

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00236	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BBS, BOA, BSO, DIG, RA, SBA, SBB, SBV, SFJ, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-13, Nr. 215/Lo	25.08.2021, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Müller _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 215 "Fallenbrunnen Nordost" - Aufstellungsbeschluss			
Anlage(n): Anlage 1: Lageplan mit Geltungsbereich Anlage 2: Luftbild mit Geltungsbereich Anlage 3: Vorentwurf der Begründung Anlage 4: Vorbereitender Umweltbericht Anlage 5: Siegerentwurf Ideenwettbewerb Anlage 6: Städtebauliche Kennwerte Siegerentwurf			
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.			
<input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus; Ca. 30 Minuten, davon ca. 10 Minuten Sachvortrag

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	12.10.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	25.10.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Entwicklung Fallenbrunnen Nordost - Ergebnis des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs (PBU 12.10.2021, DS-Nr. 2021 / V 00225) Entwicklung Fallenbrunnen Nordost - Zustimmung Auslobungstext städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb (GR 22.02.2021, DS-Nr. 2020 / V 00280) Rückbau und Altlastensanierung Fallenbrunnen - Baubeschluss für die Bauabschnitte 2021 (GR

14.12.2020, DS-Nr. 2020 / V 00255)

Entwicklung Fallenbrunnen Nordost - Zwischenbericht Rahmenplan und faunistische Kartierungen (GR 23.11.2020, DS-Nr. 2020 / V 00183)

Entwicklung Fallenbrunnen Nordost - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen (GR 22.07.2020, DS-Nr. 2020 / V 00040)

Rückbaumaßnahmen Fallenbrunnen Nord-Ost Vorstellung Zeitplan (GR 21.10.2019, DS-NR. 2019 / V 00300)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja

nein

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv) in 2022 Betrag: ca. 60.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: 5110000001 / 42710000

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz 2022: 375.200 EUR

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan vom 10.09.2021 im Maßstab 1:1500 dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Fallenbrunnen Nordost“ einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Weitere Grundlage ist der Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3) vom 10.09.2021.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigem 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 und nachfolgend in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Begründung:

1. Ausgangslage

Im ISEK-Abschlussbericht von Februar 2018 wurde die hohe Bedeutung des Fallenbrunnens für die gesamtstädtische Entwicklung verdeutlicht. So wurde das Entwicklungspotenzial für Gewerbeflächen und Wohnbauland im Nordosten betont, die maßgeblichen Zukunftsthemen für den Fallenbrunnen identifiziert und, basierend auf der Bestandsanalyse, dem abgeleiteten Handlungsbedarf und den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsprozesses zum ISEK das Leitprojekt Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ entwickelt. Die für das Leitprojekt Nr. 10 entwickelten Projektbausteine sahen die

Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den bisher nur mit Zwischennutzungen belegten Bereich Nordost vor.

Nach dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur Vorbereitung des Wettbewerbes am 22.07.2020 und weiteren Gremienbehandlungen hat der Gemeinderat am 22.02.2021 der Durchführung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs zugestimmt. Zugrunde gelegt werden sollte auf Basis der Rahmenplanvarianten 1 und 2 ein Wohnnutzungsanteil zwischen 25 % und 45 %, der in den Bauquartieren 1 und 3 abzudecken ist.

Ziel des Verfahrens war die Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs für die Entwicklung des Bereiches Fallenbrunnen Nordost i.S.d. Zielsetzung des Zukunftsquartiers Fallenbrunnen mit einer Gesamtfläche von ca. 15,50 ha, wovon ca. 6,80 ha auf Bauquartiere mit Gewerbe- und Wohnnutzung entfallen.

Erwartet wurde eine klare und überzeugende Konzeption, die einerseits respektvoll mit den bestehenden Grün- und Waldstrukturen umgeht und andererseits die bestehenden Nutzungen im Sinne des Gesamtansatzes Zukunftsquartier Fallenbrunnen ergänzt und miteinander verbindet, sowie den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Mobilität gerecht wird.

2. Städtebauliches Konzept als Grundlage für die weitere Entwicklung, Überarbeitung

Die Bearbeitungsphase für die 25 teilnehmenden interdisziplinären Bewerber oder Bewerbergemeinschaften erstreckte sich nach der Ausgabe der Planunterlagen vom 09.03.2021 bis 04.06.2021. Am 27.07.2021 hat das Preisgericht unter Vorsitz von Herrn Prof. Dr. Franz Pesch die 14 eingereichten Wettbewerbsarbeiten bewertet und dabei die Arbeit von Wick + Partner Architekten Stadtplaner Partnerschaft mbB, Stuttgart mit Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen mit dem ersten Preis ausgezeichnet.

Auszug aus dem Protokoll des Preisgerichtes: *„Das Preisgericht empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit der weiteren Planung unter Beachtung folgender Bedenken und Anregungen zugrunde zu legen: Bei der Sichtung und Beurteilung der Arbeiten hat das Preisgericht den Eindruck gewonnen, dass in der Auslobung genannten Stellplatzanforderungen, die zum erheblichen Teil Probleme des Bestandsquartiers lösen sollen, eine Hypothek für die Realisierung des ambitionierten Projekts Fallenbrunnen Nordost darstellen. Es wird empfohlen, das Mobilitätskonzept im Sinne eines zukunftsfähigen Quartiers weiter zu entwickeln.“*

Daraufhin erfolgte die Information des Gremiums über das Ergebnis des Ideenwettbewerbs. Weitergehender Prüfungs- und Überarbeitungsbedarf wurde u.a. in folgenden Bereichen festgestellt:

- Übereinstimmung des Entwurfes mit den im Rahmenplan formulierten Biotopverbundsachsen
- Baumbestand in den Bauquartieren
- Prüfung des Verlaufes des sog. „Loops“, einem Rundweg durch den Fallenbrunnen zur Verbindung verschiedener Mobilitäts- und Freizeitangebote, insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf den Biotopverbund und die Bestandssituation in Fallenbrunnen Südwest und Mitte
- Verlauf des Velorings (Führung entlang an der Nordgrenze des Fallenbrunnens oder durch das Gebiet)
- Standort Blaue Blume
- Mobilitätskonzept und Stellplatzansätze Bestandsnutzungen
- Nutzungen in den Waldabstandsbereichen
- Dimensionierung Fußwege und Auswirkungen auf den Biotopverbund

Der Entwurf des 1. Preisträgers stellt die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan dar und wird auch Teil der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sein.

Die Planung sieht gem. den Angaben der Entwurfsverfasser ca. 376 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, sowie ein Gewerbequartier vor. Der reine Wohnnutzungsanteil beträgt damit ohne ergänzende Nutzungen wie Quartiersräume, Gastronomie, Versorgung 27 % und hält damit den vom Gemeinderat vorgegebenen Rahmen zwischen 25 % und 45 % ein. Damit ist davon auszugehen, dass der im Kaufvertrag definierte Mischgebietscharakter abgedeckt ist und sich somit aller Voraussicht nach keine Nachzahlungsverpflichtungen für die Stadt ergeben.

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 24,70 ha, wovon ca. 6,80 ha auf die Bauquartiere 1-3 entfallen. Eine detaillierte Entwurfsbeschreibung kann dem Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 3) entnommen werden. Als Gebietstyp ist die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gem. § 6 BauNVO vorgesehen.

3. Schaffung von Baurecht

Für den in Anlage 1 abgegrenzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 existiert im überwiegenden Teil, mit Ausnahme des Bereiches um das ehemalig Heizhaus, welches vom Bebauungsplan Nr. 191 erfasst ist, keine Satzung gem. BauGB. Das Gebiet wurde bisher aufgrund seiner Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die geplanten Nutzungen bauplanungsrechtlich zulässig zu machen.

4. Verfahren

Der Verfahrensablauf sieht ein 3-stufiges Bebauungsplan-Verfahren (Aufstellungs-/Entwurfs-/Satzungsbeschluss) vor. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt neben der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch 3-wöchigen öffentlichen Aushang der Planunterlagen. Die Bürgerbeteiligung wird rechtzeitig mit öffentlicher Bekanntmachung angekündigt.

Der Vorbereitende Umweltbericht (Anlage 3) wurde bereits erstellt. Er zieht das Fazit, dass die untersuchten Artengruppen Vögel, Fledermäuse (jeweils Populationen mit regionaler Bedeutung), Amphibien und Reptilien das Risiko einer erheblichen Beeinträchtigung besteht. Die sich aus der Vermeidung und Minimierung ergebenden Anforderungen wurden in den städtebaulichen Wettbewerb integriert. Unter Berücksichtigung der im Ergebnisbericht „Biototypenkartierung, Waldbewertung und artenschutzrechtlichen Prüfung“ (01.03.2021) aufgeführten Maßnahmen können diese Beeinträchtigungen größtenteils vermieden und minimiert werden. Dies erfordert eine konsequente Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen. Für die übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten bzw. führt die Planung in Teilen auch zu einer Verbesserung der Schutzgüter (z.B. Boden und Mensch).

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.

Für Fachgutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zum jetzigen Zeitpunkt mit pauschalen Kosten von ca. 60.000 € brutto zu rechnen. Die für die Realisierung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten, u.a. Kosten für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen, werden bis zum Satzungsbeschluss ermittelt und in der entsprechenden Sitzungsvorlage dargestellt.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von 2006 stellt für den Geltungsbereich größtenteils eine gemischte Baufläche dar, diese ist punktuell überlagert von Biotopen nach § 24a NatSchG. Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist voraussichtlich nicht erforderlich.

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