

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2022 / V 00050	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611- 13, Nr. 211, Se, Hä	02.06.2022, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): ☐ BM Stauber _____ ☒ EBM Müller _____ ☐ BM Köster _____ ☒ OB Brand _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 211, "Eisenbahnstraße - 1. Bauabschnitt", einschließlich Satzung über Örtliche Bauvorschriften - Entwurfsbeschluss-			
Anlagen: Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan M 1: 1000 vom 18.05.2022 Anlage 2: Entwurf Begründung vom 18.05.2022 Anlage 3: Entwurf Textteil vom 18.05.2022 Anlage 4: Freiflächengestaltungsplan mit Regenwasserskonzept vom 24.05.2022 Anlage 5: Grünordnungsplan mit Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom 27.05.2022 Anlage 6: Schalltechnisches Gutachten vom 06.05.2022 Anlage 7: Ermittlung der Geruchsimmissionen vom 20.05.2022 Anlage 8: Grundlagenermittlung zu den Untergrundverunreinigungen vom 09.08.2019 Anlage 9: Altlastengutachten vom 11.10.2019 Anlage 10: Abwägungsbericht der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung			
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 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☒ .pdf-, htm- Dateien	☐ DVD	☐ Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus, 30 min. davon 10 min. Sachvortrag der Verwaltung

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	05.07.2022	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Aufstellungsbeschluss GR, 21.03.2016, DS-Nr. 2015/254 Zustimmung Workshopverfahren GR, 22.05.2017, DS-Nr. 2017/102
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN		☒ ja	☐ nein
Ausbaukosten werden bis zum Satzungsbeschluss ermittelt.			
Kosten:	☐ einmaliger Aufwand (konsumtiv) ☐ einmalige Auszahlung (investiv) ☐ jährlicher Folgeaufwand:	Personalkosten Sachkosten	Betrag: EUR Betrag: EUR Betrag: EUR 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) Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 211 „Eisenbahnstraße - 1. Bauabschnitt“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan (Entwurf) des Amtes für Stadtplanung und Umwelt mit eingetragenem Geltungsbereich vom 18.05.2022, der Textteil (Entwurf) zum Bebauungsplan vom 18.05.2022 sowie die Begründung mit Umweltbericht (Entwurf) vom 18.05.2022.

- 2) Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.

- 3) Die Auslegung des B-Plan-Entwurfs sowie des darin integrierten Entwurfs der Satzung über örtliche Bauvorschriften wird gemäß § 3 (2) BauGB durch öffentliche Bekanntmachung und einmonatigem Aushang im Technischen Rathaus sowie auf der Webseite der Stadt Friedrichshafen durchgeführt.
- 4) Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Anlass:

Von der zwischenzeitlichen Realisierung der südöstlich des Bahnhofs gelegenen „Ortsmitte Fischbach“ ging ein wichtiger städtebaulicher Impuls für die Entwicklung der östlich angrenzenden und teilweise brachliegenden Gewerbe- und Freiflächen aus. Insbesondere für den Bereich zwischen Bahnlinie und Kapellenstraße bestehen erhebliche Potenziale für eine städtebauliche Neuausrichtung mit Nachverdichtung.

Das südöstlich des Bahnhofs Fischbach gelegene Plangebiet weist aus heutiger Sicht gravierende städtebauliche Defizite auf. Kennzeichnend für das Gebiet sind eine ungeordnete, meist gewerblich geprägte Nutzungsstruktur sowie eine uneinheitliche bauliche Gestaltung mit einer teilweise geringen baulichen Flächenausnutzung. So hat beispielsweise die ehemalige Fläche des Bahnverladeplatzes bis heute keine gestalterische Aufwertung erhalten und durch die derzeitige Nutzung als Parkplatzfläche entlang der Bahnlinie werden die möglichen Baupotenziale nur unzureichend ausgenutzt. Hinzu kommt, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 39/2 „Eisenbahn- und Kapellenstraße“ aus dem Jahr 1967 die Art der Nutzung in einem zentralen Ortsbereich mit guter Infrastrukturanbindung (Schule, Kita, Einzelhandel) aus heutiger Sicht städtebaulich unbefriedigend als „Gewerbegebiet“ ausweist. Es soll daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans eine hier wünschenswerte, den Innenbereich stärkende vielschichtige Nutzungsmischung ermöglicht werden.

Städtebauliche Ziele:

Das Gebiet entlang der Bahnlinie zwischen dem Bahnhof Fischbach und der Heiligenbergstraße ist aufgrund der zentralörtlichen Lage und guter ÖPNV-Anbindung eine potenziell hochwertige Fläche zur Verbesserung des Arbeits-, Dienstleistungs- und Wohnungsangebots sowie zur Stärkung und Belebung des Teilortes Fischbach. Mit dem Bahnhaltepunkt „Fischbach“ in unmittelbarer Nähe hat das Areal aus Mobilitätssicht eine gute Anbindungsqualität. Die zukünftige Errichtung einer Bahnunterführung aus den nördlichen Ortsteilen wird im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechende Flächen werden ausgewiesen. Die Bahnunterführung wird im Plangebiet mit einem neu entstehenden Bahnhofsplatz verbunden.

Mit der geplanten Ausweisung einer Teilfläche zwischen der Bahnlinie und der Kapellenstraße als Urbanes Gebiet (MU) sollen auch gebietsverträgliche gewerbliche und kulturelle Nutzungen, wie z.B. der Kulturbahnhof, ermöglicht werden. In verdichteter Bauweise, jedoch mit reduzierten Gebäudekubaturen, wird die bestehenden Strukturen des Bebauungsplans „Ortsmitte Fischbach“ fortgesetzt, womit eine städtebauliche und architektonische Homogenität erreicht und dem dringenden Wohnflächenbedarf entsprochen wird.

Die Bebauung wird auf der Basis des Ergebnisses des durchgeführten Workshop-Verfahrens in den Gebäudehöhen gestaffelt festgesetzt, um die Gebäudevolumen zu gliedern und eine bessere Ortseinfügung zu erreichen. Das Ortsbild wird durch eine verdichtete Bebauung geprägt und in seinem städtebaulichen Ansatz einer kompakten und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung wahrnehmbar. Die integrierte Lage bietet vor dem Hintergrund der kurzen Wege zu Nahversorgungseinrichtungen ein besonderes Potenzial.

Zusammen mit der geplanten gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes soll im Gebiet eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden, um den Teilort Fischbach insgesamt in seiner städtebaulichen Attraktivität weiter zu verbessern.

Die Bebauungsplanung wird von einem Freiflächengestaltungsplan mit integriertem Konzept zum nachhaltigen Regenwassermanagement begleitet, der insbesondere für die öffentlichen Flächen ein gestalterisches Gesamtkonzept beschreibt. Ziele der Planung sind die Erhöhung der Aufenthaltsqualität, die ausreichende Versorgung mit Grün, die Anpassung des Quartiers an die Folgen des Klimawandels sowie die Förderung der biologischen Vielfalt.

Im Freiflächengestaltungsplan wird die Eisenbahnstraße als verkehrsberuhigte Zone mit Grüninseln und mit einem neu entstehenden Bahnhofsplatz gestaltet. Der Bereich zwischen Kapellen-, Zeppelin- bzw. Koberstraße ist gekennzeichnet durch die freistehenden Schul- und Hallengebäude, die eingebettet sind in großzügige Frei- und Grünbereiche. Die Freibereiche sollen großteils erhalten bleiben, jedoch, um ihre Erlebbarkeit und Nutzbarkeit zu verbessern, mit mehr Freizeit- und Spielmöglichkeiten ausgestattet werden. Auch sollen die Flächen mit Vegetationsstrukturen vielfältiger gestaltet werden. Die Freiflächenkonzeption beinhaltet auch eine „Grüne Achse“ zur Verbesserung und Attraktivierung der fußläufigen Verbindung zum Bodenseeufers. Zusätzliche Baubereiche für Sozial-, Schul- und Kinderbetreuungseinrichtungen werden ausgewiesen, ohne die großen freiräumlichen Flächen für die bestehende schulische Nutzung zu beeinträchtigen. Entlang der Kapellenstraße wird durch die geplanten Baubereiche eine Raumkante entwickelt, die im Einmündungsbereich zur Zeppelinstraße den Ortseingang stärkt. Die Freifläche zwischen Jahn- und Koberstraße wird für eine Kita ausgewiesen. Sie ist infrastrukturell gut erschlossen und bietet ausreichende Freiräume für Spiel- und Bewegungsflächen.

Verfahren:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren wurde am 21.03.2016 gefasst und es wurde zeitnah die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde informell mit einer Online-Bürgerbeteiligung und einem (Bürger)-Workshopverfahren ergänzt. Zum Bebauungsplan wurden Altlasten,- Geruchs,- schalltechnische und artenschutzrechtliche Gutachten beauftragt sowie eine landschaftsplanerische Begleitplanung durchgeführt. Aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergab sich kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht zusammengefasst, der zu der Beurteilung kommt, dass die geplante Nutzung mit Sicherungs-, Artenschutz- und Immissionsschutzmaßnahmen umsetzbar ist. Erhebliche Eingriffe und Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

Im Zuge der Neuausrichtung der Gebietsentwicklung wurden die Projektplanung für das Flst. Nr. 563 sowie die Verlagerung der Stellplätze für den Kulturbetrieb „Am Bahnhof Fischbach“ im PBU vorberaten.

Als Grundlage für das Bebauungsplanverfahren wurde ein Workshopverfahren mit vier Stadtplanerbüros durchgeführt. Der städtebauliche Entwurf vom Büro fsp-Stadtplanung aus Freiburg wurde für die weitere Bearbeitung ausgewählt und bildet die Basis für den Bebauungsplanentwurf. Ergänzend zum Umweltbericht liegt ein Freiflächengestaltungsplan als Grundlage für den Grünordnungsplan vor, der in den Bebauungsplan bzw. in die textlichen Festsetzungen aufgenommen wurde.

Weitere Vorgehensweise:

Als nächste Verfahrensschritte erfolgen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Der Satzungsbeschluss wird voraussichtlich (vorbehaltlich der Stellungnahmen) im Dezember 2022 herbeigeführt werden.

Verfahrenskosten:

Im DHH-Entwurf 2021/ 2022 stehen auf der Budgeteinheit SBE43K des Amtes für Stadtplanung und Umwelt ausreichend Finanzmittel für die Durchführung städtebaulicher Planungsprozesse zur Verfügung (2022: 375.200 EUR). Somit sind die Verfahrenskosten für das Bebauungsplanverfahren Nr. 205 gedeckt.

Weitere Informationen können den als Anlage beigefügten Unterlagen entnommen werden.