

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2016/350-1	Ausfertigungen: OB, EBM, AVL, PL, STP, BOA, SBA, BSU, RA
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften, Planungsamt, Rechtsamt Aktenzeichen:	Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
<input checked="" type="checkbox"/> BM Krezer _____	<input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____
<input checked="" type="checkbox"/> BM Köster _____	<input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____

Betreff:	Wohnraum für Friedrichshafen „Zukünftige Wohnbaulandentwicklung“			
Anlage:	Anlage 1: Übersichtskarte Wohnbaulandentwicklung Anlage 2: Naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf und Artenschutz			
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 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: Sauter, Klaus; ca. 10 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE Kultur- und Sozialausschuss Ausschuss für Umwelt und Nachhaltigkeit	06.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat ORA, ORE, ORR, ORK	08.12.2016	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	12.12.2016	Beschluss	öffentlich

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):			

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. Weitere Wohnbaulandentwicklung ab 2020:
Die Verwaltung wird beauftragt, ihre über die kurzfristige Planung hinausgehende Tätigkeit (Vorlage „Zahlen Daten Fakten“) darauf auszurichten, dass die Verwirklichung des Eigenbedarfes für Häfler Bürgerinnen und Bürger sowie Häfler Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in angemessenem und vertretbarem Umfang realisiert werden kann. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat im Zeitraum 2018/2019 über den aktuellen Stand und die aktuellen Prognosen informieren.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Wohnraumschaffung entsprechend der vorgenommenen Aufteilung in „kurzfristige Potenziale“, „weitere Wohnbaulandentwicklung“, „Zeitraum nicht absehbar, Flächen in Abhängigkeit zu Privateigentümern“ sowie analog der vorgenommenen Priorisierung über alle dort aufgeführten Gebiete weiter zu entwickeln.

Dies schließt auch die rechtzeitige Abarbeitung der arten- und naturschutzrechtlichen Belange sowie die Bereitstellung externer Flächen für den natur- und/oder artenschutzrechtlichen Ausgleich, aber auch den Ankauf von Ökopunkten mit ein. Sofern für die jeweilige Potenzialfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, werden dem Gemeinderat Aufstellungsbeschlüsse entsprechend der dargelegten zeitlichen Kategorisierung und der Flächenverfügbarkeit vorgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für die in der Begründung dargestellten FNP-Potenzialflächen im Bereich der Tabelle B „Weitere Wohnbaulandentwicklung“ jeweils ein ergebnisoffenes Verfahren und bei Bedarf ein ergebnisoffenes Workshopverfahren zu planen und durchzuführen soweit die Flächen ganz oder teilweise im Eigentum der Stadt liegen.

Die Gebiete Fallenbrunnen Nordost (Wohnen mit bis zu ca. 130 Wohneinheiten inklusive studentischem Wohnen) und Jettenhausen Süd/Jettenhauser Esch (Entwicklung durch das Siedlungswerk) sowie die Erweiterungsflächen Hauptfriedhof (62 WE) werden mit erster Priorität fortgeführt und entwickelt.

Eine Priorisierung der weiteren Gebiete ist noch vom Gemeinderat vorzunehmen und zu beschließen.

Begründung:

1 Tabellarische Übersicht über die Potenziale zur Wohnbaulandentwicklung

Die Verwaltung hat in der folgenden tabellarischen Übersicht eine summarische Aufstellung aller Flächen vorgenommen, auf welchen eine Wohnbaulandentwicklung möglich ist. Es erfolgt eine Kategorisierung der vorhandenen Flächenpotenziale zunächst hinsichtlich des Zeithorizontes in Bezug auf eine mögliche Realisierung in „kurzfristige Wohnbaulandentwicklung“ und „weitere Wohnbaulandentwicklung“, sowie „Zeitraum nicht absehbar“. Innerhalb der zeitlichen Kategorien sind die Potenziale jeweils nach ihrer Art (z.B. Klassische Baulücken, Nachverdichtungen, Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan oder auch Potenzialflächen in städtischem Eigentum, für die der Flächennutzungsplan noch geändert werden muss) differenziert.

Möglichkeiten der Wohnbaulandentwicklung

Die Realisierbarkeit der Flächen kann nur dann beeinflusst werden, wenn sich diese in städtischem Eigentum, bzw. im Eigentum der SWG befinden, oder im Rahmen eines freiwilligen Umlegungsverfahrens nach BauGB Einvernehmen erzielt wird. Es erfolgt eine Unterteilung in folgende Zeiträume der Realisierbarkeit:

A Kurzfristige Wohnbaulandentwicklung	✓	Flächenverfügbarkeit gegeben
B Weitere Wohnbaulandentwicklung	✗✓	Ankauf in Vorbereitung bzw. teilw. Flächenverfügbarkeit
C Zeitraum nicht absehbar = Flächen in Abhängigkeit zu Privateigentümern	✗	noch keine Flächenverfügbarkeit

A	Kurzfristige Wohnbaulandentwicklung	Fläche in ha	Nutzungsart	Art des Bau-rechts	WE	Flächenverfügbarkeit
Baulücken					77	
1	Immenstaader Str., Kluftern	0,11	WA	B-Plan	16	✓
2	Teuringer Str., Jettenhausen	0,83	MI	B-Plan	20	✓
3	Eggenweg, Allmannsweiler	0,46	MI	B-Plan	10	✓
4	Erweiterung Buchschach I. BA, Spaltenstein	0,44	W	B-Planerarbeitung	20	✗✓
5	Berg II BA, Ailingen	0,17	MI	B-Plan	11	✓
Nachverdichtung im Bestand, Bebauungsplanänderungen					132	
6	Hofstelle Rueß, Ettenkirch	0,64	W	§ 34 BauGB	12	✓
7	BP Albrechtstraße Ost / SWG	0,22	WA	B-Plan Überarb.	17	✓
8	KOP-Gelände I.BA	0,35	WA	B-Plan Überarb.	30	✓
9	Wachirweg	1,12	WA	B-Planerarbeitung	73	✓
FNP-Potenzialflächen					228	
10	Pfatthaagäcker II	2,00	WA	B-Planerarbeitung	58	✓
11	Ittenhausen Nord	1,45	WA	B-Planerarbeitung	60	✓
12	Lachenäcker I. BA	3,53	WA	B-Planerarbeitung	110	✗✓

11,32

437

B	Weitere Wohnbaulandentwicklung	Fläche in ha	Nutzungsart	Art des Baurechts	WE	Flächenverfügbarkeit
Nachverdichtung im Bestand, Bebauungsplanänderungen					498	
1	Alte Festhalle Scheffelstraße, FN Stadt	0,44	M	§ 34 BauGB	38	✓
2	Zeppelinstraße 300	0,33	WA	B-Plan Überarb.	21	✓
3	RAB-Gelände	2,70	MI	B-Plan Überarb.	105	✗
4	Eintrachtstraße, Allmannsweiler / SWG	1,50	WA	B-Plan Überarb.	60	✗✓
5	Eisenbahnstraße Fischbach	1,78	WA	B-Planerarbeitung	93	✗✓
6	Bplan "Oberhof II"	1,66	WA	Bebauungsplan	50	✗✓
7	KOP-Gelände II.BA	0,88	WA	B-Plan Überarb.	76	✓
8	KOH-Gelände	0,64	WA	B-Plan Überarb.	55	✓
FNP-Potenzialflächen					2008	
9	Oberhof III	7,5	WA	B-Planerarbeitung	326	✗✓
10	Fallenbrunnen Nordost	1,3	WA	B-Planerarbeitung	130	✓
11	Lachenäcker II. BA	2,57	WA	B-Planerarbeitung	83	✗
12	Berg, III.-V. BA	3,86	WA	B-Planerarbeitung	134	✗
13	Jettenhausen West/Langes Feld I. BA	5,5	WA	B-Planerarbeitung	239	✗✓
14	Ettenkirch Mitte Nordteil	2,2	WA	B-Planerarbeitung	57	✗✓
15	Reinachweg Süd, Ailingen	1,2	WA	B-Planerarbeitung	31	✗✓
16	Jettenhausen Süd/Jettenh. Esch	5,2	WA	B-Planerarbeitung	226	✗
17	Windhager Straße, Schnetzenhausen	0,6	WA	B-Planerarbeitung	16	✗
18	Spaltenstein Nord	0,8	WA	B-Planerarbeitung	26	✗
19	Oberailingen West	0,5	WA	B-Planerarbeitung	15	✗
20	Schwarzer Brunnen Süd, Ailingen	2,2	WA	B-Planerarbeitung	52	✗
21	Nördlicher Ortsrand Oberailingen	0,6	WA	B-Planerarbeitung	14	✗
22	Tobelstraße Nord, Ailingen	1,1	WA	B-Planerarbeitung	26	✗
23	Fischbach Nord	2,4	WA	B-Planerarbeitung	62	✗✓
24	Fischbach Steinäcker Süd	1,2	WA	B-Planerarbeitung	40	✗✓
25	Jettenhausen West/Langes Feld II. BA	6,2	WA	B-Planerarbeitung	269	✗✓
26	Tobelesch West, Ailingen	4,5	WA	B-Planerarbeitung	127	✗
27	Wiggenhausen Südost	0,7	M	B-Planerarbeitung	6	✗
28	Unterraderach, Ortseingang Süd	0,2	M	B-Planerarbeitung	3	✗
29	Tobelesch Süd, Ailingen	4,3	M	B-Planerarbeitung	45	✗
30	Wiggenhausen West	0,5	M	B-Planerarbeitung	7	✗
31	Wiggenhausen Nordwest	0,6	WA	B-Planerarbeitung	13	✗
32	Lachenäcker/Hoher Weg III. u. IV. BA	2,03	WA	B-Planerarbeitung	48	✗
33	Efrizweiler Ortseingang Süd	0,15	M	B-Planerarbeitung	2	✗
34	Grenzweg Süd, Raderach	0,7	WA	B-Planerarbeitung	11	✗

FNP-Änderung/Ergänzung im Parallelverfahren					150	
35	Fischbach Nord II	0,62	WA	B-Planerarbeitung	16	✗
36	Erweiterungsfläche Hauptfriedhof	1,2	WA	B-Plan Überarb.	62	✓
37	Erweiterungsfläche Friedhof Fischbach	0,64	WA	B-Plan Überarb.	10	✓
38	Erweiterung Buchschach II. BA	1,43	WA	B-Planerarbeitung	62	✗

60,75

2656

C	C Zeitraum nicht absehbar	Fläche in ha	Nutzungsart	Art des Bau-rechts	WE	Flächenver-fügbarkeit
Umsetzung von Bebauungsplänen in Abhängigkeit zu Privateigentümern					~ 311	
1	Manzell-Spaltenstein, Bplan "Stockerholz"	Stadt: 0,70 Privat: 3,43	WA	Bebauungsplan	~ 100	✗✓
2	Friedrichshafen, BP "Mühlösch West II"	Privat 2,0	WA	B-Planerarbeitung	~ 175	✗
3	Friedrichshafen, BP "Güterbahnhofareal, Teilbereich C"	Privat 0,36 Stadt: 0,32	WA	B-Planerarbeitung	~ 36	✗✓

6,81

~ 311

Übersicht der Eigentumsverhältnisse des gesamten Baulandpotenzials in ha

	städtisch	privat	gesamt
1. Baulücken (Wohnbau-/Mischbaulücken)	2,70	35,00	37,70
2. Überarbeitung von BPlänen, hoher / sehr hoher Bedarf	4,80	155,00	159,80
3. FNP-Potenzialflächen (gesamt)	15,69	49,90	65,59
4. FNP-Änderungen/Ergänzung	3,27	0,62	3,89
5. Umsetzung von Bplänen	1,02	5,79	6,81

Summe (ca.)

27,48

246,31

273,79

Konkrete Angaben zu den einzelnen Flächen können der tabellarischen Übersicht, sowie der Übersichtskarte (Anlage 1) entnommen werden. Hiermit wird eine Übersicht über die räumliche Lage, die Flächengröße, Eigentumsverhältnisse, sowie die Anzahl an voraussichtlich realisierbaren Wohneinheiten gegeben. Hinsichtlich der Anzahl an Wohneinheiten ist anzumerken, dass in der Regel die Dichtewerte aus dem Flächennutzungsplan 2015 verwendet wurden. Sofern rechtlich möglich und politisch gewünscht, kann im Rahmen der zumeist erforderlichen Aufstellung von Bebauungsplänen gegenüber diesen Werten eine Anpassung der Dichte erfolgen.

Mit der Entwicklung aller über die drei Zeithorizonte dargestellten Potenziale wäre theoretisch eine maximale Zahl von 3404 Wohneinheiten erreichbar. Aufgrund der Voraussetzung der Flächenverfügbarkeit oder der einvernehmlichen Durchführung eines freiwilligen Umlenungsverfahrens muss allerdings davon ausgegangen werden, dass nicht alle Flächen entwickelt werden können. Zu beachten ist hinsichtlich der angestrebten Schaffung von 400 Wohneinheiten pro Jahr zudem, dass der Bedarf auch in Teilen über zukünftige Projekte durch private Bauträger und Wohnbaugesellschaften gedeckt werden kann. Die diesbezüglichen Vorhaben bis zum Jahr 2019 sind in der Vorlage Wohnraum für Friedrichshafen „Zahlen, Daten und Fakten“ aufgeführt.

Innerhalb der kurzfristigen Wohnbaulandentwicklung verbleiben nach Abzug der bereits in Anlage 2 in der Vorlage „Zahlen, Daten und Fakten“ aufgeführten Potenziale maximal 192 Wohneinheiten. Diese sollen zum vorgesehenen Abbau des Nachholbedarfes (jährlich ca. 100 zusätzliche Wohneinheiten bis einschließlich 2019) verwendet werden.

Innerhalb des Zeitraums „**Weitere Wohnbaulandentwicklung**“, d.h. ab 2019, sollten primär jene FNP-Potenzialflächen entwickelt werden, welche den **größten Anteil an der Gesamtsumme** der Flächenpotenziale ausmachen. Hierdurch ist die Schaffung **vieler Wohneinheiten** auf Grundlage einiger **weniger Bebauungsplanverfahren** möglich. Die parallele Entwicklung einer Vielzahl kleinerer Flächen ist nicht zu empfehlen, da bei einer etwa gleichen Verfahrensdauer und einem nur unbedeutend geringeren inhaltlichen Aufwand deutlich weniger Wohneinheiten geschaffen werden können, der Verwaltungsaufwand jedoch durch eine Vielzahl einzelner Bebauungsplanverfahren immens höher wäre. Auch durch die tendenziell gegebene Betroffenheit einer höheren Anzahl an Grundstückseigentümern, mit denen in der Regel eine Übereinkunft erzielt werden muss, erscheint die Entwicklung einer Vielzahl einzelner, kleiner Flächen nicht zielführend, um den jährlichen Bedarf von ca. 400 Wohneinheiten decken zu können.

Zeitlich betrachtet reichen die insgesamt in den Bereichen „Weitere Wohnbaulandentwicklung“ und „Zeitraum nicht absehbar“ vorhandenen Potenziale, deren Großteil sich im Bereich geplanter Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2015 befindet, bei einem ermittelten Bedarf von ca. 400 WE/Jahr von 2019 an theoretisch für maximal 7,5 Jahre. Nicht betrachtet sind bei dieser Zeitangabe die Baumaßnahmen privater Bauträger, deren Art und Umfang zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist.

Zu beachten ist in diesem Kontext, dass sich bei der **Gesamtfläche aller Potenziale** von **78,88 ha** insgesamt noch **80 %** aller Flächen in **Privateigentum** befinden.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten, dass in allen inhaltlichen Kategorien für die Wohnbaulandentwicklung **weiter nach zusätzlichen Flächen gesucht werden** muss und **neue Strategien zur Aktivierung weiterer Flächen** zu entwickeln sind. Im Hinblick auf den angestoßenen Prozess zur Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sollten die Grundsätze der Siedlungsentwicklung und Ansätze der Nachverdichtung definiert und ein siedlungsstrukturelles Leitbild entwickelt werden, das sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in einer **zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen** niederschlagen sollte. Dies ist dringend **erforderlich**, da davon auszugehen ist, dass **aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht alle bestehenden Potenziale umgesetzt werden** können.

In diesem Kontext ist auf die bedarfsgerechte Bedienung aller auf dem Wohnungsmarkt vorhandenen **Zielgruppen** zu achten. Neben den klassischen Ansätzen für das **Individualwohnen** (Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser) sollte – gerade aufgrund der gegenwärtig hohen Bauland- und Wohnungspreise, ein entsprechender Anteil an **Geschosswohnungsbauten** ermöglicht werden. Je nach räumlicher Lage des jeweiligen Plangebietes sind hier unterschiedliche Anteile sowie entsprechende **Anteile an gefördertem Wohnraum** bei der **Grundstücksvergabe** anzustreben, die von den **Gremien entsprechend festzulegen** sind. Ergänzt wird dies durch eine **feste Quote für geförderten Wohnraum**, die anzuwenden ist, sofern **Private** durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes **begünstigt** werden.

2 Natur- und artenschutzrechtliche Beurteilung der Potenziale

Für die Umsetzbarkeit der Potenzialflächen sind sowohl der externe Ausgleichsbedarf in Ökopunkten, als auch ein mögliches Vorkommen geschützter Arten im jeweiligen Gebiet von Bedeutung. Anlage 2 enthält einen groben Überblick über den nach jetzigem Kenntnisstand

zu erwartenden Ausgleichsbedarf und den artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf. Da nur eine äußerst grobe Beurteilung möglich ist, wurden die Kategorien auch bewusst unscharf gehalten. Betrachtet werden nur die Fälle, in denen neues Planungsrecht geschaffen wird. Potenziale mit bestehendem Bebauungsplan oder mit Beurteilung nach § 34 BauGB wurden nicht betrachtet.

Abschätzung des Ausgleichsbedarfs:

Für die vorhandenen Potenziale, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren bedingen, erfolgte eine grobe Abschätzung des Ausgleichsbedarfs unter Zugrundelegung der erforderlichen Ökopunkte (ÖP). Dabei wurden vorhandene Planungen und Erfahrungswerte von gleichartigen Baugebieten herangezogen und der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf überschlägig anhand vorliegender Vergleichsfälle abgeschätzt und hochgerechnet. Es erfolgt eine Einteilung in die Kategorien „geringer Ausgleichsbedarf“ (<80 000 ÖP), „mittlerer Ausgleichsbedarf“ (<220 000 ÖP), und „höherer Ausgleichsbedarf“ (>220 000 ÖP). In vielen Fällen ist jedoch anzunehmen, dass sich Nutzungsänderungen ergeben könnten, die eine Änderung des Bedarfs an Ökopunkten zur Folge hätten. Die tatsächlichen Werte können jedoch noch abweichen, da viele Punkte, die den Ausgleichsbedarf beeinflussen zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt sind (Dachbegrünungen, Gestaltung der Grünflächen, interne Kompensationsmaßnahmen etc.).

Stand Ökokonto

Ergänzend dargestellt sind Stand und Planung des städtischen Ökokontos. Dies hat Mitte Oktober 2016 einen Stand von 910.000 Ökopunkten. In Planung ist bis Ende 2017 nach Abzug der Baugebiete Ittenhausen Nord und 1.BA Erweiterung Lachenäcker ein Kontostand von etwa 2 Mio. Ökopunkten. Dieser Ökokontostand würde nach einer ersten Einschätzung ausreichen, um beispielsweise die großen Baugebiete Oberhof III und Jettenhausen West, 1.BA abzudecken. Die Ökopunkte werden durch weitere eigene Ökokontoflächen der Stadt Friedrichshafen sowie den Zukauf von Ökopunkten durch ReKo GmbH erzielt.

Artenschutzrechtliche Handlungsbedarf:

Die Abschätzung des Handlungsbedarfs im Bereich Artenschutz erfolgte durch die Grobanalyse der vorhandenen Strukturen im jeweiligen Plangebiet. Die Beurteilung des Handlungsbedarfs wurde in drei Stufen unterteilt: „geringe Wahrscheinlichkeit“, „mittlere Wahrscheinlichkeit, Relevanzabschätzung veranlassen“ und „höhere Wahrscheinlichkeit, frühzeitige Erfassungen erforderlich“.

Eine geringe Wahrscheinlichkeit für artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf ist beispielsweise bei Intensivobstplantagen oder Ackerflächen gegeben, da dort i.d.R. keine geschützten Arten vorkommen. Eine mittlere Wahrscheinlichkeit ist vorhanden, wenn eine artenschutzrechtliche Begehung im Vorfeld erfolgt und geringe Anforderungen in den Bebauungsplan münden können, wie beispielsweise das Anbringen von Nistkästen, Schutzzeiten für Rodungen oder Gebäudeabrisse, insektenfreundliche Beleuchtung etc.

Eine höhere Wahrscheinlichkeit für artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf ist gegeben, wenn frühzeitige umfangreiche CEF-Maßnahmen notwendig sind, wie beispielsweise die frühzeitige Anlage von Nahrungsflächen im nahen Umfeld. Dies ist beispielsweise bei großen Streuobstbeständen anzunehmen. Im Falle dieser Flächen ist eine frühzeitige Erfassung der geschützten Arten zur Klärung des zu erwartenden Aufwands erforderlich.