

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2020 / V 00183	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: SU 611-08, FAB NO/Lo	05.10.2020, 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 - Zwischenbericht Rahmenplan und faunistische Kartierungen			
Anlage(n): Anlage 1a: Rahmenplan 2020 Variante Gewerbe Anlage 1b: Rahmenplan 2020 Variante Wohnen Anlage 1c: Themenplan Altlasten zum Rahmenplan 2020 Anlage 1d: Themenplan Naturschutz und Grünordnung zum Rahmenplan 2020 Anlage 1e: Themenplan Mobilität zum Rahmenplan 2020 Anlage 2: Bestandsplan Fauna und Biotoptypen			
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 30 Min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	03.11.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	16.11.2020	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Entwicklung Fallenbrunnen Nordost - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen (GR 22.07.2020, DS-Nr. 2020 / V 00040)
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv) in 2021 Betrag: rd. 210.000 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: 5110000001 / 42710000

Zur Verfügung stehende Mittel:

Ermächtigungsübertrag 2020 nach 2021: steht derzeit noch nicht fest

Planansatz 2021: steht derzeit noch nicht fest

Beschlussantrag:

1. Der Zwischenbericht zum Rahmenplan Fallenbrunnen Nordost und zu den faunistischen Kartierungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Für die Vorbereitung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Wettbewerbs wird entweder
 - a) die Rahmenplanvariante 1 mit erhöhtem Anteil an Wohnnutzung von ca. 45 % zugrunde gelegt. Eine mögliche Nachzahlungsverpflichtung gegenüber der BIMA aufgrund des erhöhten Anteils an Wohnnutzung wird dabei zur Kenntnis genommen.
 - b) oder die Rahmenplanvariante 2 mit dem bisherigen Anteil von ca. 25 % Wohnnutzung zugrunde gelegt.
3. Für die Flächenbeschaffenheit nach Rückbau/Sanierung wird auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes entweder
 - a) eine vollständige Freiheit der Bauquartiere von Altlasten, Bodenkontaminationen und Kampfmitteln angestrebt.
 - b) oder eine lokale Freiheit der Bauquartiere von Altlasten, Bodenkontaminationen und Kampfmitteln angestrebt.

Begründung:**1. Grundsatzbeschluss Entwicklung Fallenbrunnen Nordost im Juli 2020**

Auf Grundlage der Beratungen und Beschlüsse im Juli ergaben sich folgende Arbeitsaufträge an die Verwaltung:

- Anpassung des Rahmenplanes: Herausnahme der potentiellen Anbindung des Fallenbrunnes an den B31-Knoten Heiseloch
- Anpassung des Rahmenplanes: Prüfung der Erhöhung des Anteils an Wohnnutzung
- Prüfung einer Kostenminimierung bei der Altlastensanierung
- Erstellung eines Zwischenberichtes über die faunistischen Kartierungen

2. Anpassung des Rahmenplanes – Herausnahme Anbindung Knoten Heiseloch

Entsprechend der Beratung des Gremiums wurde die potenzielle Anbindung des Fallenbrunnens an den B 31-Knoten Heiseloch gestrichen. In der Folge ergibt sich die Notwendigkeit, den Knotenpunkt Fallenbrunnen – L 328b – Sonnenbergstraße auszubauen. Die durch den Versatz zu kurzen Aufstelllängen beim Abbiegen erfordern im Hinblick auf die Entwicklung des Bereichs Fallenbrunnen Nordost eine bauliche Zusammenlegung der beiden Einmündungen und Ausbildung eines Kreisverkehrs.

3. Prüfung der Erhöhung des Anteils an Wohnnutzung

Städtebaulich betrachtet ist die Erhöhung des Anteils der Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Räumlich betrachtet bietet sich das Bauquartier 1 im Rahmenplan an. Zum einen liegt dieses, nur durch die Ost-West Verkehrsverbindung unterbrochen, in unmittelbarer Nähe zum für Wohnnutzung vorgesehenen Bauquartier 3. Zum anderen liegt das bisher für gewerbliche Nutzungen vorgesehene und alternativ mögliche Bauquartier 2 relativ nahe an der L 328 b / Hochstraße und ist insbesondere in den Randbereichen entsprechenden Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Weiterhin soll im Bauquartier 2 das Parkdeck bzw. Parkhaus unterkommen, welches räumlich betrachtet möglichst nahe am Knotenpunkt Hochstraße liegen sollte, um die gebietsinternen Verkehrsbewegungen zu minimieren. Zudem würde das Bauquartier 2 mit einer Flächengröße von 3,70 ha zu einem Anteil von mehr als 50 % Wohnnutzung führen, was definitiv nicht mehr einem weiterhin angestrebten gewerblich orientierten Mischgebiet entsprechen würde.

Sofern im Bauquartier 1 zusätzlich zum Bauquartier 3 Wohnnutzung realisiert wird, ergibt sich statt des bisherigen Anteils von ca. 25 % Wohnnutzung bei der Variante „Gewerbe“ ein Anteil von ca. 45 % Wohnnutzung bei der Variante „Wohnen“. Da der Gesamtbereich Nordost als gewerblich orientiertes Mischgebiet erworben wurde, ergeben sich hier ggf. Nachzahlungsverpflichtungen.

Die Höhe dieser Nachzahlungsverpflichtungen lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht genau beziffern. Diese muss, zum Zeitpunkt der tatsächlichen Realisierung und in Kenntnis des exakten Anteils der höherwertigen Nutzung, sowie der durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten höherwertigen Nutzung, ggf. gutachterlich ermittelt werden. Aufgrund der erforderlichen Planungs- und Genehmigungsverfahren wird es noch mehrere Jahre bis zur Realisierung von ggf. höherwertigen Nutzungen dauern, sodass erst dann auf Basis der aktuellen Bodenrichtwerte eine konkrete und verlässliche Angabe getätigt werden kann.

Anzumerken ist weiterhin, dass sich bei der Erhöhung der Wohnnutzung der Anteil an gewerblichen Flächen entsprechend verringert. Die bei der Stabstelle Wirtschaftsförderung dokumentierten Gewerbeflächenanfragen für die Bereiche forschungs- und entwicklungsintensive Industrie sowie wissensaffine Dienstleistungen umfassen seit 2012 eine Fläche von insgesamt ca. 15 ha.

Hinsichtlich Altlastensanierung und Rückbaumaßnahmen würden sich durch die Änderung der baulichen Nutzung im Bauquartier 1 von Gewerbe zu Wohnen keine maßgeblichen Auswirkungen ergeben, da nur punktuelle und kleine Belastungen vorhanden sind.

Eine Erhöhung des Anteils an Wohnnutzung hat auch Konsequenzen für den notwendigen wald- und artenschutzrechtlichen Ausgleich. Die Wohnbebauung führt zu Beeinträchtigungen des Waldes und der dort vorkommenden Arten durch die Faktoren Licht und erhöhte Nutzung des Umfeldes der Gebäude. Diese sind bei einer gewerblichen Nutzung geringer, da Gewerbegelände nachts typischerweise weniger beleuchtet sind und die arbeitenden Menschen Freizeit- und Erholungsflächen im Fallenbrunnen in deutlich geringerem Umfang benötigen. Jedoch ist der Versiegelungsgrad bei Wohnnutzung mindestens um 20 % geringer, auf diesen dadurch verfügbaren Flächenanteilen können die zusätzlich erforderlichen Frei- und Grünflächen im Wohnumfeld zumindest teilweise zur Verfügung gestellt werden, ergänzend dazu wären zusätzliche öffentliche Freiflächen im Bauquartier erforderlich.

4. Prüfung der Flächenbeschaffenheit nach Rückbau und Altlastensanierung

Ziel der Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen ist eine geeignete Flächenbeschaffenheit für die geplante Nachnutzung zu schaffen. Die Flächenbeschaffenheit wird danach definiert, bis zu welchem Grad festgestellte Altlasten, entsorgungsrelevante Bodenkontaminationen und Kampfmittelbelastungen auf den Flächen der zukünftigen Bauquartiere entfernt werden. Es können hier grundsätzlich zwei Varianten verfolgt werden:

- a) vollständige Freiheit, oder
- b) lokale Freiheit von Altlasten, Bodenkontaminationen und Kampfmitteln

Für die lokale Freiheit wurde gemäß Beschlussantrag DS-Nr. 2020/V00040 vorgeschlagen, lediglich Altlasten mit Gefahrenpotenzialen in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung auszuräumen, Bodenkontaminationen bis einschließlich einer abfallrechtlichen Zuordnungsklasse Z2 zu belassen und Kampfmittelräumung an lokalisierten Bombentrümmern und ggf. zusätzlich an vordefinierten Bauparzellen gemäß künftigem B-Plan zu räumen.

Die Vorteile der Variante a wären eine präventive Verringerung aller Gefahrpotenziale für das Schutzgut Mensch, eine Verbesserung der natürlichen Ressourcen (Boden, Grundwasser), geringe bis keine Nutzungseinschränkungen und geringe Risiken einer Mängelhaftung der Stadt FN gegenüber künftigen Grundstückskäufern.

Der große Vorteil der Variante b ist eine Verringerung des Sanierungsaufwandes, was ggf. zu Kosteneinsparungen führt. Um langfristig gewisse Folgekosten zu vermeiden, ist hierfür eine entsprechende Klausel zur Abtretung der spezifischen Mängelhaftung an potenzielle Käufer in zukünftigen Kaufverträgen zu formulieren. Zu berücksichtigen ist zudem, dass Novellierungen altlastenspezifischer Rechtsnormen einen zukünftigen Sanierungsbedarf auslösen können.

5. Zwischenbericht faunistische Kartierungen

Für die faunistischen Kartierungen wurden zwei Untersuchungsgebiete mit unterschiedlichem Umgriff abgegrenzt - der Bereich „Fallenbrunnen“ für die Erfassung geschützter Tierarten im Eingriffsbereich und der Bereich „erweiterter Untersuchungsraum“ für die Sondierung von Ausgleichspotenzialen. Beide Räume wurden in der Kartiersaison 2020 komplett untersucht.

Vorgestellt werden nun die Daten aus dem Untersuchungsraum „Fallenbrunnen“: Kartiert wurden, mit Schwerpunkt auf streng geschützte oder stark gefährdete Arten, die Artengruppen Vögel (Revierkartierung mit Horst- und Höhlenbaumkartierung), Fledermäuse, Reptilien, Holzkäfer, Amphibien, Nachtfalter und Haselmaus. Zudem erfolgten eine Biotoptypenkartierung des Waldes, um die Wertigkeit des Waldes per se einschätzen zu können, und eine Waldfunktionskartierung, um die Waldgebiete auf ihre Geeignetheit als Erholungswald oder Naturschutzwald einstufen zu können.

Biologisch betrachtet kann man den Fallenbrunnen in die Lebensräume „Waldstrukturen“ und „ruderales Offenland“ unterteilen. Für beide Lebensräume ist das Fallenbrunnen-Areal faunistisch sehr wertvoll. Die hier wohnenden Tierarten stellen z.T. die letzten Bestände ihrer Art in Friedrichshafen dar. Das Gefüge aus naturgewachsenem Wald mit vielen Totholzstrukturen, extensiv bzw. zufällig genutztem Offenland sowie den nahegelegenen Jagdflächen in den Streuobstwiesen im Süden im Oberhof ist biologisch betrachtet als Gesamtheit zu verstehen und hat eine hohe Wertigkeit.

Die Wertigkeit des Lebensraums „Waldstrukturen“ ergibt sich aus den naturgewachsenen, teils feuchten Verhältnissen. Insgesamt 60 Vogelarten wurden erfasst, davon sind als Brutvögel 16 Arten auf der Roten Liste und/oder streng geschützt, inklusive der Waldohreule, dem Grauspecht, Pirol und Trauerschnäpper. Es wurden bis zu 15 Fledermausarten erfasst (die Auswertung zur genauen Zahl erfolgt noch), inkl. die FFH Anhang 2 - Arten Großes Mausohr sowie die aus Vorjahren bekannte Bechstein Fledermaus. Die erfassten geschützten Vogel- und Fledermausarten sind generell störungsempfindlich, d.h. sie tolerieren menschliche Einflüsse wie Licht und Lärm weniger gut und sie benötigen auch die Totholzstrukturen und die Gehölzreihen als Strukturverbund im Gebiet.

Bis dato wurden keine Haselmäuse nachgewiesen. Holzkäfer wurden in den besonders relevanten Bäumen kartiert und bis dato zwei geschützte Arten gefunden. Die Bedeutung der Alt- und Totholzstrukturen lässt sich auch an der Anzahl an Höhlenbäumen erkennen. Insgesamt wurden 66 Stück erfasst, davon 29 allein im zentralen Waldstück zwischen dem Heizhaus und Bootshaus Werner. Die wichtigste funktionale Achse für die vorkommenden Tierarten besteht aus dem Waldverlauf von Südosten durch den zentralen Waldbereich in den Nordwesten. Die Biotoptypenkartierung sowie die Waldfunktionskartierung unterstützen diese Aussagen.

Somit ist es ein zentrales Anliegen der Planung, dass die Waldgebiete vor direkten und indirekten Eingriffen geschützt werden. Zu bedenken ist zusätzlich, dass die dominante Baumart im Fallenbrunnen die Esche ist, welche durch das Eschentriebsterben eine hohe Verkehrssicherungspflicht mit sich bringt, wenn es zu schützende Infrastruktur im Umfeld gibt. Die wertvollsten Waldgebiete sollen durch die Bereitstellung von Waldabstandsflächen vor direkten Eingriffen und Sicherungsmaßnahmen geschützt werden. Die Rahmenplanung strebt auch an, die Menge an Rodungen auf ein Minimum zu reduzieren und die wertvollsten Waldgebiete durch direkt anschließende Aufforstungen zu puffern. Die genaue Bilanzierung des erforderlichen Waldausgleichs steht noch aus.

Die erfolgte Einordnung der Waldgebiete in die Kategorien Erholungswald und Naturschutzwald fließt in den Wettbewerb ein, so dass diese Betrachtung in die weitere städtebauliche Planung integriert werden kann. Dies soll die indirekten Eingriffe in die Waldgebiete, wie

Lichtverschmutzung, Störung durch menschliche Nutzung und der daraus folgenden Notwendigkeit der Verkehrssicherungspflicht und somit Entnahme von wertvollen Totholzstrukturen, reduzieren.

Die städtebauliche Rahmenplanung wurde hinsichtlich der Daten zum Artenschutz bereits so geändert bzw. verfeinert, dass die für die geplanten Rodungen erforderlichen Aufforstungen die funktional wichtige Waldachse stärken und eine Änderung der Form des Bauquartiers Nr. 3 erfolgt ist.

Auch zur Nutzung am Westrand des Bauquartiers Nr. 3 und der als Konsequenz nicht notwendigen Sanierung sind vertiefte Überlegungen erforderlich. Um die wertvollen Wald- und Baumbestände in diesem Bereich nicht nur erhalten, sondern auch ihrer Funktion als Lebensraum gerecht werden zu können, ist voraussichtlich die Festlegung eines einzigen großen Baufensters nicht möglich. Die Schaffung einer grünen Mitte in diesem Standort wäre eine denkbare Lösung. Als Folge muss die Altlastensanierung in diesem Gebiet, welche einen erheblichen Eingriff in die wertvollen Strukturen bedeuten würde, ggf. nicht erfolgen.

Die finale Einschätzung der direkten und vor allem indirekten Eingriffe in die Waldbestände und des daraus folgenden notwendigen Ausgleichs ist noch nicht erfolgt. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen für die waldbewohnenden Tierarten können nur durch Aufforstungen oder durch Aufwertungen bestehender Waldgebiete erfolgen. Zu diesem Zweck wurden die Waldzüge im Westen des Fallenbrunnens – Fährtholz, Buchschach und Windhag - kartiert, um ihre Eignung und bestehende Artenzusammensetzung zu erfassen. Die Entscheidung, ob, in welchem Umfang und in welchem rechtlichen Rahmen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen müssen, liegt je nach Zuständigkeit bei der unteren bzw. oberen Naturschutzbehörde. Da es nicht möglich sein wird, eine kontinuierliche Funktionalität der Waldfunktion zu gewährleisten (also durch vorgezogene, sogenannte CEF Maßnahmen), werden Ausgleichsmaßnahmen nur über funktionserhaltende Maßnahmen (sogenannte FCS Maßnahmen) erreicht werden können. Dies bedeutet jedoch, dass eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung benötigt wird, was eine Alternativenprüfung der Planung erfordert.

Die anderen erfassten Tierarten kommen im Lebensraum „ruderales Offenland“ vor. Erfasst wurde eine große Population des Laubfrosches entlang der nordöstlichen Achse im Fallenbrunnen. Zauneidechsen kommen im gesamten Fallenbrunnen auf den grasigen und geschotterten Flächen vor. Es wurden keine geschützten Nachtfalter erfasst. Die Tierarten Laubfrosch und Zauneidechse haben gemeinsam, dass sie offene Flächen mit einem gewissen Anteil an Totholz- oder Steinhäufen benötigen, die Zauneidechse auf trockeneren Flächen und der Laubfrosch auf feuchten Flächen. Für diese Tierarten wird ein „Kriechtier“-Biotop am Nordrand des Fallenbrunnens angelegt, zwischen dem Veloring und Bootshaus Werner. Diese Anlage vergrößert die bereits angelegten Zauneidechsenhabitate und Tümpel. Da diese Möglichkeit gegeben ist, stellt die städtebauliche Erschließung keine Konflikte für die Tiergruppen im Offenland dar.

6. Weiteres Vorgehen

Auf Basis des Grundsatzbeschlusses wurde mit der Vorbereitung des Wettbewerbes sowie der verschiedenen Beteiligungsverfahren begonnen. Folgende maßgebliche Schritte stehen neben

der laufenden Abstimmung mit allen internen und externen Akteuren an:

- 28.09. – 09.11.2020 Online-Bürgerbeteiligung über www.sags-doch.de/fallenbrunnen
- Bis Ende Dezember 2020 Durchführung Bewerbungsverfahren Wettbewerbsteilnehmer
- 27.11. - 30.11.2020: Durchführung Hackathon HS Karlsruhe gem. Antrag FW incl. Abschlusspräsentation
- 05.12.2020 – 06.12.2020: Smart City Hackathon
- Januar 2021: Preisrichtervorbesprechung
- Februar 2021: Beschluss Auslobungstext im Gemeinderat
- Bis Ende Juli 2021 Durchführung städtebaulicher Ideenwettbewerb
- Herbst 2021 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan mit Wettbewerbsergebnis

7. Kosten der Wettbewerbsdurchführung in 2021

Die Kosten für das Planungsverfahren im Jahr 2021 umfassen zum einen das Preisgeld für den städtebaulichen Wettbewerb, Preisrichterhonorare, Modellbaukosten und Veranstaltungskosten sowie das Honorar für die extern beauftragte Wettbewerbsbetreuung.

Preisgeld städtebaulicher Wettbewerb	140.000 EUR
Preisrichterhonorare	10.000 EUR
Modellbau	5.000 EUR
Veranstaltungskosten Preisgerichtssitzung	5.000 EUR
Wettbewerbsbetreuung	40.000 EUR
Unvorhergesehenes	<u>10.000 EUR</u>
Gesamtkosten (brutto)	ca. 210.000 EUR

Wie zuletzt in der Sitzungsvorlage „Entwicklung Fallenbrunnen Nordost - Grundsatzbeschluss weiteres Vorgehen“ (GR 22.07.2020, DS-Nr. 2020 / V 00040) erläutert, erlaubt die vertragliche Situation aus dem Kaufvertrag für den Fallenbrunnen Nordost keine weitere Aufschiebung des Planungsverfahrens, da die Kostenbeteiligung der BIMA (Bundesimmobilienagentur) nur bis Dezember 2021 erfolgt und die Festlegung der künftigen Nutzung zumindest einen Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss erfordert. Maßnahmen im Bereich Rückbau und Sanierung, die danach durchgeführt werden, sind von der Stadt zu 100 % zu finanzieren.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.