

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00068	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-13-Nr. 200/Se	07.03.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 200 "Fallenbrunnen Mitte" Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) Anlage(n): 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan vom 26.02.2019 2. Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften vom 26.02.2019 3. Begründung vom 26.02.2019 4. Vorhaben- und Erschließungspläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) vom 13.12.2018 5. Freiflächengestaltungsplan vom 13.12.2018 6. Umweltbericht mit Maßnahmenplan vom 01.03.2019 7. Abwägungsbericht vom 26.02.2019
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

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus ca. 15 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	09.04.2019	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	29.04.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Grundsatzbeschluss Entwicklung FB 16 und Heizhaus, GR 24.02.2014 DS-Nr. 2014/V00022 Einleitungsbeschluss, TA 08.05.2018, GR 14.05.2018, DS-Nr. 2018/V00078 Aufstellungsbeschluss, TA 05.06.2018, GR 18.06.2018 DS-Nr. 2018/V00127 Entwurfsbeschluss, PBU 06.11.2018 DS-Nr. 2018/V00257 Quotenregelung / Kosten Erschließung, PBU 12.03.2019, GR 25.03.2019 DS-Nr. 2019/V00059
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Einmalige Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbau (grobe Kostenschätzung)	rd. 450.000 EUR
Auszahlungen investiv	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalbau (grobe Kostenschätzung)	rd. 550.000 EUR
Einmalige Einnahmen	<input checked="" type="checkbox"/> Erschließungsbeitrag für Straße	wird noch geprüft
Einzahlungen investiv	<input checked="" type="checkbox"/> Abwasser-Anschlussbeitrag	wird noch ermittelt
	<input checked="" type="checkbox"/> Kostenerstattung Grundstücksanschlüsse	wird noch ermittelt

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Zur Verfügung stehende Mittel für Straßenbau:	Kontierung: N.N.	0 EUR
Noch bereitzustellen 2020 (ggf. bereits anteilig apl. in 2019):		450.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG BEIM EIGENBETRIEB STADTENTWÄSSERUNG

Zur Verfügung stehende Mittel für Kanalbau:	Kontierung: N.N.	0 EUR
Noch bereitzustellen 2020 (ggf. bereits anteilig apl. in 2019):		550.000 EUR

Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bürgerstellungnahmen sowie die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlage 7).
2. Dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.02.2019, wird zugestimmt (Anlagen 1 und 2).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 26.02.2019 festgelegt (Anlage 2).
4. Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 26.02.2019 festgelegt (Anlage 3).
5. Es wird folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen Mitte“ erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 hat der Gemeinderat am 29.04.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen Mitte“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften und des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung beschlossen.

Einziger Paragraph:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 26.02.2019 und dem Textteil vom 26.02.2019, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 13.12.2018. Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingezeichnet.

Begründung:**Ausgangssituation:**

Das Fallenbrunnen-Areal wurde in seiner Zielsetzung seit 2006 strategisch als Hochschulstandort ausgerichtet und seit 2008 in einem erweiterten Strategie- und Mobilisierungsbeschluss als Wissensstandort mit der städtebaulichen Richtung als „Wissenscampus“ entwickelt. Im

„städtebaulichen Entwicklungsplan Fallenbrunnen“ der Stadt Friedrichshafen bildet der Bebauungsplan „Fallenbrunnen- Mitte“ den 2. Bauabschnitt im Gesamtgebiet Fallenbrunnen mit der Zielsetzung, ein Wohnangebot zu schaffen, das sich standortspezifisch mit dem Wissensmilieu im Fallenbrunnen verbindet. Das Entwicklungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezieht sich auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 24.02.2014.

Entsprechend dem Grundsatzbeschluss wurde die Städtische Wohnbaugesellschaft SWG beauftragt, eine stimmige Planung zu erarbeiten und einen Wettbewerb durchzuführen, in dem die spezifischen Ansätze für die planerische Umsetzung Eingang finden.

Die Ansätze für die standortspezifische Ausbildung zur Einbindung in das wissensgeprägte Umfeld wurden im Wettbewerb herausgearbeitet. Eines der wesentlichen Merkmale besteht in der hybriden Nutzungsform zwischen Arbeiten und Wohnen. Mit flexiblen Bauweisen werden einerseits gewerbliche Nutzungen mit Synergien zu den Hochschul- und Technologieeinrichtungen ermöglicht, andererseits entstehen Wohnungen u.a. für Lehrkräfte oder Studenten.

Die ausgewählte Entwurfskonzeption des Projektentwicklers Reisch-Bau GmbH wurde in nichtöffentlicher Sitzung des Technischen Ausschuss am 06.03.2018 zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den ausgewählten Entwurf für den Einleitungsbeschluss vorzubereiten.

Bisheriger Verfahrensablauf

Die Einleitung des Verfahrens (Einleitungsbeschluss) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen Mitte“ wurde vom Gemeinderat am 14.05.2018 beschlossen. Aufgrund der engen Projektbezogenheit zu dem Entwurf der Reisch-Bau GmbH wurde ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet. Darauf aufbauend wurde vom Gemeinderat am 18.06.2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.07. bis 27.07.2018 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden vom 25.06. bis 27.07.2018 durchgeführt. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Behördenbeteiligung ergaben keine neuen Erkenntnisse, die weitere Gutachten und Untersuchungen erforderlich gemacht haben. Relevante Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen und die jeweiligen Abwägungsvorschläge können der Anlage 7 entnommen werden.

Am 06.11.2018 wurde dann vom PBU der Entwurfsbeschluss gefasst und am 10.11.2018 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 erfolgte vom 19.11. bis 19.12.2018 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 15.11. bis 19.12.2018. Aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die dem weiteren Verfahren nicht entgegenstehen.

Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind entsprechend der abschließenden Abwägung in den Umweltbericht, den Bebauungsplanentwurf, die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften eingeflossen. Die ausführlichen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die abschließende Abwägung, einschließlich der vorläufigen Abwägung der Verwaltung aus der frühzeitigen Beteiligung, können dem beigefügten Abwägungsbericht (Anlage 7) entnommen werden.

Bauliches Konzept:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der zum Satzungsbeschluss ansteht, wird in 2 Bauabschnitten entwickelt und umfasst den Neubau von 7 Gebäuden. Der 1. Bauabschnitt soll 2021 und der 2. Bauabschnitt 2022 fertiggestellt werden. Die zulässigen Nutzungen werden entsprechend dem Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Derzeit sind 102 Wohnungen mit einer Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 9.000 qm geplant. Die restlichen Flächenangebote mit ca. 11.000 qm sind für gewerbliche und sonstige Nutzungen vorgesehen. In den Tiefgaragen werden ca. 185 PKW-Stellplätze sowie ca. 259 Fahrradstellplätze ausgewiesen. Im Erdgeschoss sollen nur gewerbliche oder sonstige Nutzungen (z.B. soziale, kulturelle Einrichtungen) zulässig sein, ausgenommen in den Gebäuden 6 und 7. Hier kann ausnahmsweise, je nach Entwicklung und Nachfrage, auch Wohnnutzung untergebracht werden. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Vorhaben und Erschließungsplanung, um die freiräumliche Qualität zu gewährleisten.

Durchführungsvertrag:

Im Durchführungsvertrag wird die Kostentragung für das Bauvorhaben sowie für das Verfahren mit den notwendigen Untersuchungen und Gutachten durch die Städtische Wohnbaugesellschaft SWG vereinbart. Wesentlicher Inhalt sind die Durchführungsfristen, die vorsehen, dass sechs Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung das Bauvorhaben begonnen und innerhalb von 5 Jahren abgeschlossen wird. Es wird eine Nutzungspriorisierung vereinbart, die bei der Vergabe gewerblicher Nutzungen technologie- und innovationsbasierte Dienstleistungen bevorzugt. Bei der Vergabe der Wohnungen werden die Bedürfnisse der Hochschul- bzw. Schuleinrichtungen sowie des RITZ bevorzugt berücksichtigt. Nachrangig erhalten dann Personengruppen, die Wohnen und Arbeiten räumlich verbinden, eine Bevorzugung. Auch die Aufteilung und Anordnung der Flächenanteile zwischen Wohnen und Gewerbe sind entsprechend der hybriden Nutzungsoptionen möglichst offen gehalten. Nur bei unzureichender Nachfrage nach gewerblichen oder sonstigen Nutzungen kann der Anteil der Wohnnutzung bis 70% erhöht werden. Für die inneren Erschließungsflächen, insbesondere für den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten „Fußgängerbereich“, gewährleistet die SWG im Durchführungsvertrag die öffentliche Zugänglichkeit. Da die überbaubare Grundstücksfläche östlich an Waldflächen angrenzt, befindet sich der Baubereich teilweise innerhalb des nach Landesbauordnung erforderlichen Waldabstandes von 30m. In Abstimmung mit dem Landratsamt sind Maßnahmen festgelegt worden, die eine Unterschreitung ermöglichen. Eine der Sicherungsmaßnahmen bezieht sich auf dauerhafte Waldunterhaltungsmaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Beschlussvorlage zur Quotenabweichung und teilweisen Kostenübernahme der Erschließung (DS-Nr. 2019/V00059):

Der Beschlussantrag zur Quotenabweichung und Kostenübernahme wurde im PBU am 12.03.2019 vorberaten und am 25.03.2019 vom Gemeinderat beschlossen. Entsprechend dem Beschlussantrag wurden die Quoten für den sozialen Wohnungsbau gemäß Landeswohnraumförderprogramm mit 20% sowie für mittlere Einkommensschichten gemäß dem „Häfler- Wohnraumprogramm“ mit 50% festgelegt. Die Quoten sowie die sonstigen grundstücksrelevanten Vertragsinhalte (wie z.B. Kaufpreisverbilligung, Besitzübergang, Bauverpflichtung etc.) werden in einem separaten, noch abzuschließenden Kaufvertrag geregelt.

Zusätzlich wurde im Beschlussantrag auch die Kostenübernahme für die Sanierung der öffentlichen Straße im Plangebiet sowie die Kanaleinbringung zustimmend beschlossen.

Für weitere Ausführungen verweisen wir auf die oben aufgeführte Beschlussvorlage DS-Nr. 2019/V00059.

Änderungen zum Entwurfsbeschluss:

In den Stellungnahmen der Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berücksichtigt sind. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für erforderliche Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten zu schaffen, wurden die entsprechenden Leitungs- und Kanaltrassen in den Bebauungsplan aufgenommen und für die Erschließungsträger mit entsprechenden Leitungs-, Geh- und Fahrrechten versehen. Die Stellungnahme des Landratsamts zu den Hinweisen der Altlasten und fachgerechter Umgang mit Altlasten, Gefahrenstoffen und Abfall (siehe Anlage 7) ist ebenfalls in den schriftlichen Teil des Bebauungsplans eingeflossen.

In den Bebauungsplan wurden, entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan, zusätzliche Verkehrsflächen aufgenommen. Dies beinhaltet die nördlichen Zugangsbereiche und Flächen rund um die zu erhaltende Gehölzgruppe. Die Tiefgarageneinfahrten sind entsprechend ihrer Funktion nun als private Zufahrten festgesetzt und nicht mehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Bei den nördlichen oberirdischen Stellplätzen wurden zwischen der Tiefgaragenabfahrt und den Parkplatzflächen private Grünflächen festgesetzt. Die westlichen oberirdischen Einzelparkplätze sind entfallen und wurden, gemäß dem Freiflächengestaltungsplan, in private Grünflächen umgewandelt.

In den Vorhaben- und Erschließungsplänen wurde bei den Ansichten der Verweis aufgenommen, die erforderlichen Fledermauskästen bzw. Spaltenquartiere in der weiteren Ausführungsplan zu berücksichtigen, da im derzeitigen Planungsstand, ohne Vorliegen der Detailplanung, konkrete

Aussagen nicht getroffen werden können. Zudem wurde in den Schnittansichten für die weitere Ausführungsplanung auf die Dachbegrünung gemäß Bebauungsplan hingewiesen.

In den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 11 wurde die Bindung an den Durchführungsvertrag aufgenommen. Da im vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Art der baulichen Nutzung auf den Gebietstyp „urbanes Gebiet“ der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen wird, ist es gemäß § 12 Abs. 3a BauGB erforderlich, die festgesetzten zulässigen Nutzungen an den Durchführungsvertrag zu binden. Weitere nachrichtliche Änderungen können den Ausführungen im Abwägungsbericht (Anlage 7) entnommen werden.