

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00149	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, SFJ, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 223 / Ha	12.08.2020, 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: Bebauungsplan Nr. 223 "Wachirweg" - Aufstellungsbeschluss			
Anlagen: Anlage 1: Lageplan mit voraussichtlichem Geltungsbereich vom 18.08.2020 Anlage 2: Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 223 vom 18.08.2020 Anlage 3: Vorbereitender Umweltbericht vom 20.08.2020 Anlage 4: Bebauungsvorschlag vom 17.08.2020			
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: Klaus Sauter, 20 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	15.09.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	28.09.2020	Beschluss	öffentlich

Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes: GR, 22.07.2020, DS-Nr. 2020 / V 00130/1
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Anfallende Kosten sind derzeit noch nicht bezifferbar. Eine detaillierte Kostenaufstellung erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

Kosten:	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR	
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR	
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR	
bzw.				
Beiträge:	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR	

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:
 Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr: EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR
Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Für den im Lageplan im Maßstab 1:500 vom 18.08.2020 dargestellten Geltungsbereich (Anlage 1) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Wachirweg“ einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan kann gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Weitere Grundlage ist der Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 2) vom 18.08.2020.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigem Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
3. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:**Ausgangslage:**

Bereits bei der Analyse von Möglichkeiten der Wohnbaulandentwicklung im Jahr 2016 durch das Stadtplanungsamt wurde der Wachirweg untersucht und als Nachverdichtungsfläche vorgemerkt. Im Zusammenhang mit der aktuellen Wohnraumsituation von Flüchtlingen in der Anschlussunterbringung und Obdachlosen in Friedrichshafen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung

am 22.07.2020 daher beschlossen, zu diesem Thema insbesondere und vorrangig das Gesamtkonzept Wachirweg zu verfolgen. Damit hat der Gemeinderat dem fraktionsübergreifenden Antrag vom 31. Juli 2019 zur Bebauung im Wachirweg zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Gebietes Wachirweg zu schaffen.

Schaffung von Baurecht:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe Anlage 1) existiert bisher keine planungsrechtliche Satzung. Das Gebiet wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, um die vorgesehene zukünftige Nutzung in verdichteter Bauform bauplanungsrechtlich zulässig zu machen.

Städtebauliches Konzept:

Es ist vorgesehen, eine abschnittsweise Neuordnung mit einer maßvollen Nachverdichtung im Plangebiet vorzunehmen. Als Gebietstyp wird aufgrund des Schwerpunktes im Bereich Wohnen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Baugebietes ist mit einer erhöhten Lärmproblematik zu rechnen, ausgehend von der Waggerhauser Straße, möglicherweise durch die südlich des Mühlbachs gelegene Intensivobstanlage, vor allem jedoch durch das östlich angrenzende ZF-Werksgelände. Daher ist für die Wohnbebauung voraussichtlich v.a. aufgrund des Gewerbelärms ein aktiver Lärmschutz erforderlich, welcher in Form eines langgestreckten Baukörpers als Laubenganggebäude entlang der ZF-Werkszufahrt auf der Ostseite geplant ist.

Für die Neubauten im Wohngebiet ist Mietwohnungsbau mit unterschiedlichen Gebäudetypen und drei bis vier Vollgeschossen vorgesehen, eine soziale Durchmischung in der Belegung und Vermietung wird angestrebt. Nach derzeitiger Planungskonzeption können voraussichtlich rund 90 Wohneinheiten entstehen. Für die Betreuung des Quartiers und Vernetzung der Anwohner wird im Areal ein Gebäudeteil für das Quartiersbüro, einen Kinder- und Jugendtreff sowie einen hauptamtlichen Hausmeister eingeplant. Die im nordwestlichen Teil des Baugebietes liegenden Bestandsgebäude werden planungsrechtlich gesichert und erhalten, den Grundstücken entsprechend, Erweiterungsoptionen, um sich bei Bedarf über das vorhandene Maß hinaus entwickeln zu können. Eine Information der betroffenen Grundstückseigentümer über die Planungsabsichten hat im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss stattgefunden.

Das Plangebiet wird auch künftig über den bestehenden Wachirweg erschlossen. Der ruhende Verkehr soll vornehmlich in einer Quartiersgarage untergebracht werden, so dass im Baugebiet nur einige wenige Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen und Besucher benötigt werden. Es ist in diesem Sinne beabsichtigt, die Quartiersgarage von Osten über die Zufahrt des ZF-Werksparkplatzes zu erschließen und dafür einen Teil der Zufahrtsstraße als öffentliche Erschließungsfläche zu erwerben. Hierzu gab es ein erstes Informationsgespräch mit der ZF, um zunächst das Konzept und die Planungsidee vorzustellen. Die weitere Abstimmung erfolgt im Verlauf des Verfahrens bis zum Entwurfsbeschluss.

Zur Reduzierung der kleinklimatischen Auswirkungen sollen innerhalb des Quartiers die Frei- und Grünflächen für eine gute Aufenthaltsqualität sorgen. Dabei soll auch der Gewässerrandstreifen des angrenzenden Mühlbachs mit 5,00 m ab Böschungsoberkante im Bebauungsplan festgesetzt und ein Quartiers- und Spielplatz in zentraler Lage umgesetzt werden. Neue Fuß- und Radwegeverknüpfungen sollen das Plangebiet an die umliegenden Bereiche künftig besser anbinden.

Die Häusertypen sowie die Stellung der Gebäude und damit einhergehend die öffentlichen Grünflächen des Bebauungsvorschlages vom 17.08.2020 (Anlage 4) sind noch variabel und unter Berücksichtigung der ausstehenden Fachgutachten ggf. im weiteren Verfahren anzupassen.

Verfahren:

Das Verfahren kann nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden, da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke schon jetzt dem Innenbereich zugeordnet werden können und die Größe der Grundflächen 20.000 m² nicht überschreitet.

Der Verfahrensablauf sieht ein 3-stufiges Bebauungsplan-Verfahren (Aufstellungs-/Entwurfs-/Satzungsbeschluss) vor. Nach dem Aufstellungsbeschluss erfolgt neben der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch 3-wöchigen öffentlichen Aushang der Planunterlagen. Die Bürgerbeteiligung wird rechtzeitig mit öffentlicher Bekanntmachung in der hiesigen Presse angekündigt.

Aufgrund noch zu klärender wesentlicher Rahmenparameter wird auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens verzichtet. So können über die frühzeitigen Beteiligungen noch fehlende Abstimmungen durchgeführt und Informationen eingeholt werden. Auf dieser Basis können dann die notwendigen Gutachten, wie z.B. die Schalltechnische Untersuchung, Bodengutachten und Kampfmittelerkundung, beauftragt und erarbeitet.

Der Vorbereitende Umweltbericht (Anlage 3) wurde bereits erstellt. Er zieht das Fazit, dass von erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu diesem Zeitpunkt unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht auszugehen ist. Die Gebäude und Bäume haben jedoch Potenzial als Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse, daher muss das Vorkommen dieser beiden Tiergruppen im weiteren Verfahren genauer untersucht werden, bevor eine abschließende Einschätzung gemacht werden kann.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich größtenteils eine gemischte Baufläche dar. Zusätzlich ist diese Fläche von der Signatur „Spielplatz“ erfasst. Östlich der bestehenden Bebauung ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkierungsanlage“ dargestellt.

Da das Verfahren nach §13 a BauGB durchgeführt wird, kann gem. § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB eine Anpassung der Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung erfolgen.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.