

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00061/1	Ausfertigungen: Dezernat IV, AVL, OB, SU, SWF
Dienststelle: Dezernat IV Aktenzeichen: DIV-EBM Dr. Köhler	24.04.2019, 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: Antrag der Freien Wähler zur Quartiersentwicklung Fallenbrunnen Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung städtebaulicher Wettbewerbe und Maßnahmen zur Gebietsentwicklung von Fallenbrunnen-Nordost und Oberhof III, hier: Nach PBU geänderte Vorlage			
Anlage(n): Anlage 1 Antrag der Freien Wähler Anlage 2 Städtebauliches Entwicklungskonzept Anlage 3 Entwicklungsstrategie Gesamtareal Fallenbrunnen Anlage 4 Fallenbrunnen Nordost – Zukunftsorientiertes Wohnen Anlage 5 Vorbereitender Umweltbericht Stand 02/2018 Anlage 6 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Anlage 7 Legende Flächennutzungsplan Anlage 8 Potenzielle Wohnbaulandentwicklung Anlage 9 Ergänzungsantrag der Freien Wähler			
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 checked="" 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: Köhler, Stefan, 20 Min.

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

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

Siedlungsentwicklung Bereich Oberhof III (TA 17.02.2014, DS-Nr. 2014 / V 00044)
Kauf von Bauerwartungslandflächen im Baugebiet "Oberhof III" (GR n° 24.02.2014, DS-Nr. SV 2014/V 00038)
Wohnraum für Friedrichshafen: Beantwortung der Fragen aus den Fraktionen (TA 14.02.2017, DS-Nr. 2017 / V 00044)
Wohnraum für Friedrichshafen (GR 22.05.2017, DS-Nr. 2016 / V 00350)
Wohnraum für Friedrichshafen „Zukünftige Wohnbaulandentwicklung“ (GR 22.05.2017, DS-Nr. SV 2016/350/1-2)
Wohnraum für Friedrichshafen „Verfahrensweise der Grundstücksbeschaffung der Stadtverwaltung Friedrichshafen“ (GR 22.05.2017, DS-Nr. SV 2016/350/2-2)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 200 „Fallenbrunnen Mitte“ – Entwurfsbeschluss (PBU 06.11.2018, DS-Nr. 2018 / V 00257)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja

nein

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, als Impuls für die Quartiersentwicklung Fallenbrunnen - Oberhof einen „Hackathon“ mit einer Studierendengruppe zu veranstalten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nachfolgend den Prozess zur Quartiersentwicklung des Gesamtbereiches Fallenbrunnen – Oberhof gem. der unter III. beschriebenen Vorgehensweise zur Entwicklung einer Rahmenplanung für das Gesamtquartier durchzuführen.
3. Die weitere Entwicklung des Bereichs Fallenbrunnen Nordost erfolgt gem. dem städtebaulichen Entwicklungskonzept von 2017/2019, welches die Gesamtstrategie für die Entwicklung des Fallenbrunnens darstellt und dem Ergebnis des Prozesses zur Quartiersentwicklung Fallenbrunnen - Oberhof. Darauf basierend wird die Verwaltung beauftragt, die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs unter Einbeziehung einschlägiger Akteure (Vertreter der Hochschulen, Kulturverein „Caserne“, Studierendenwerk Konstanz) vorzubereiten und dem Gemeinderat einen konkreten Zeitplan für die weitere Entwicklung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Kündigungen gegenüber den noch ansässigen gewerbetreibenden Mietern im Fallenbrunnen Nordost auszusprechen und die notwendige Bodensanierung vorzunehmen, um die zeitlich begrenzt zur Verfügung stehenden Fördergelder der BlmA zu sichern.
5. Die Ausführungen der Verwaltung zum Bereich Oberhof III werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

I. Entwicklung des Bereiches Fallenbrunnen Nordost

Die Konversion des Fallenbrunnenareals wurde bereits frühzeitig nach Aufgabe der militärischen Nutzung konzeptionell von der Verwaltung angegangen. Aufgrund der großen Entwicklungspotenziale wurden kurz nach der militärischen Aufgabe im Jahr 1992 Konzepte erarbeitet und den Gremien vorgestellt. Als Basis dieser Konzeptionen wurde als wesentlicher Faktor für den Fallenbrunnen erkannt, dass der Standort vor dem Hintergrund der militärischen Geschichte und der damit in Verbindung stehenden autarken Entwicklung eine charakteristische Identität entwickelt, die genutzt werden sollte für eine spezifische städtebauliche Entwicklung.

Im Jahr 1994 wurde das Areal im Rahmen eines Generalmietvertrages mit dem Ziel des späteren Erwerbs durch die Stadt Friedrichshafen von der Bundesrepublik Deutschland gemietet. Dieser Weg wurde gewählt, um die städtebaulichen Ziele der Stadt nicht durch eventuelle anderweitige Entwicklungsabsichten des Eigentümers BRD zu gefährden. Bis zur Realisierung dieser Zielnutzung wurde und wird das Areal verschiedenen Gewerbetreibenden interimswise zur Nutzung vermietet. In allen geschlossenen Mietverträgen ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nur um Zwischennutzungen mit zeitlicher Begrenzung handelt. Durch die Ansiedlung der Berufsakademie (heute DHBW) im Jahr 2000 im Gebäude Fallenbrunnen 2 war es gelungen, erste wichtige Einrichtungen des tertiären Bildungsbereiches in Friedrichshafen zu etablieren und damit ein wichtiges überregionales Angebot zu setzen. Die inhaltliche Konzeption für den gesamten Fallenbrunnen fand nun eine stärkere Gewichtung hin zum Bildungsquartier.

In der Folgeplanung wurde dann 2003 vom damaligen Stadtplanungsamt ein überarbeitetes städtebauliches Entwicklungskonzept in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt, das die verschiedenen Nutzungskomponenten Bildung, Gewerbe und Wohnen in einen bildungsbezogenen Zusammenhang stellte. Mit Beschlüssen zum Hochschulstandort im Jahr 2006 und dem Strategiepapier „Fallenbrunnen“ im Jahr 2008 wurden strukturelle Entwicklungsziele genannt und räumlich zugeordnet sowie eine Umsetzungsstrategie beschlossen. Als unabdingbare strukturelle Entwicklungsziele wurden u. A. folgende Ansätze definiert:

- > Erhalt einer eigenständigen Quartiers-Charakteristik
- > Ausbau eines wahrnehmbaren zusammenhängenden Bildungscampus
- > Erhalt der prägenden Grünstrukturen (Wald)
- > Erhalt der Kunst, Kultureinrichtungen sowie der gemischten Struktur im westlichen Teilbereich
- > Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (hochschulaffines Gewerbe) mit Schwerpunkt Forschung & Entwicklung auf Basis einer selektiven Vergabe- und Belegpolitik im Nordosten.

Aufbauend auf die abgestimmten städtebaulichen Entwicklungsziele wurde der weitere Grunderwerb vom Ersten Bürgermeister sowie vom Amt für Vermessung und Liegenschaften mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) intensiv und erfolgreich verhandelt. Nach dem Erwerb des Gebäudes Fallenbrunnen 2 im Jahr 2000 wurde 2008 das Areal mit den Gebäuden Fallenbrunnen 1, 18 und 19 mit ca. 4,3 ha Fläche erworben. Im Jahr 2009 wurden die Bereiche mit den Gebäuden Fallenbrunnen 3, 12, 13, 14, 15, 126 und Wald mit ca. 19,7 ha erworben. Schließlich konnte 2015 die Restfläche im Fallenbrunnen Nordost mit ca. 13,4 ha Fläche erworben werden. Damit befindet sich seit 2015 das gesamte Areal der ehemaligen Flakkaserne im Eigentum der Stadt. Bei allen Verhandlungen wurden auch Grundstückswerte vereinbart, die sich an der seit 1994 bestehenden grundlegenden Entwicklungskonzeption orientieren. Die Entwicklungskonzepte von 1994 und 2003 definierten die städtebaulichen Ziele indem Sie u.a. den Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Campus und Gemeinbedarf) beschrieben und die einzelnen Nutzungsbereiche darstellten. Die Bereiche sind in die Kaufpreisbildung unterschiedlich eingeflossen. So wurde z.B. für Campuswohnen ein deutlich höherer Kaufpreis als für Mischnutzungen (z.B. Kultur, Hochschulen) und Gewerbe verhandelt. Sollten geänderte Entwicklungen erfolgen (Bsp. Wohnbauland statt Gewerbeflächen), müsste die Stadt Friedrichshafen aufgrund der geschlossenen Kaufverträge auch Nachzahlungen an die BRD leisten. Sämtliche Kaufverträge einschließlich der Kaufpreisbildung gemäß der vorzusehenden Nutzung wurden jeweils vom Gemeinderat beschlossen.

Die klare konzeptionelle und städtebauliche Ausrichtung auf Grundlage der vereinbarten Umsetzungsstrategie führte 2008 zur Gründung der „Projektgruppe Fallenbrunnen“ und zur Beauftragung einer Projektentwicklungsberatung der FIRU-GmbH mit Sitz in Kaiserlautern. Die Projektgruppe Fallenbrunnen, bestehend aus Vertretern der Fraktionen, damals ansässiger Gewerbetreibender sowie Vertretern der vor Ort vorhandenen Hochschuleinrichtungen und des Kulturvereins „Caserne“ traf sich regelmäßig ab 2008 bis 2014 in 10 Projektgruppensitzungen.

Mit der Projektentwicklungsgesellschaft FIRU- GmbH und der Projektgruppe wurden Handlungslogiken sowie Umsetzungs- und Mobilisierungsmodelle erarbeitet und Exkursionen durchgeführt. Auf Grundlage der bereits erfolgten Ansiedlung der DHBW und Zeppelin-Universität und dem weiterführenden Strategiepapier „Hochschulstandort Fallenbrunnen“ wurde ein Konversionsprozess hin zu einem „Wissenspark“ als Entwicklungsziel eingeschlagen. Eine „Normalentwicklung“ von Gewerbe, Mischgebiet sowie Wohngebiet mit allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen, die keinen Bezug zu einem Wissensquartier hätten, sollte vermieden werden. Im Besonderen wurden Synergieeffekte zwischen Hochschuleinrichtungen und Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen als maßgeblicher Entwicklungsansatz analysiert, da insbesondere in Friedrichshafen ein großes Potenzial durch die ansässigen Hochttechnologiebetriebe erkannt wurde. „Wissen“ als maßgeblicher Faktor für eine identitätsstärkende Standortentwicklung sowohl für den Standort Fallenbrunnen als auch für die Gesamtstadt bildete den zentralen Handlungsansatz für den

anstehenden Umsetzungsprozess, der sich zunächst auf das südwestliche Fallenbrunnenareal bezogen hat. Die Ergebnisse wurden in die beschließenden Gremien hineingetragen und bildeten die Grundlage für die Beauftragung von Gutachten (Altlasten), Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Straßenbau, Strom, Wasser, Abwasser, Gas), die baurechtliche Umsetzung (B-Plan Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“) und die Ansiedlung weiterer Einrichtungen (z.B. Studentenwohnheim, Hauptcampus ZU).

Für den anstehenden Entwicklungsprozess des nordöstlichen Fallenbrunnenareals wurde 2013 vom damaligen Stadtplanungsamt der städtebauliche Entwicklungsplan fortgeschrieben. Darin wurden die baurechtlich festgesetzten Ziele und Entwicklungen der südwestlichen Teilfläche aufgenommen und die konzeptionelle Ausrichtung des nordöstlichen Areals als gewerblich genutzte Fläche mit selektiver Vergabe- und Belegungspolitik dargestellt. Mit dem derzeit im Verfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallenbrunnen Mitte“, der im städtebaulichen Entwicklungsplan den 2. Bauabschnitt darstellt, wird ein Wohnangebot geschaffen, das sich entsprechend standortspezifisch mit dem Wissensmilieu verbindet. 2017 wurde der städtebauliche Entwicklungsplan nochmals aktualisiert, jedoch nach wie vor mit dem Schwerpunkt Forschung und Entwicklung für den nordöstlichen Bereich. Entsprechend dem Ziel eines „Wissensparks“ erfolgte die Ansiedlung der Swiss International- School SIS, die Errichtung des Hauptcampus der Zeppelin-Universität, das Erweiterungsgebäude der DHBW sowie die Projektierung des Regionalen Innovations-Technologietransferzentrums (RITZ). Ausstehend ist noch die Entwicklung des denkmalgeschützten Heizhauses. Die zwischenzeitlich umgesetzten Entwicklungen korrespondieren sehr gut mit den geplanten Entwicklungszielen, auch bezüglich einer hochschulaffinen gewerblichen Entwicklung mit Einrichtungen für Forschung und Entwicklung, kurz F & E, im nordöstlichen Bereich.

In der verwaltungsintern erarbeiteten Entwicklungsplanung 2017, redaktionell in 2019 ergänzt (Anlage 2) wurde der rein gewerbliche Ansatz im nordöstlichen Bereich mit der Entwicklung einer umgebungsspezifischen Wohnnutzung ergänzt. In unmittelbarer Nähe zu innovativen und wissensorientierten Einrichtungen und Betrieben kann in untergeordnetem Maße neue Wohnbebauung fortschrittlich und experimentell umgesetzt werden (Anlage 4) und so zum Ziel eines „Wissensparks“ eine bereichernde Ergänzung darstellen. Die Beibehaltung und Umsetzung des langjährigen städtebaulichen Entwicklungsansatzes für den Fallenbrunnenbereich lässt in seiner Realisierung bereits erkennen, dass die Standortentwicklung eine eigene Identität entwickelt hat und sich mittlerweile als lebendiger Bildungsstandort darstellt. Die eigenständige Entwicklung durch die militärische Vorprägung, getragen durch die in sich abgeschlossene Erschließung, Begrünung und Gebäudestruktur charakterisieren den Fallenbrunnen und setzt bewusst keine bauliche Verbindung in den Bereich Oberhof. Die Entwicklungen Fallenbrunnen und Oberhof sind somit grundsätzlich getrennt zu betrachten, um einerseits die spezifischen städtebaulichen Potenziale und Qualitäten der jeweiligen Bereiche zu wahren, und um andererseits die Unterschiedlichkeit und damit auch die Vielfalt in der gesamtstädtischen Wahrnehmung zu erhalten. Zudem sollte auch aus

klimatischen Gründen (Frischluftzufuhr etc.) eine Grünstäur die beiden Gebiete trennen. Dies schließt jedoch Verbindungen über freiräumliche Planungen, z.B. durch Schaffung von Wegeverbindungen und verbindenden Grünstrukturen, nicht aus. Im Sinne eines Konzeptes zur gemeinsamen Quartiersentwicklung, auch aufgrund funktionaler Bezüge und Wechselwirkungen, bietet sich deshalb dennoch eine gemeinsame Betrachtung beider Bereiche an.

Für die Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbs für den Bereich Fallenbrunnen Nordost sind die planerischen Vorgaben mit dem städtebaulichen Entwicklungsplan 2017/2019 sowie dem vorbereitenden Umweltbericht (Stand 02/2018) für den Bereich Fallenbrunnen Nordost ausreichend definiert, so dass der Rahmen für die Auslobung des Verfahrens gesetzt werden kann. Dieser soll bewusst nicht eng gefasst werden, um ein möglichst breites Spektrum an städtebaulichen Entwurfsansätzen für die Auswahl zu erhalten.

Zur angesprochenen Kündigung der Mietverhältnisse: Mit Erwerb der Flächen im Fallenbrunnen Nordost (Sitzungsvorlage DS-Nr. 251/2015 GR-Beschluss 23.11.2015) konnte nunmehr das gesamte Areal des Fallenbrunnens in städtisches Eigentum gebracht werden. In dieser Sitzungsvorlage wurde den Gremien bereits damals dargelegt, dass den Mietern zur Realisierung des weiteren Nutzungskonzeptes gekündigt werden muss und die Verwaltung keine Ersatzflächen anbieten kann. Der Gemeinderat stimmte dem zu und bat um maßvolle Umsetzung. Diese sollte unmittelbar vor der Sanierung der Flächen erfolgen, um einen langen Leerstand der Gebäude zu vermeiden. Bereits 2010 wurden die damaligen Mieter durch Schreiben des EBM Dr. Köhler darüber informiert, dass die städtebauliche Entwicklung des Fallenbrunnens voranschreitet und dafür in absehbarer Zeit Mietern gekündigt werden wird. Die Mietverträge wurden von Anfang an mit entsprechenden Hinweisen auf eine zeitlich begrenzte Nutzung der Flächen versehen und lediglich jährlich verlängert.

Mit Schreiben vom 04.02.2016 wurden die Mieter in diesem Bereich nochmals von der Verwaltung mit dem Hinweis schriftlich informiert, dass die Umnutzung des Areals in absehbarer Zeit erfolgen wird und ein langfristiger Verbleib nicht mehr möglich ist. Das befristete Mietverhältnis war in den Mietverträgen als Vorbemerkung schriftlich festgehalten, so dass den Mietern von Anfang bewusst war, dass die verpachteten Flächen in ihrer Unternehmensplanung keine dauerhafte Betriebsführung ermöglichen. Bereits 2015 wurden Haushaltsmittel von 742.667,32 € für die Erkundung und Sanierung der Bodenbelastungen sowie zur Erkundung von Kampfmittel bereitgestellt, die dann auf den Haushalt 2016 übertragen wurden. Um die im Vermögenhaushalt eingestellten Haushaltsmittel abrufen zu können, bilden die Kündigungen den wichtigen 1. Schritt als Voraussetzung zur Durchführung der zwingend erforderlichen Kampfmittel- und Altlastenerkundungen. Zu berücksichtigen sind auch die Fristen für eine Kostenbeteiligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur Beseitigung der Altlasten und Kampfmittel gemäß Kaufvertrag vom Dezember 2015. Hinsichtlich der Fristen (4-6-Jahre nach Kaufvertragsabschluss) sind die

Maßnahmen zeitnah und zügig umzusetzen. Wie in der erarbeiteten strategischen Vorgehensweise dargestellt (Anlage 3), kann erst aufbauend auf den gutachterlichen Ergebnissen der geplante städtebauliche Wettbewerb ausgelobt, ein konkreter Zeitplan aufgestellt und die planungsrechtlichen Verfahren (Bebauungsplan) eingeleitet werden. Nach der Kündigung der Mietverträge und dem Beginn der Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Altlasten und Kampfmittel kann in einer Sitzungsvorlage die Beschreibung der konkreten weiteren Vorgehensweise zum städtebaulichen Wettbewerb und der anschließenden baulichen Entwicklung vorgelegt werden. Die Sanierung der Altlasten ist zeitnah umzusetzen, da ansonsten zugesagte Fördergelder der BImA in Millionenhöhe entfallen. Dies wurde durch Gespräche mit der BImA im April 2019 nochmals bestätigt.

II. Entwicklung des Bereiches Oberhof III

Im Gegensatz zum siedlungsstrukturell wie auch konzeptionell in sich abgeschlossenen Bereich Fallenbrunnen mit einem bereits klar definierten Nutzungskonzept ist die geplante Wohnbaufläche Oberhof III sowohl bezüglich ihrer städtebaulichen Lage als auch der geplanten Nutzungsstrukturen in eine andere Kategorie einzuordnen.

Der im Flächennutzungsplan als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellte Bereich Oberhof III grenzt an die bestehenden Wohngebiete im Oberhof und im Windhag an und stellt im Flächennutzungsplan räumlich betrachtet die Fortführung der bestehenden Wohngebiete entlang der Glärnischstraße dar. Eine Grünzäsur zum in Richtung Nordwesten folgenden Fallenbrunnareal ist auch bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen, was den erwähnten siedlungsstrukturellen Ansatz verdeutlicht. Siedlungsstrukturell war und ist demnach keine baulich - räumliche Verbindung der beiden Bereiche durch eine lückenlose Bebauung vorgesehen. Die Schaffung von Freiraumbezügen und funktionalen Bezügen ist jedoch möglich und auch sinnvoll. Eine räumliche Verknüpfung der Fläche Oberhof III drängt sich vor allem über die Freiraumbezüge mit den östlich gelegenen Bereichen in Richtung der für Wohnungsbau vorgesehenen Erweiterungsfläche Hauptfriedhof (vgl. beigefügte Anlage 8, sowie Vorlage Wohnraum für Friedrichshafen – Wohnbaulandentwicklung) auf.

In Bezug auf die im Antrag angesprochene Wohnungsnot und die Verwendung der Fläche Oberhof III als Wohnbaufläche ist anzumerken, dass die ggf. zu planende Wohnnutzung im Gegensatz zur wissens- und bildungsorientierten Wohnnutzung im Fallenbrunnen bis jetzt als allgemein zu betrachten ist. Die Wohnnutzung soll der Bevölkerung im Allgemeinen dienen und ist bisher konzeptionell nicht auf benachbarte, spezielle Nutzungen und bzw. oder bestimmte Bedarfsgruppen zugeschnitten. Eine inhaltliche Konkretisierung der Wohnformen kann selbstverständlich noch erfolgen.

Im Gegensatz zu einem Großteil der im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Bauflächen in verschiedenen Teilen wie auch Ortschaften der Stadt Friedrichshafen befindet sich die Fläche Oberhof III mit einer Flächengröße von insgesamt 7,50 ha seit 2014 (SV 2014/V 00038) nahezu vollständig im städtischen Eigentum. Dies ist bei der Entwicklung von Neubaugebieten elementar, um städtische Zielsetzungen betreffend die baulichen Strukturen, Wohnformen, aber auch die Anteile an gefördertem Wohnraum durchzusetzen. Diese Vorgehensweise entspricht auch der vom Gemeinderat per Beschluss vom 22.05.2017 bestätigten Liegenschaftspolitik der Verwaltung (SV 2016/350/2-2). Mit der Flächengröße von 7,50 ha stellt die Fläche Oberhof III 11,50 % der gesamten noch verfügbaren Potenziale von 65,60 ha für die Wohnbaulandentwicklung im Flächennutzungsplan dar. Betreffend die Flächen bzw. Flächenanteile in städtischem Eigentum weisen die 6,75 ha der Fläche Oberhof III einen Anteil von 35,60 % an der Gesamtfläche von 18,94 ha der in städtischem Eigentum befindlichen Anteile der FNP-Potenzialflächen auf. Insgesamt ist lediglich ein Anteil von 28,90 % der FNP-Potenzialflächen in städtischem Eigentum.

Eine städtebauliche Entwicklung der Fläche wäre somit zum einen aufgrund der durch den festgestellten Flächennutzungsplan geschaffenen planerischen Voraussetzungen, zum anderen aufgrund der gegebenen Flächenverfügbarkeit und auch durch die hierfür aufgewendeten Finanzmittel zielführend. Bisher wurde die städtebauliche Entwicklung des Bereiches Oberhof III jedoch zurückgestellt, zuletzt im Jahr 2014, obwohl die Fläche in Form des festgestellten Flächennutzungsplanes 2015 bereits seit 2006 für eine Entwicklung zur Verfügung stand. Aufgrund der bisher im Gemeinderat und gleichermaßen in der Öffentlichkeit intensiv diskutierten und inhaltlich sehr unterschiedlichen Entwicklungsvarianten soll zunächst über die grundsätzlichen Zielrichtungen für die Entwicklung des Bereiches Oberhof III beraten werden. Dies entspricht der im Mai 2017 beschlossenen speziellen Vorgehensweise für die Fläche Oberhof III (vgl. Vorlage Wohnraum für Friedrichshafen „Zukünftige Wohnbaulandentwicklung“).

III. Vorschlag zur Quartiersentwicklung Fallenbrunnen - Oberhof

Mit dem ehemaligen Kasernenareal des Fallenbrunnen und dem Bereich Oberhof III stehen in Innenstadtrandlage zwei auch bereits über den Flächennutzungsplan definierte Entwicklungsflächen mit hohem städtebaulichem Potenzial zur Verfügung. Hinzu kommt der Bereich östlich der Fläche Oberhof III bis zum Friedhof, welcher Qualitäten aber auch Potenziale für die Naherholung aufweist. Aufgrund der in Teilbereichen gegebenen hohen ökologischen Wertigkeiten, aber auch verschiedener und teilweise kontroverser Interessenslagen und Eigentumsverhältnisse war eine planerische Entwicklung bisher lediglich im Fallenbrunnen und speziell im Bereich des Bildungswesens (Fallenbrunnen Südwest) möglich, obwohl die planerische Grundvoraussetzung in Form des festgestellten FNP 2015 bereits seit 2006 zur Verfügung stand.

Nachdem die Entwicklung des Fallenbrunnen-Areals prinzipiell auf einer breiten Basis steht und in seiner Fortführung nicht grundlegend in Frage gestellt wird, gibt es im Bereich Oberhof III in der öffentlichen Diskussion jedoch Stimmen, die eine bauliche Umsetzung generell kritisch sehen.

Um für diese immens wichtigen, räumlich aneinander angrenzenden, städtebaulich betrachtet jedoch grundverschiedenen Entwicklungsbausteine eine möglichst große Akzeptanz-Grundlage und ein tragfähiges Konzept zur gemeinsamen Quartiersentwicklung zu entwickeln, wird es elementar sein, den Einstieg nochmals „ganz unten“ zu beginnen und sich von früheren weitergehenden Konzeptansätzen frei zu machen. Dazu gehört eine offene Diskussion über die grundsätzlichen Zielrichtungen und Erforderlichkeiten der Siedlungsentwicklung in Friedrichshafen, die zwar einerseits die Inanspruchnahme weiterer Freiflächen nötig macht, andererseits aber auch die Bedürfnisse und Anforderungen an eine zukunftsorientierte und ressourcenschonende Weiterentwicklung berücksichtigen muss.

Inhaltlich sollen im Sinne einer innovativen und gesamtheitlichen Quartiersentwicklung zunächst beide Bereiche incl. der Flächen östlich von Oberhof III bis zum Friedhof gemeinsam betrachtet und hierfür städtebauliche Rahmenpläne erstellt werden. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sowohl mit der vorgesehenen Vorgehensweise als auch mit der Zielrichtung verschiedensten ISEK-Leitprojekten entsprochen wird. Aufzuführen wären:

- Nr. 1 „Aktionsprogramm Wohnraum in Friedrichshafen“
- Nr. 4 „Grüne und blaue Infrastruktur“
- Nr. 5 „Planungskultur und Bürgerbeteiligung“
- Nr. 6 „Attraktives Stadtbild“
- Nr. 8 „Attraktiver Wirtschaftsstandort“
- Nr. 9 „Sozialraumorientierte Quartiersentwicklung“

Und aufgrund der Nähe zum Fallenbrunnen:

- Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen: Bildung-Wohnen-Arbeiten-Kultur-Natur“
- Nr. 15 „Universitätsstadt Friedrichshafen“

Zum Einstieg in den Prozess wird seitens der Verwaltung folgende Vorgehensweise vorgeschlagen:

1) Zustimmung des Gemeinderates zur Durchführung des nachfolgend dargestellten Prozesses.

2) Hackathon zur Quartiersentwicklung Fallenbrunnen und Oberhof

Als Impuls für den Prozess soll der im Ergänzungsantrag vom 20.11.2018 vorgeschlagene Hackathon dienen. Hackathons als Wortschöpfung aus „Hack“ (Problem lösen) und „(Mar-)athon“ (Wettbewerb) haben ihren Ursprung in der Softwareentwicklung und dienen der Findung

unkonventioneller und kreativer Problemlösungen zu vorgegebenen Themenbereichen in interdisziplinären Teams. Mittlerweile erfolgt die fallbezogene Einbeziehung von Hackathons auch in Prozesse oder Aufgabenstellungen der Stadtentwicklung.

3) Extern moderierte Auftaktveranstaltung unter der Überschrift „Quartiersentwicklung im Sinne des ISEK-Prozesses –Fallenbrunnen und Oberhof“.

Dabei besteht für die Teilnehmer die Möglichkeit, sich an unterschiedlichen Thementischen (max. 5), die sich an den o.g. Leitprojekten orientieren, zu informieren bzw. Entwicklungsansätze zu formulieren. Um eine Dominanz bestimmter Interessensgruppen zu vermeiden, könnte in diesem speziellen Fall eventuell eine gezielte Einladung unter repräsentativen Aspekten sinnvoll sein. Den „übrigen“ Bürgern und Interessensgemeinschaften ist die Teilnahme selbstverständlich auch ohne Einladung möglich. Zielrichtung der extern begleiteten Veranstaltung soll der Konsens sein, dass eine Entwicklung im Vergleich zum Status quo grundsätzlich erforderlich ist. Nicht aber, in welchem Maß eine Bebauung geplant ist o.ä. Thematisiert werden sollten die wichtigsten Punkte und Determinanten für die Erstellung von Rahmenplänen, unter anderem durch die Darstellung fachplanerischer Bezüge, bestehender Nutzungen und Raumansprüche, z.B. kleinklimatischer und grünordnerischer Bezüge, bestehende Nutzungen, Eigentumsverhältnisse, Bezüge der Verkehrsplanung.

4) Erstellung von übergreifenden Rahmenplanvarianten unter Berücksichtigung der aufgearbeiteten Ergebnisse der Auftaktveranstaltung durch das Amt für Stadtplanung und Umwelt.

Darstellungsinhalte der flächenhaften Rahmenpläne: Bauflächen und deren Art der baulichen Nutzung, Grünzüge und weitere extensive Nutzungen, Übergangsbereiche, ggf. auch bereits Geschossigkeit / GRZ / Wohnformen.

5) Öffentliche Workshop-Diskussion zu den Rahmenplanvarianten, extern moderiert.

6) Auf dem Ergebnis der Diskussion basierende erneute Überarbeitung bzw. Anpassung der Rahmenpläne.

7) Entweder Online-Abstimmung über die überarbeiteten Rahmenpläne, oder öffentliche Vorstellung der Rahmenpläne mit der Möglichkeit für die Anwesenden, eine Bewertung abzugeben.

8) Gemeinderatsberatung und Beschlussfassung über die auszuwählende Rahmenplanung und Auslobungstexte als Grundlage für die Wettbewerbsverfahren.

Im Rahmen der Vorstellung sollen auch die Abstimmungsergebnisse aus 6) gezeigt werden, um

dem Gemeinderat eine möglichst repräsentative Stimmungslage für seine Entscheidung mitzugeben. Klar sein muss auch, dass nachträgliche Diskussionen über den grundsätzlichen Inhalt des beschlossenen Rahmenplanes im Sinne einer stringenten und nachvollziehbaren Vorgehensweise kontraproduktiv wären.

9) Durchführung von getrennten städtebaulichen Wettbewerben zur Konkretisierung der Rahmenplanung in den Teilbereichen Fallenbrunnen und Oberhof

Anmerkung: Die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Gesamtbereich wird aufgrund der Flächengröße und den Anforderungen an die verschiedenen Teilbereiche sowie der hohen Wahrscheinlichkeit zeitlicher Verzögerungen fachlich für nicht zielführend gehalten.

Weitere Entwicklung des Bereiches Fallenbrunnen Nordost durch Auslobung eines einstufigen städtebaulichen Wettbewerbes

Weitere Entwicklung des Bereiches Oberhof III durch zweistufigen Wettbewerb:

- Ideenwettbewerb mit Auswahl von 4 Entwürfen zur weiteren Bearbeitung (Preisgerichtsentscheidung)
- nachfolgendes Workshopverfahren mit den 4 ausgewählten Entwürfen und Bürgerbeteiligung (Preisgerichtsentscheidung)

10) Durchführung der Bebauungsplan-Verfahren auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse

Mögliche Zeitschiene:

- Einstieg in das Projekt ab Herbst 2019
- Rahmenplan-Erstellung und Workshop-Diskussion (Phasen 3 und 4) bis Mitte 2020
- Vorbereitung zum Rahmenplanbeschluss und zur Wettbewerbsauslobung (Phasen 5 und 6) bis Herbst 2020
- Gemeinderatsberatung und Beschluss über Rahmenplan und Auslobung der Wettbewerbe ab Anfang 2021 (Phase 8)
- Wettbewerbsdurchführung Fallenbrunnen Nordost (Phase 9) bis Herbst 2021
- Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Fallenbrunnen Nordost ab Herbst 2021
- Rechtskraft des Bebauungsplanes Fallenbrunnen Nordost und Erschließungsbeginn ab Anfang 2023
- Wettbewerbsdurchführung Oberhof III (Phase 9) bis Ende 2021
- Durchführung des Bebauungsplan-Verfahrens Oberhof III ab Anfang 2022
- Rechtskraft des Bebauungsplanes Oberhof III und Erschließungsbeginn frühestens Mitte 2024

IV. Ergänzende Aspekte

Die im Fraktionsantrag ergänzend formulierten Anmerkungen zum Thema integriertes Verkehrskonzept und zur Sozialraumorientierung, aber auch der ggf. gegebene Bedarf an zusätzlichen Kindergärten –bzw. Kita-Plätzen können selbstverständlich in die Planung einfließen, wenn gem. der unter III vorgeschlagenen Vorgehensweise Rahmenpläne erstellt werden und nachfolgend die städtebaulichen Wettbewerbe ausgelobt werden. Für die Angabe konkreter zusätzlicher Bedarfe in Bezug auf die soziale Infrastruktur müssen zunächst die Planungen und beabsichtigten Nutzungen für die beiden Bereiche wie oben beschrieben konkretisiert werden. Hinsichtlich der technischen Infrastruktur kann davon ausgegangen werden, dass diese ausreichend dimensioniert ist. Die übrigen angesprochenen Themen wie Vergabe von Baugrundstücken im Erbbaurecht betreffen nachfolgende Schritte im Rahmen der Baulandentwicklung.

Zur angesprochenen Flächenbilanz für den Fallenbrunnen siehe Anlage 3:

- Bereich Nordost: 13,60 ha
- Wald 8,00 ha
- Mitte 1,40 ha
- Südwest 14,10 ha
- Gesamtfläche: 37,10 ha

Innerhalb des Bereiches Fallenbrunnen Nordost sind gem. Anlage 3 ca. 10,80 ha für die Überplanung mit einem Bebauungsplan vorgesehen. Der „Übersichtsplan Bewertung Gehölzflächen“ im vorbereitenden Umweltbericht (Anlage 5, letzte Seite), gibt einen Überblick über die Biotope und Waldflächen im Entwicklungsbereich Fallenbrunnen Nordost, sowie eine grobe Bewertung der vorhandenen Strukturen. Eine exakte Quantifizierung kann erst im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens erfolgen.