

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00040	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BBS, BOA, BSO, DEZ3, DIG, SBA, SBB, SBV, SFJ, STP, SWF
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-08, FAB NO/Lo	08.06.2020, 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: Entwicklung Fallenbrunnen Nordost - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen	
Anlage(n): Anlage 1a: Rahmenplan 2020 Anlage 1b: Textliche Erläuterungen zum Rahmenplan 2020 Anlage 1c: Themenplan Altlasten zum Rahmenplan 2020 Anlage 1d: Themenplan Naturschutz und Grünordnung zum Rahmenplan 2020 Anlage 1e: Themenplan Mobilität zum Rahmenplan 2020 Anlage 1f: Alternativplan Kreisverkehr Anlage 2: Anfragen Wissensaffines Gewerbe Anlage 3: Antrag FW 2018	
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, 20 Minuten

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	07.07.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.07.2020	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Carsharing-Konzept für die Stadt Friedrichshafen (GR 17.02.2020, DS-Nr. 2019 / V 00286) Rückbau und Altlastensanierung Fallenbrunnen BA III.6 Parkplatz (DHBW), BA III.6a Ersatzparkplatz

(DHBW), BA II.2 Gebäude 31, 32, 33 Baubeschluss (GR 18.05.2020, DS-Nr. 2020 / V 00076)

Rückbaumaßnahmen Fallenbrunnen Nord-Ost Vorstellung Zeitplan (GR 21.10.2019, DS-NR. 2019 / V 00300)

Antrag der Freien Wähler zur Quartiersentwicklung Fallenbrunnen, Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung städtebaulicher Wettbewerbe und Maßnahmen zur Gebietsentwicklung von Fallenbrunnen-Nordost und Oberhof III (GR 29.04.2019, DS-NR. 2019 / V 00061/1)

Zukunftsweisende Teststrecke für Automatisiertes Fahren, Stufen 2 und 3 Infrastrukturergänzungen an Signalanlagen und Erweiterung des Verkehrsrechners (GR 25.03.2019, DS-NR. 2019 / V 00043)

Verpachtung eines städtischen Grundstücks im Fallenbrunnen an die Zeppelin Universität zur Unterbringung des Vereins "Die Blaue Blume e. V." (GR 26.01.2017, DS- NR. 2017 / V 00014)

Umsetzung eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts im Areal Fallenbrunnen Einrichtung einer Parkraumbewirtschaftungszone Änderung der Parkgebührensatzung (GR 21.03.2016, DS-NR. 2015 / V 00007)

Umsetzung Radverkehrskonzept – Vorstellung Machbarkeitsstudie - Grundsatzbeschluss Veloring (GR 14.12.2015, DS-NR. 2015 / V 00309)

Erwerb von Teilflächen im Gewerbepark Fallenbrunnen (GR 23.11.2015, DS-NR. 2015 / V 00251)

Stadtentwicklungsprojekte "Fallenbrunnen", "Hinterer Hafen" und "Sportpark" - Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen (GR 07.04.2008, DS-NR. 2008 / V 00044)

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

ja

nein

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: rd. 30.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierung: 5110000001 42710000

Zur Verfügung stehende Mittel für alle städtebauliche Planungen:

Planansatz für das Jahr 2020 (HH-Entwurf): 445.000 EUR

Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: 360.000 EUR

Davon für Bebauungsplan Nr. 215 Fallenbrunnen Nordost: 90.000 EUR

Beschlussantrag:

1. Die Ausführungen zum Sachstand und zur bisherigen Entwicklung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die städtebauliche Zielsetzung und der überarbeitete Rahmenplan einschließlich Alternativplan, Themenplänen und textlicher Erläuterungen für den Bereich Fallenbrunnen Nordost werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
3. Für alle noch ausstehenden Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen wird auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes entweder
 - a. ...die Sanierungsvariante 1 zugrunde gelegt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- eine Änderung der Sanierungsvariante danach nicht mehr möglich ist.
- b. ...oder die Sanierungsvariante 2 zugrunde gelegt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Änderung der Sanierungsvariante danach nicht mehr möglich ist.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den bereits ansässigen Nutzern eine dauerhafte Lösung für den bestehenden Stellplatzbedarf und für die geplanten Nutzungen im Bereich Nordost im Sinne eines ganzheitlichen Mobilitätskonzeptes zu entwickeln. Die entsprechende Konzeption für ein Parkhaus im Bereich Nordost und ggf. ergänzende Angebote im Bereich Süd bzw. Südwest ist mit den TWF abzustimmen.
 5. Der Aufnahme der Maßnahme „Entwicklung Fallenbrunnen Nordost“ in die öffentliche Online-Vorhabenliste wird zugestimmt.
 6. Die Verwaltung wird beauftragt, darauf aufbauend und zur Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs die Bürgerbeteiligung über das says-doch Portal und den Hackathon mit Studierenden der Hochschule Karlsruhe durchzuführen.
 7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Auslobungstext für den städtebaulichen Ideenwettbewerb unter Einbeziehung der maßgeblichen Akteure am Standort zu erarbeiten, dem Gemeinderat zum Beschluss vorzulegen, sowie die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs entsprechend vorzubereiten.

Begründung:

1. Sachstand und ISEK-Leitprojekt Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“

Die Konversion des Fallenbrunnenareals wurde bereits frühzeitig nach Aufgabe der militärischen Nutzung konzeptionell von der Verwaltung angegangen. Aufgrund der großen Entwicklungspotenziale wurden kurz danach 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 besitzt, die für eine spezifische städtebauliche Entwicklung genutzt werden sollte.

Neben den größtenteils abgeschlossenen Entwicklungen und Realisierungen im Südosten, welche den Bereich Bildung, Gewerbe, Kultur und besondere Wohnformen entsprechend des 2008 vom Gemeinderat beschlossenen Strategiepapiers betreffen und zusammen den Wissenspark Fallenbrunnen bilden, konnte zuletzt 2015 die Restfläche im Fallenbrunnen Nordost mit einer Größe ca. 13,4 ha erworben werden. Die Entwicklung dieses Bereiches, der vor allem für gewerbliche Nutzungen im Bereich von Forschung und Entwicklung vorgesehen ist, steht noch aus.

Im ISEK-Abschlussbericht von Februar 2018 wurde die hohe Bedeutung des Fallenbrunnens für die gesamtstädtische Entwicklung verdeutlicht. So wurde das Entwicklungspotenzial für Gewerbeflächen und Wohnbauland im Nordosten betont, die maßgeblichen Zukunftsthemen für den Fallenbrunnen identifiziert und, basierend auf der Bestandsanalyse, dem abgeleiteten Handlungsbedarf und den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsprozesses zum ISEK das Leitprojekt Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ entwickelt. Die für das Leitprojekt Nr. 10 entwickelten Projektbausteine sehen die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für den Bereich Nordost vor.

2. Antrag der Freien Wähler - Beratung im April 2019

Zuletzt wurde über die städtebauliche Entwicklung des Bereiches Fallenbrunnen Nordost im April 2019 auf Grundlage eines Antrages der Freien Wähler zur gemeinsamen Quartiersentwicklung Fallenbrunnen – Oberhof III beraten. Im Rahmen dessen wurde die Verwaltung gem. Beschluss des Gemeinderates vom 29.04.2019 beauftragt, die Altlastensanierung im Fallenbrunnen im erforderlichen Maße fortzusetzen und in eigener Zuständigkeit die Mietverträge zum richtigen

Zeitpunkt zu kündigen. Zudem wurde festgelegt, dass die Entwicklung des Fallenbrunnens in einer eigenen größeren Sitzung mit einer separaten tagesaktuell ergänzten Vorlage zu behandeln ist. Für den Bereich Oberhof III wurde festgelegt, dass zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls eine separate Vorlage zu erstellen ist.

3. Kündigung Mietverträge, sowie anstehende Sanierungsmaßnahmen

Auf Grundlage der Beratung des Gemeinderates im April 2019 erfolgte die Kündigung der noch verbliebenen Mietverträge im Bereich. Im Nachgang zu den ausgesprochenen Kündigungen wurden die jeweiligen Räumungstermine, in Anlehnung an den vom SBA ausgearbeiteten Rückbauplan, so weit wie möglich in die Zukunft geschoben. Hingewiesen wurde im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Rückbauplan auf die Kostenbeteiligung der BIMA (Bundesimmobilienagentur), die nur bis Dezember 2021 erfolgt. Maßnahmen, die danach durchgeführt werden, sind folglich von der Stadt zu 100 % zu finanzieren. Die jeweiligen Räumungstermine sind in der Überwachung. Das AVL steht in den einzelnen Fällen bereits in Kontakt für die Übergabetermine. Zwei Mieter haben die überlassenen Flächen bereits vollständig geräumt und übergeben. Verzögerungen sind aufgrund der zwischenzeitlich aufgetretenen Corona-Pandemie jedoch leider nicht gänzlich auszuschließen. Für die noch ausstehenden Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen im Bereich Nordost bestehen unter Berücksichtigung der im Textteil zum Rahmenplan beschriebenen und zunächst zu erfüllenden fachlichen Anforderungen

1. Räumliche Fixierung der Bauquartiere, sowie deren Nutzung
2. Festlegung der zukünftigen Flächenbeschaffenheit bzw. des Sanierungsziels

grundsätzlich zwei Sanierungsvarianten:

1. Vollständige Freiheit der Bauquartiere von Altlasten, Bodenkontaminationen und Kampfmitteln
2. Lokale Freiheit der Bauquartiere von Altlasten, Bodenkontaminationen und Kampfmitteln, siehe Themenplan Altlasten des Rahmenplanes mit Vorschlägen für die einzelnen belasteten Bereiche; hier kann ggf. eine planerische Reaktion auf die lokalen Belastungen erfolgen, dies kann ggf. zu einer Verringerung des Sanierungsaufwandes und Kosteneinsparungen führen.

Details diesbezüglich sind dem Punkt 3.2 des Textteils zum Rahmenplan zu entnehmen.

4. Städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung, Rahmenplan und Mobilitätskonzept

Zwingende Voraussetzung für die planerische Entwicklung des Bereiches Nordost war die aufgrund des Ratsbeschlusses von 2019 vorgenommene Kündigung der Mietverträge, sowie der Beginn der Altlasten- und Kampfmittelsanierung. Darauf aufbauend kann nun die weitere planerische Entwicklung erfolgen.

Vor dem Hintergrund der am Fallenbrunnen bereits erfolgten Umsetzung existieren bereits konkrete Zielvorstellungen für die Entwicklung des Bereiches Fallenbrunnen Nordost, was sich auch im Kaufvertrag durch entsprechende Annahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „gewerblich orientiertes Mischgebiet“ und damit der Kaufpreisfestlegung niederschlug. Schwerpunktmäßig ist demnach gewerbliche Nutzung vorgesehen, ergänzt durch zukunftsorientierte Wohnmodelle, vorgesehen. Konkrete Erläuterungen zum Rahmenplan sind in den textlichen Erläuterungen zum Rahmenplan (Anlage 1b) enthalten. Für die weiteren Entwicklungsschritte, siehe Zeitplan weitere Entwicklung, fungiert der städtebauliche Rahmenplan als Grundlage. Die im Rahmenplan vorgenommene Abgrenzung der Bauquartiere und Verortung der Nutzungen steht unter Vorbehalt der Ergebnisse der artenschutzfachlichen Kartierungen und Waldflächenbewertung.

Ein weiterer Schwerpunkt bei der Entwicklung des Areals liegt in der qualitativen Planung von Freiraum und Grün, welche die hohen Anforderungen des Artenschutzes, der Klimaanpassung, der Naherholung und der Integration in das Gesamtareal Fallenbrunnen berücksichtigt.

Für die weitere Entwicklung des Fallenbrunnens, insbesondere im Nordosten, spielt die Mobilität der zukünftig vor Ort Beschäftigten bzw. Anwohner, nicht zuletzt aufgrund des Stellplatzbedarfes eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Insellage des Fallenbrunnens im Stadtraum und der strukturell klar abgrenzbaren Einheit besteht die Möglichkeit, lokal begrenzt individuelle Mobilitätslösungen für den Fallenbrunnen, insbesondere den neu zu überplanenden Bereich Nordost, zu erarbeiten und in einem Mobilitätskonzept darzustellen. Auch wird der Stellplatzbedarf der bereits ansässigen Einrichtungen bisher größtenteils über ebenerdige Stellplätze abgedeckt, die perspektivisch aufgrund der vorgesehenen baulichen Entwicklung im Nordosten nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Konzeption für ein Parkhaus im Nordosten und ggf. ergänzende Angebote durch ein Parkdeck oder eine Tiefgarage im Bereich Fallenbrunnen Süd bzw. Südwest ist daher mit den TWF abzustimmen. Inwieweit Teile des Stellplatzbedarfes aufgrund alternativer Mobilitätsangebote entfallen könnten, gilt es im Weiteren mit den ansässigen Einrichtungen zu klären, sowie bei den Nutzern über die Online-Bürgerbeteiligung abzufragen. Auch im Rahmen der beiden vorgesehenen Hackathon-Veranstaltungen soll das Thema Mobilität eine zentrale Rolle spielen.

5. Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb

Zur Weiterentwicklung und Konkretisierung des städtebaulichen Rahmenplanes sieht der Projektbaustein Nr. 4 des ISEK-Leitprojektes Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens vor. Vorgeschlagen wird die Durchführung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren und Auswahl von ca. 20-25 Teilnehmern, wobei die Möglichkeit besteht, einen Anteil der Teilnehmer vorab als gesetzt einzubringen. Mit dem Ideenwettbewerb kann der hohen Bedeutung des Fallenbrunnen-Areals für die gesamtstädtische Entwicklung entsprochen und eine größtmögliche planerische Vielfalt erzielt werden. Der Wettbewerb ist voraussichtlich aufgrund der Honorarsumme gem. VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) EU-weit auszuschreiben.

6. Zeitplan weitere Entwicklung, Bürgerbeteiligung und weitere Beteiligungselemente

1. Juli 2020: Grundsatzbeschluss zur weiteren Vorgehensweise
2. Danach: Durchführung Online-Bürgerbeteiligung
3. Bis September/Oktober 2020 Einarbeitung Ergebnisse faunistische Kartierung in Rahmenplan; parallel Erarbeitung Auslobungstext städtebaulicher Wettbewerb
4. 28.10.2020 Gestaltungsbeirat – Vorstellung Vorentwurf Auslobungstext
5. Bis Ende November 2020 Durchführung Bewerbungsverfahren Wettbewerbsteilnehmer, sowie voraussichtlich Durchführung Smart City Hackathon
6. 27.11.-30.11.2020: Durchführung Hackathon gem. Antrag FW incl. Abschlusspräsentation
7. Dezember 2020: Preisrichtervorbesprechung;
8. Januar 2021: Beschluss Auslobungstext im Gemeinderat
9. Bis August 2021 Durchführung städtebaulicher Ideenwettbewerb
10. Herbst 2021 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Wettbewerbsergebnis (Abgrenzung und Verortung der geplanten Nutzungen)

Vor dem eigentlichen Wettbewerbsverfahren ist eine Online-Bürgerbeteiligung auf Basis des zu beschließenden Rahmenplanes, der die bereits bestehenden konkreten Zielvorstellungen darstellt, vorgesehen, damit die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in den Auslobungstext und die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe einfließen können. Dies betrifft auch das Thema Mobilität. Nach Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs sollen die Ergebnisse ausgestellt und in einer Öffentlichkeitsveranstaltung über die Ergebnisse informiert werden.

Gem. Antrag der Freien Wähler von 2018 ist die Durchführung eines Hackathons erwünscht. Dieser soll als Impuls für den städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt werden. 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. Entsprechende Abstimmungen mit Prof. Hütter von der Hochschule Karlsruhe hinsichtlich einer dreitägigen Veranstaltung laufen. Inwieweit die aktuelle Situation dieses Vorgehen ermöglicht, ist derzeit nicht sicher.

Als weiteres spezifisches Beteiligungselement im Sinne des ISEK Leitprojektes 13 „Stadt 4.0“ sollen im Rahmen eines offenen Smart City - Hackathons in Kooperation mit innovativen Institutionen und Unternehmen als Mentoren konkrete interdisziplinäre Ideen und Projektansätze insbesondere für die nachhaltige, vernetzte und technologiebasierte Entwicklung des Zukunftsquartiers Fallenbrunnen erarbeitet werden. Ein erster Ansatz besteht in der Erweiterung der Teststrecke für automatisiertes Fahren bis in das Fallenbrunnen Areal. Die entwickelten Ideen und Projektansätze können ggf. andere Quartiere im Stadtgebiet übertragen werden. Für den Smart City Hackathon soll voraussichtlich im September eine gesonderte Sitzungsvorlage eingebracht werden.

7. Weiteres Vorgehen

Auf Basis der o.a. Beschlüsse können die Online-Bürgerbeteiligung und der Hackathon mit der Hochschule Karlsruhe durchgeführt sowie der Auslobungstext zum Wettbewerb unter Prüfung und Einbeziehung der Ergebnisse aus Bürgerbeteiligung und den Hackathons entsprechend vorbereitet werden. Der vollständige Auslobungstext wird sodann dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt. Nach der Durchführung des Wettbewerbes könnte im Herbst 2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan folgen.

8. Kostenaufstellung und finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für das Planungsverfahren im Jahr 2020 umfassen zum einen die Kosten für die Durchführung der Online-Beteiligung, sowie die Kostentragung für die Durchführung des Hackathons mit der Hochschule Karlsruhe (3 Übernachtungen für ca. 40 Studierende, ggf. Miete Seminarraum, Fahrtkosten).

Online-Bürgerbeteiligung auf der Sags-doch Plattform	15.000 EUR
Veranstaltungskosten Hackathon Hochschule Karlsruhe	10.000 EUR
<u>Unvorhergesehenes</u>	<u>5.000 EUR</u>
Gesamtkosten (brutto)	30.000 EUR

Für die Durchführung der beiden vorbereitenden Verfahren werden Kosten in Höhe von rd. 30.000 EUR entstehen. Im Haushaltsplan-Entwurf 2020 vom 25.05.2020 sind für das Haushaltsjahr 2020 auf dem Produkt 5110000001 Sachkonto 42710000 Mittel in Höhe von 445.000 EUR für die Durchführung aller Veranstaltungen und Verfahren zur Stadtplanung eingestellt. Weiterhin steht ein Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr in Höhe von 360.000 EUR zur Verfügung. Mit Beschluss des Haushaltsplans stehen somit finanzielle Mittel in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Weitere Details sind den Anlagen, insbesondere den textlichen Erläuterungen zum Rahmenplan zu entnehmen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.