

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2022 / V 00097	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, SBA, SBV
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-13, Nr. 215/Br/Hä/Lo	25.04.2022, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): ☐ BM Stauber _____ ☒ EBM Müller _____ ☐ BM Köster _____ ☒ OB Brand _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 215 "Fallenbrunnen Nordost"- Zwischenstand Überarbeitung Siegerentwurf			
Anlage(n): Anlage 1: Siegerentwurf Fallenbrunnen Nordost Anlage 2: Übersicht Prüfungs- und Überarbeitungsbedarf Anlage 3: Überlagerung Siegerentwurf mit abgestimmten Waldabstandsflächen Anlage 4: Lageplan Zwischenstand Überarbeitung Siegerentwurf Anlage 5: Schnitte Zwischenstand Überarbeitung Siegerentwurf Anlage 6: Städtebauliche Kennwerte Überarbeitung 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.			
☐ MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	☒ .pdf-, htm- Dateien	☐ DVD	☐ Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus; 40 Minuten, davon 15 Minuten Sachvortrag
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	05.07.2022	Kenntnisnahme	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. 201 / V 00225 Bebauungsplan Nr. 215 „Fallenbrunnen Nordost“ - Aufstellungsbeschluss (mit mehrheitlich beschlossenen Antrag der Fraktion Netzwerk zum Erhalt der Halle 4), GR 25.10.2021, DS-Nr. 2021 / V 00236

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		☐ ja	☒ nein
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:

Der Zwischenstand zur Überarbeitung des Siegerentwurfes „Fallenbrunnen Nordost“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Der vorliegende Zwischenstand dient als Grundlage für die weitere Überarbeitung und die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Begründung:

1. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 12.10.2021 hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt die Entscheidung des Preisgerichts zum städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb Fallenbrunnen Nordost zur Kenntnis genommen. Das Preisgericht empfahl der Ausloberin zuvor einstimmig, die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit, vgl. Anlage 1, der weiteren Planung zugrunde zu legen. Anschließend wurde durch den Gemeinderat am 25.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 215 Fallenbrunnen Nordost beschlossen.

2. Festgestellter Prüfungs- und Überarbeitungsbedarf

Prüfungs- und Überarbeitungsbedarf wurde bei der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Arbeit, zum einen ausgehend von der schriftlichen Bewertung des Preisgerichtes und aus Sicht der

Verwaltung festgestellt. Zum anderen wurden im Rahmen der Beratungen Anregungen aus dem Gemeinderat abgegeben.

Alle maßgeblichen Aspekte der Überarbeitung sind in der Anlage 2 stichpunktartig, bei Mehrfachnennung nur einmal, aufgelistet und sind, wie darin dargestellt, in den Zwischenstand der Überarbeitung des Siegerentwurfes eingeflossen.

3. Konkretisierung der Rahmenbedingungen, Abstimmung mit Fachbehörden

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens fanden Abstimmungen mit den Forstbehörden sowie der Unteren Naturschutzbehörde statt. Die Abstimmungen betrafen insbesondere die Themenbereiche Wald, hier vor allem Waldabstände, sowie Natur- und Artenschutz.

Festzuhalten ist, dass, anders als bei bisherigen Bebauungsplanaufstellungen, für neue Bebauungen bzw. für Gebäude mit Feuerstellen keine Ausnahmen vom gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Abstand von 30 m zu den Waldflächen mehr erteilt werden. Das Gebäude Fallbrunnen 4 unterliegt aufgrund des Bestandsschutzes nicht dieser Regelung. Die Einhaltung des Abstandes hat deutliche Auswirkungen auf den bisherigen Stand des Siegerentwurfes, betroffene Gebäude bzw. Gebäudeteile sind in der Anlage 3 gelb markiert. Hiermit gehen ca. 3.700 qm Grundfläche der im Siegerentwurf geplanten Gebäude verloren, die nur teilweise an anderer Stelle ersetzt werden kann, da die räumliche Ausdehnung der Bauquartiere durch die angrenzenden Wald- und Gehölzbestände stark begrenzt ist. Ergänzend erfolgte mit der Forstbehörde die Verständigung, dass in Randbereichen punktuell in den Bestockungsgrad der Waldflächen eingegriffen werden darf, wodurch diese Teilbereiche zukünftig nicht mehr als Waldfläche einzustufen sind. Dies erfolgt, um die in die Bauquartiere hineinragenden Waldabstände etwas zu reduzieren, gleichzeitig aber, um den geforderten Abstand von Gebäuden zu Waldflächen von 30 m sowie umgekehrt einzuhalten. Die sich so ergebenden Waldabstandsflächen wurden in den überarbeiteten Siegerentwurf eingearbeitet. In den Waldabstandsbereichen soll ein Park-Naturraum entwickelt werden, der eine Abschirmung der Kernbereiche der Waldflächen vor Licht und Lärm bewirken soll und eine Pufferfunktion zwischen Waldflächen und den Wohnquartieren übernimmt. In den Park-Naturraum können naturnahe Spielbereiche integriert werden, wo die Vorgaben und die angestrebte Besucherlenkung dies ermöglichen.

Diese Vorgehensweise wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Basis des Zwischenstandes der Überarbeitung des Siegerentwurfes abgestimmt. Die maßgeblichen Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde hinsichtlich einer mit dem Natur- und Artenschutzrecht konformen Bebauungsplanung stellen sich wie folgt dar:

- Wunsch nach störungsärmerer Nutzung im nördlichen Bauquartier 1:
Durch die erforderlichen Waldabstände wird die bauliche Dichte reduziert, die dort geplante Wohnnutzung aber belassen. Weiterhin werden insbesondere im nördlichen Bauquartier 1 durch ein Belichtungskonzept und Regelungen zur Grundrissorientierung die Auswirkungen auf die angrenzenden Waldflächen durch Lichteinfall minimiert.
- Der Standort der „Blauen Blume“ darf nicht innerhalb der Zauneidechsenausgleichsfläche liegen:
Dies wurde in die vorliegende Überarbeitung integriert, es wurden zwei Standortvorschläge gemacht.
- Reduktion der Wege, Klärung des Besucherlenkungskonzepts:
Die Doppelführung zahlreicher Wege wurde gestrichen. Ein Besucherlenkungskonzept, welches die Anforderungen des Artenschutzes auch durch eine möglichst geringfügige Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht in den Waldabstandsbereichen integriert, wird entwickelt.
- Der Biotopverbund soll gestärkt werden:
Hierauf wurde mit der Überarbeitung der Wegeführung sowie Überarbeitung der Gebäudeanordnung reagiert.
- CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz) sind so früh als möglich zu planen und anzulegen, da sie vor Entfernung des Habitats funktionsfähig sein sollen:
Die hierfür erforderliche spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde in Auftrag gegeben, um eine frühzeitige Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen möglich zu machen.

4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen

Der in den Anlagen 4 und 5 dargestellte Zwischenstand der Überarbeitung umfasst folgende maßgebliche Änderungen:

- Deutlichere Berücksichtigung der Biotopverbundachsen.
- Erhalt bedeutsamer Einzelbäume in den Bauquartieren 1 und 3 sowie Entwicklung einer grünen Achse entlang der Bestandsbäume.
- Der „Loop“ verläuft außerhalb der Bauquartiere größtenteils auf bereits versiegelten Flächen, ein zusätzlicher Waldeingriff erfolgt nicht mehr.
- Der Veloring verläuft durch das Gebiet Fallenbrunnen Nordost und nicht entlang des Waldrandes am Nordrand des Fallenbrunnens (kein zusätzlicher Störfaktor).
- Anzahl und Dimension der Fußwege sind verringert.
- Die in Anlage 3 dargestellten Waldabstandsflächen werden durch die geplanten Gebäude eingehalten.
- Die Waldabstandsbereiche werden als Park-Naturraum entwickelt, der Lebensraum für Tiere

und Pflanzen, Erholungsraum und auch eine Pufferfläche darstellt.

- Im Vergleich zum Siegerentwurf wurde die geplante Höhenentwicklung durch punktuelle zusätzliche Geschosse ergänzt, um den Verlust an Baufläche durch die Waldabstandsflächen abzumildern.
- Der Standort der „Blauen Blume“ wurde in einen überbaubaren Bereich verlegt und angepasst.
- Die Bruttogrundfläche als maßgebliche Kennzahl des dreidimensional umbauten Raumes (Summe aller Grundflächen aller Gebäudeebenen) wurde trotz der Einschränkungen durch die Waldabstände lediglich um 7.620 m² auf 95.240 m² verringert.
- Der reine Wohnnutzungsanteil (ohne ergänzende Nutzungen wie Quartiersräume, Gastronomie, Versorgung) wurde von bisherigen 27 % auf 33 % erhöht. Damit können, je nach Ausgestaltung, zwischen 323 und 407 Wohneinheiten entstehen - der Siegerentwurf sah 376 Wohneinheiten vor. Details hierzu können der Anlage 6 entnommen werden.

5. Ausblick

Auf der Basis einer zustimmenden Kenntnisnahme kann die weitere Konkretisierung der Überarbeitung des Siegerentwurfes erfolgen und, darauf aufbauend, der Bebauungsplanentwurf erarbeitet werden.

Parallel ist die Erstellung folgender Fachgutachten erforderlich:

- Erschließungsplanung und Planung der Entwässerung (nachhaltiges, klimaangepasstes Regenwassermanagement, „Schwammstadt“) incl. Kostenschätzung
- Ausarbeitung des „Klimaquartiers Fallenbrunnen“
- Im Bereich des Arten- und Naturschutzes spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Beleuchtungskonzept, Umweltbericht, Grünordnungsplanung einschließlich der Konzipierung der Ausgleichsmaßnahmen und eines Besucherlenkungskonzepts
- Verkehrslärmuntersuchung L 328b
- Mobilitätskonzept unter Einbezug der Stellplatzanforderungen der Bestandsnutzungen

Aufgrund der Bearbeitungszeiten, der komplexen Zusammenführung der Fachplanungen und Gutachten sowie der erforderlichen erneuten Abstimmung mit den Forstbehörden und der Naturschutzbehörde kann mit dem Entwurfsbeschluss frühestens im 2. Quartal 2023 gerechnet werden. Die Umsetzung der Planung wird maßgeblich von der Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel für die Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Realisierung des Mobilitätshubs und der weiteren erforderlichen Parkmöglichkeiten für die Bestandsnutzungen im Fallenbrunnen abhängen.