

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2013 / V 00035</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,SBA,SBV,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: PL - 611- 13 Nr. 191/1	12.04.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

<b>Betreff:      Bebauungsplan Nr. 191/1</b> <b>1.Änderung Fallenbrunnen Südwest - vereinfachtes Verfahren</b> <b>nach § 13 BauGB einschließlich Satzung über örtliche</b> <b>Bauvorschriften</b> <b>- Satzungsbeschluss -</b>  Anlagen:      Anlage 1 Bebauungsplan mit Geltungsbereich vom 12.04.2013 Anlage 2 Begründung vom 12.04.2013 Anlage 3 Textteil einschl. örtliche Bauvorschriften vom 12.04.2014 Anlage 4 Umweltanalyse vom 12.04.2013 Anlage 5 Abwägungsberichte aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer:      Herr Klaus Sauter ca. 10 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	07.05.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.05.2013	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, 15.10.2012, 2012 / V 00184; GR, 10.12.2012, 2012 / V 00233/1; GR, 10.12.2012, 2012 / V 00233
---

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

**Kosten:**  einmalige Kosten Betrag: EUR  
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR  
Sachkosten Betrag: EUR

**Zuschüsse**  einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR  
**bzw.**

**Beiträge:**  laufende (jährlich) Betrag: EUR

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Städt. Haushalt  VWH  VMH Fipo:  
 Stiftungs-Haushalt  VWH  VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

**Beschlussantrag:**

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bürgerstellungnahmen sowie die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt.
2. Dem Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 12.04.2013, wird zugestimmt.
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 12.04.2013 festgelegt.
4. Die Begründung wird in der Fassung vom 12.04.2013 festgelegt.
5. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 191/1 „1. Änderung Fallenbrunnen Südwest“ erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 hat der Gemeinderat am 13.05.2013 den Bebauungsplan Nr. 191/1 „1. Änderung Fallenbrunnen Südwest“, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Einziges Paragraph:

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan vom 12.04.2013 und dem Textteil einschließlich der örtlichen Bauvorschriften vom 12.04.2013.

Die Grenzen des Geltungsbereichs sind im Lageplan festgelegt.

## **Begründung:**

Seit der Eröffnung der Swiss-International-School (SIS) im September 2009 im städtischen Max-Grünbeck-Haus (MGH) hat sich diese gut in Friedrichshafen etabliert. Die Schülerzahl hat sich kontinuierlich weiterentwickelt, so dass nunmehr die Raumkapazitäten für den Schulbetrieb nahezu ausgeschöpft sind. Ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten im Max-Grünbeck-Haus konnte die Verwaltung auch nach intensiver Prüfung nicht anbieten. Auf Wunsch der SIS und auch im Interesse der Stadt Friedrichshafen wurde als neuer Standort das Fallenbrunnen-Areal einvernehmlich definiert. Der Bildungsauftrag der SIS deckt sich mit dem städtebaulichen Ziel, einen Wissens- und Bildungsstandort im Fallenbrunnen zu installieren. Da die zwischenzeitlich eingetretenen räumlichen Engpässe für die SIS mittlerweile ein existenzielles Risiko darstellen, war die absehbare Raumverfügbarkeit im Fallenbrunnen 1 ein wichtiges Kriterium für einen weiteren Verbleib der Einrichtung in Friedrichshafen.

Geplant ist, das Bestandsgebäude Fallenbrunnen 1 aufwändig zu sanieren, zusätzlich eine Einfeld-Turnhalle zu errichten sowie weitere ergänzende Freianlagen anzulegen. Die Projektierung der Baumaßnahmen erfolgt nicht durch die SIS, sondern wird von einem Investor finanziert, der dann die fertigen Frei- und Gebäudeanlagen über Mietvereinbarungen der SIS überlässt. Die Stadt wird das Gebäude Fallenbrunnen 1 sowie die für den Schulbetrieb notwendigen Freiflächen über einen Erbbaurechtsvertrag dem Investor überlassen. Im Vorfeld wurden in Abstimmungsgesprächen zwischen Stadt und Investor die wesentlichen Vertragsinhalte abgestimmt, so dass von einer Vertragsumsetzung ausgegangen werden kann.

Die Stadt hat in diesem Zusammenhang weder der SIS noch dem Investor eine finanzielle Unterstützung in Aussicht gestellt. Es liegt auch nicht in der Absicht der SIS, einen Zuschussantrag zur Investition oder einer laufenden Unterstützung der Schule zu stellen.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 15.10.2012 (DS Nr. 2012/ V 00184) wurde die Verwaltung beauftragt, mit der SIS über die Ansiedlung im Fallenbrunnen 1 zu verhandeln, entsprechende vertragliche Abschlüsse (Erbbaurechtsvertrag) mit dem Investor vorzubereiten sowie das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Aus den Erfordernissen des Schulbetriebs sowie aus der Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes ergaben sich äußerst enge Planungsvorgaben für die Turnhalle. In den Vorplanungen durch das Büro Hildebrand und Schwarz waren die wesentlichen und maßgeblichen Planungsansätze erfüllt, so dass von einer über den Planungskodex geforderten Mehrfachbeauftragung in diesem speziellen Fall abgesehen wurde.

Aus der Vorberatung des Technischen Ausschusses ergab sich einer weiterer Beschlusspunkt, mit dem die Verwaltung beauftragt wurde, darauf hinzuwirken, dass so viele Bestandsbäume wie möglich im Innenhof zu erhalten sind.

Als Vorbereitung für das Bebauungsplanänderungs-Verfahren wurde zeitnah anschließend zum Gemeinderatsbeschluss eine Umweltanalyse beauftragt. Die Umweltanalyse war in diesem Fall keine planungsrechtliche Notwendigkeit, sondern erfolgte aufgrund der freiwilligen Erklärung der Stadt, bei Bebauungsplanänderungen die Umwelterheblichkeit erneut zu überprüfen. Diese Prüfung ergab, dass sich durch die Bebauungsplan-Änderung im Vergleich zur bisherigen Umweltprüfung keine neuen und maßgeblichen Ansätze bezüglich des Naturhaushaltes ergeben und daher keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich werden.

Um dem Investor eine baldige planungsrechtliche Sicherheit einräumen zu können, wurde am 10.12.2012 der Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss für das Änderungs-Bebauungsplanverfahren gefasst und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 14.01.2013 bis 15.02.2013. Die Behördenbeteiligung wurde vom 17.01.2013 bis zum 26.02.2013 durchgeführt. In der Besprechung am 31.01.2013 mit der SIS wurde eindringlich darauf hingewiesen, dass die Bestandsbäume im Innenhof, wenn die Verkehrssicherheit gegeben ist, zu erhalten sind.

Erforderlich wird die Bebauungsplan-Änderung durch die Erweiterung der Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes (schulische Bildung) sowie die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Turnhalle. Auch zusätzliche Spiel- und Pausenbereiche können nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 191 abgedeckt werden.

Die SIS hatte das Architekturbüro Hildebrand und Schwarz beauftragt, Plankonzeptionen zu erarbeiten. Diese Vorentwürfe dienten als Grundlage für den jetzt vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan. Die Sanierung des Bestandsgebäudes Fallenbrunnen 1 entspricht im Grundsatz den städtebaulichen Zielen zur Umstrukturierung des Fallenbrunnens sowie den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“.

Die Kosten für dieses Verfahren werden vom Investor getragen. Der Stadt entstehen lediglich Kosten für den Verwaltungsaufwand.

Begleitend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ist wie bei den Gebäuden Fallenbrunnen 2 und 3 der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages vorgesehen. Dieser soll ergänzend zu den Regelungen des Bebauungsplans dazu beitragen, das Areal dauerhaft als Bildungsstandort zu sichern und artfremde Umnutzungen zu verhindern.

Über das Erbbaurecht werden Einnahmen generiert. Der Beschlussantrag zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrags wird den Gremien nach Endverhandlung vorgelegt.

Zusätzlich zur SIS sind im Hinblick auf eine vollständige Ausnutzung der Räumlichkeiten im Fallenbrunnen 1 weitere Nutzungen vorgesehen. Mit der KLAX gGmbH wird sich voraussichtlich ein weiterer privater Bildungsträger im Fallenbrunnen ansiedeln. Die KLAX gGmbH betreibt Krippen, Kindergärten und pädagogische Schulen und möchte im Fallenbrunnen 1 eine Erzieherfachschule etablieren. Als Ergänzung für das geplante pädagogische Konzept im Fallenbrunnen sind als potenzielle Mieter auch die „Seepferdchen-Kinderrippen“ in abschließenden Verhandlungen mit der SIS. Die SIS wird bezüglich der vorgenannten weiteren Nutzungen als Hauptmieter auftreten.

Im Rahmen der durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgetragen, die grundlegende Änderungen des Bebauungsplanes erforderlich machen. Die nachfolgend aufgeführten Änderungen beziehen sich auf Präzisierungen von Festsetzungen oder redaktionelle Korrekturen:

1. Die Festsetzung des Baumerhalts im nordwestlichen Geltungsbereich des B-Plans wurde mit der Signatur des Naturdenkmals ergänzt und in der Begründung unter Ziffer 7.6 sowie im Textteil unter Ziffer 3.10.5 berücksichtigt. Im Textteil wurde die Festsetzung mit der Sicherungsmaßnahme und mit der Bereitstellung eines Baumpflegerers ergänzt.
2. In der Begründung wurde unter Ziffer 5.12 „Technische Erschließung“ der Verweis aufgenommen, dass für die Wärmeversorgung der Gebäude der Aufbau einer klimafreundlichen Nahwärmeversorgung vorgehalten wird.

Mit dem Fallenbrunnen 1 (SIS), dem Fallenbrunnen 2 (DHBW) und dem anstehenden Umbau des Fallenbrunnen 3 (ZU) wird eine komplette Sanierung dieser Spange und damit des städtebaulich prägenden südlichen Abschlusses des ehemaligen Kasernenareals möglich.

Weitere Informationen können den beiliegenden Anlagen 1 – 5 entnommen werden.