS-Nr. 2015 / V 00245); Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 746 (GR 14.12.2015, DS-Nr. 2015 / V 00281);

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		ja	nein
Die nachstehend und in der Anlage 3 unter Nr. 8 dargestellten Kostenschätzungen werden bis zum Satzungsbeschluss konkretisiert und in den weiteren Finanzplanungen ggf. angepasst.			
Einmalige Kosten:	Straßenbau		rd. 2.600.000 EUR
Auszahlungen investiv	Lärmschutzwand		rd. 180.000 EUR
	Ausgleichsmaßnahmen		rd. 125.000 EUR
	Spielplatz		rd. 230.000 EUR
	Entwässerung		rd. 3.000.000 EUR
Einmalige Einnahmen:	Erschließungsbeiträge für Straßen		rd. 1.970.000 EUR
Einzahlungen investiv	Erschließungsbeiträge für RW-Kanal Straße		rd. 750.000 EUR
	Abwasser-Anschlussbeiträge		rd. 200.000 EUR
	Kostenerstattung Grundstücksanschlüsse		noch zu ermitteln
	Kostenerstattung Ausgleichsmaßnahmen		rd. 125.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
Zur Verfügung stehende Mittel:			
Straßenbau/Lärmschutz (2018-2021)	Kontierung 7.54100000T1009 Fipo (alt) 78720000		rd. 1.200.000 EUR
Noch bereitzustellen im Haushaltsverfahren 2020 ff:			
Straßenbau (inkl. Lärmschutz rd. 180.000 EUR)			rd. 1.580.000 EUR
Spielplatz			rd. 230.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen			rd. 125.000 EUR
MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG			
Zur Verfügung stehende Mittel:	Investitionsaufträge		800490, 800950
Abwassertechnische Erschließung (2018-2022):			rd. 2.000.000 EUR
Noch bereitzustellen im Wirtschaftsplan 2020 ff:			rd. 1.000.000 EUR

Beschlussantrag:

1. Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 746 „Lachenäcker Erweiterung Ost“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlagen sind der Lageplan (Entwurf – Anlage 1), der Textteil (Entwurf – Anlage 2) sowie die Begründung (Entwurf – Anlage 3) zum Bebauungsplan, jeweils vom 01.04.2019.
2. Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zustimmend zur Kenntnis genommen (Anlage 4). Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan –Entwurfs, bestehend aus Lageplan,

textlichen Festsetzungen mit darin integriertem Entwurf über örtliche Bauvorschriften und Begründung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung und einmonatigen, mindestens 30-tägigen Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.

4. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.
5. Ergänzend wird die Verwaltung beauftragt, die Realisierbarkeit einer Nahwärmeversorgung im Plangebiet zu prüfen.

Begründung:

Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Im Flächennutzungsplan 2015 wurden für Kluftern 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, das unter intensiver Einbeziehung des Ortschaftsrates Kluftern und der Öffentlichkeit durchgeführt wurde.

Am 26.10.2015 wurde durch den Gemeinderat die Entscheidung des Preisgerichts zum Workshopverfahren 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.

Bisheriger Verfahrensablauf

Daraufhin fasste der Gemeinderat am 14.12.2015 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt.

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. 113 Wohneinheiten in Einzelhäusern, Hausgruppen sowie Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 11.01.2016 bis zum 01.02.2016 durchgeführt, weiterhin erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 18.12.2015 bis zum 01.02.2016.

Aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ergab sich das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich Lachenäcker. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Gemeinderat am 09.10.2017, sowie vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad am 14.11.2017 gefasst. Die daran anschließende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 01.12.2017 bis 22.12.2017 durchgeführt, weiterhin erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 01.12.2017 bis 12.01.2018.

Fachlicher Prüf- und Abstimmungsbedarf

Folgende fachplanerischen Aspekte wurden seit dem Aufstellungs- und vor dem nun anstehenden Entwurfsbeschluss einer intensiven Prüfung unterzogen werden:

- Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung mussten verschiedene Varianten der internen und bzw. oder externen Retention mit teils erheblichem Flächenbedarf auch außerhalb des Plangebietes fachlich geprüft werden. Elementarer Bestandteil der nun vorgesehenen Entwässerungskonzeption ist die verbindliche Dachbegrünung aller Gebäude, sowie ein unterirdisches Retentionsbauwerk unterhalb der Parkflächen neben dem Gewerbepark Kluftern.
- Auch wurden mit verschiedenen Grundstückseigentümern im Bereich Lachenäcker entsprechende Verhandlungen geführt.
- Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes: Maßgebliche Änderungen gegenüber dem Aufstellungsbeschluss betreffen die Umplanung der neuen Zufahrt von der Markdorfer Straße aus, die daraus resultierende und mit der Zieglerschen abgestimmte Teilung des für die Zieglersche vorgesehenen Bereiches, sowie die Integration des an den Förder- und Betreuungsbereich angrenzenden Spielplatzes.
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – Entwicklung eines Konzeptes zum Schutz vor Gewerbelärm (Schlosserei Flurstück 332/1).
- Enge Abstimmung des Bebauungsplanentwurfes mit der Zieglerschen. Aufgrund der von der Zieglerschen geplanten Nutzungen bestehen besondere Anforderungen, die sich vom konventionellen Wohnungsbau unterscheiden.
- Über die besonderen Anforderungen und die Höhenfestsetzungen für den Bereich entlang der Markdorfer Straße wurde zweimal nichtöffentlich im Ortschaftsrat beraten.
- Entwicklung eines Konzeptes zum Artenschutz – externe artenschutzrechtliche Maßnahme: Aufwertung einer Streuobstwiese und Anbringen von Nistkästen, sowie Fledermaus-Flachkästen.

Weiterer Verfahrensablauf

Nach dem Entwurfsbeschluss, sowie dem Entwurfsbeschluss über die erwähnte Änderung des Flächennutzungsplanes 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 für die Entwicklung und Realisierung des Baugebietes relevante Aspekte

- Kindergarten: Ergänzt wurde im überarbeiteten städtebaulichen Entwurf als planerische Alternative ein 3-gruppiger Kindergarten. Dies stellt aufgrund der aktuellen Angebotssituation in Kluftern die überschlägige Prüfung der planerischen Machbarkeit hinsichtlich der benötigten Grundfläche und der erforderlichen Freiflächen dar. Über den Bedarf, die Zurückhaltung des Grundstückes und den Bau muss gesondert auf Basis des Kindergartenbedarfsplanes entschieden werden.
- Nahwärmeversorgung: Die Prüfung einer Nahwärmeversorgung war bereits im Auslobungstext für das Workshopverfahren enthalten. Baulich ist der Standort bisher im Bereich der Zieglerschen vorgesehen. Nachdem die Planung für das Neubaugebiet nun konkretisiert wurde, soll die finanzielle, technische und rechtliche Realisierbarkeit einer Nahwärmeversorgung im Plangebiet auf Grundlage der vorgesehenen städtebaulichen Strukturen geprüft werden.
- Bauherrengemeinschaft: Es ist vorgesehen, wie auch bereits in der 2.Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes vermerkt, ein Grundstück für eine Bauherrengemeinschaft zur Verfügung zu stellen.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Unterlagen entnommen werden. Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.