

Entwicklung Fallenbrunnen Nordost - Zustimmung Auslobungstext städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb

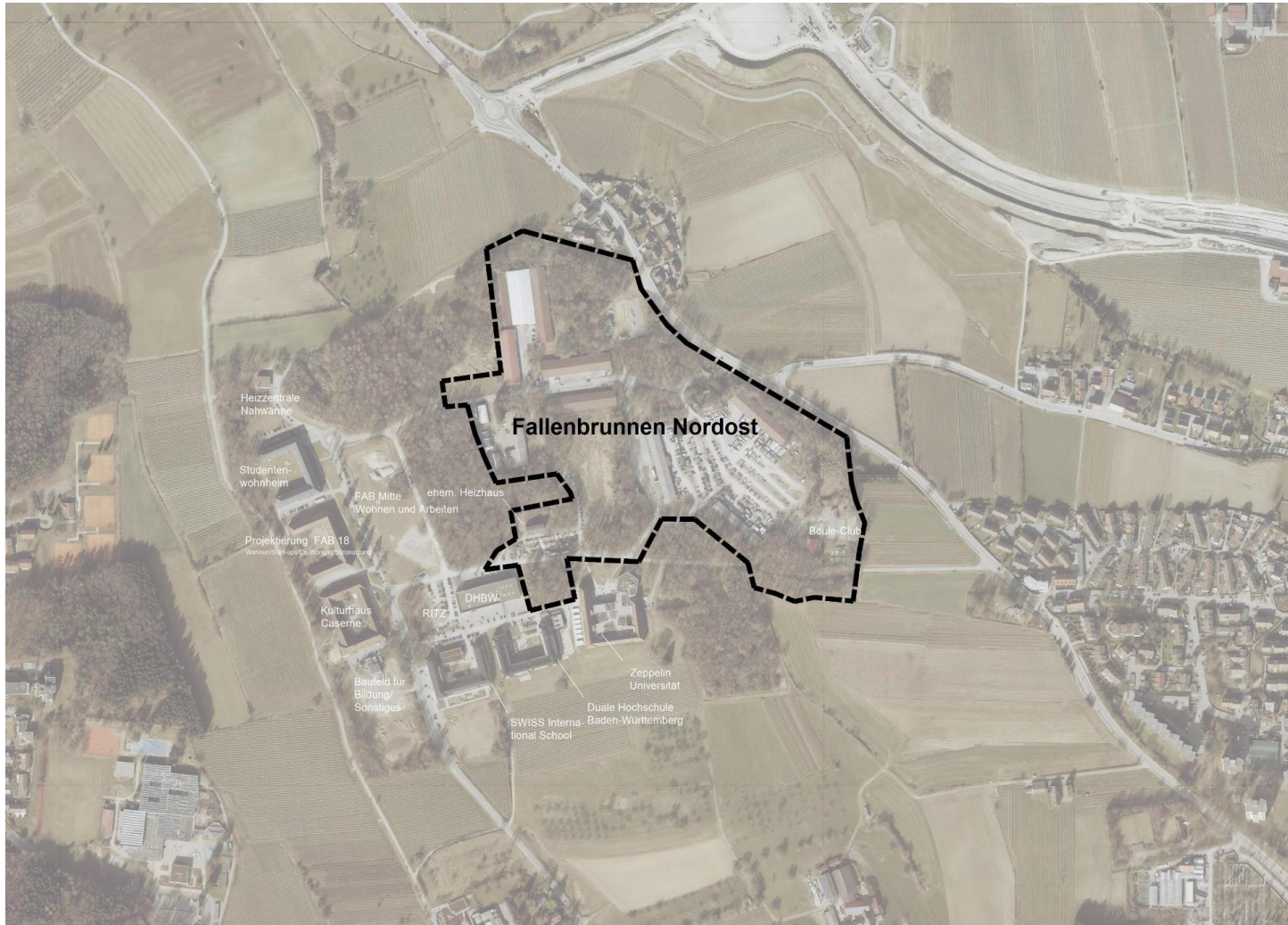
GR 22.02.2021



1. Ausgangslage

- Entwicklungen im Fallenbrunnen Südwest weitestgehend abgeschlossen, Bebauung Fallenbrunnen Mitte erfolgt
- Entwicklung des Bereiches Nordost steht noch aus, ebenso Mobilitätslösung
- ISEK-Leitprojekt Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ → Durchführung städtebaulicher Wettbewerb für Bereich Nordost
- Charakteristische Identität des Fallenbrunnens sowie bestehende Nutzungen erfordern spezifische städtebauliche Entwicklung
- Grundsatzbeschluss GR 22.07.2020: Auftrag zur Wettbewerbsvorbereitung, Kenntnisnahme Rahmenplan als grundlegende städtebauliche Zielsetzung
- Zwischenbericht Rahmenplan und faunistische Kartierungen: Kenntnisnahme GR 23.11.2020
- Zustimmung Auslobungstext städtebaulicher und freiraumplanerischer Ideenwettbewerb: Vorberatung PBU 02.02.2021

2. Abgrenzung Bearbeitungsbereich



3. Auslobung Teil B – Inhalte I

- **Grundziel:** Entwicklung des Fallenbrunnens zu einem innovativen Modellquartier mit einem Nutzungsmix aus Bildung, Wohnen, Arbeiten und Kultur
- Im Bereich **Nordost** insbesondere Planung von **Strukturen für Gewerbe und Wohnen**
 - Verhältnis Gewerbe/Wohnen noch offen, siehe Rahmenplanvarianten
- Wohnnutzung: Entwicklung **zukunftsorientierter Wohnformen**
- Gewerbliche Nutzungen: **Forschung und Entwicklung**, sowie **wissensaffine Dienstleistungen, Handwerker- und Gewerbehof, Fachschule, Parkhaus**

4. Preisrichtervorbesprechung am 27.01.2021 – I

- Beteiligung der Fach- und Sachgutachter, sowie der sachverständigen Berater
- Keine grundsätzlichen Änderungen an Planungsaufgabe und Umgriff des Plangebietes
- Mehrere **Änderungen** und Ergänzungen **redaktioneller Art**
- **Überarbeitung** und Vereinfachung der **Beurteilungskriterien** auf S. 16 des Auslobungstextes:
 - Stadtlandschaftliche Leitidee
 - Innovatives und integriertes Quartierskonzept
 - Gestalt-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität
 - Zukunftsfähiges umweltgerechtes Mobilitätskonzept
 - Räumliche und funktionale Einbindung in das Zukunftsquartier
 - Landschaftsbild, Biodiversität und Artenschutz
 - Nachhaltigkeitsstrategie und Klimaanpassungskonzept
 - Berücksichtigung des Nachhaltigkeitschecks und der Onlinebeteiligung
 - Realisierbarkeit und schrittweise Umsetzung

4. Preisrichtervorbesprechung am 27.01.2021 – II

Überarbeitung Punkt 19 „Zielsetzung“ auf S. 25

- Einfügen einer Präambel mit der Zielrichtung, trotz der komplexen und teilweise restriktiven Rahmenbedingungen im Fallenbrunnen im Rahmen des Wettbewerbs eine größtmögliche Ideenvielfalt erzielen zu können.
- Erwartet wird ein **stimmiges und integriertes Gesamtkonzept**, in dem sich Aussagen zu Landschaft und Bioökologie, zu baulichen Ergänzungen sowie zu sozialer Vielfalt und Nutzungsmischung zur Idee einer innovativ gestalteten und human geprägten neuen Lebenswelt verbinden.

6. Zeitplan

22.02.2021 Beschluss Auslobungstext Gemeinderat

08.03.2021 Versand der Auslobung an die Teilnehmer

24.03.2021 Frist für Rückfragen zum Verfahren

bis 08.04.2021 Beantwortung der Rückfragen

04.06.2021, 12:00 Uhr Abgabe der Planunterlagen

11.06.2021, 12:00 Uhr Abgabe des Modells

27.07.2021, 9:30 Uhr Sitzung Preisgericht

Herbst 2021 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan

7. Anregungen PBU-Sitzung 02.02.2021 – I

- 1. Vorschlag, Wohnnutzung im Bauquartier 2 vorzusehen**
 - Fachlich nicht zu empfehlen aufgrund Lärmbelastung durch Hochstraße / L 328b
 - Zudem würde Verkehr der gewerblichen Nutzungen durch das Bauquartier 2 mit Wohnnutzung fließen

- 2. Durchfahrt Richtung Fallenbrunnen Mitte/Südwest: Hauptachse soll keine hohe Verkehrsbelastung erfahren**
 - Klarstellung: Keine Bedeutung für den MIV, jedoch z.B. für ÖPNV, Rettungsdienste etc., sowie NMIV erforderlich
 - Durchgangsverkehr soll insgesamt möglichst gering gehalten werden

7. Anregungen PBU-Sitzung 02.02.2021 – II

3. Quartiersgaragen

- Anregung, statt grundstücksbezogenem Parken Quartiersgaragen vorzusehen
- Auf S. 33 des Auslobungstextes bereits entsprechend vermerkt, kann nochmals betont werden

4. Schutz der Waldbereiche

- Besucherlenkungsmaßnahmen und Beschränkung auf Erholungswald, sowie Schutz übriger hochwertiger Waldbereiche zwingend erforderlich
- vgl. Anlage 11 und S. 33 Auslobungstext
- Ergänzende Betonung im Auslobungstext, jedoch keine Konzepterstellung im Rahmen des Wettbewerbes, dies bleibt dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten

7. Anregungen PBU-Sitzung 02.02.2021 – III

4. Dichtewerte für Rahmenplanvarianten / untersch. Wohnnutzungsanteile

Wohnanteil	Rahmenplan-variante	Größe Brutto-bauland Wohnen (ha)	Anteil Gewerbe/ Infrastruktur (%)	Wohneinheiten von...bis...
45%	Nr. 1 „Wohnen“	3,10	20	270 - 340
35%	Mischung	2,38	20	205 - 260
25%	Nr. 2 „Gewerbe“	1,70	20	150 - 185

*Annahmen: Umrechnungsfaktor Brutto-/Nettobauland: 0,8 bis 1,0; GFZ=1,2; Wohnfläche = Geschossfläche *0,8; Durchschnittliche Wohnungsgröße Geschosswohnungsbau=70m² gem. Zensus 2011

7. Anregungen PBU-Sitzung 02.02.2021 – IV

- 6. Aufnahme einer Beschlussvariante 2c zum Anteil der Wohnnutzung**
- Siehe **Strichvorlage** Nr. 2020 / V 00280 / 1: *Es wird ein Wohnnutzungsanteil zwischen 25 % und 45 % zugrunde gelegt, der in den Bauquartieren 1 und 3 abzudecken ist.*
 - **Auslobungstext und Anlagen** wären entsprechend **anzupassen**
 - **Vergleichbarkeit** der Ergebnisse wäre damit **nicht immer gegeben**
 - **Räumliche Nutzungstrennung** Wohnen - emissionsintensives Gewerbe wäre ggf. nicht möglich, bei Umsetzung müsste auf entsprechende gegenseitige Rücksichtnahme bzw. verträgliche gewerbliche Nutzungen geachtet werden
 - Spätestens im **Herbst 2021** muss das **finale Nutzungskonzept** mit dem Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss **fixiert werden** aufgrund der Anforderungen an Kostenübernahme Altlastensanierung BlmA

7. Anregungen PBU-Sitzung 02.02.2021 – V

7. Auswahl unterschiedlicher erster Preisträger in Teilbereichen

- Fachlich nicht empfehlenswert, da wichtiger **Ansatz** des **Gesamtkonzeptes** verloren geht
- Ziel: **Bestimmung eines ersten Preisträgers** mit **durchgängigem Gesamtkonzept**
- Insbesondere die Themen **Vernetzung der Grünstrukturen** und **Verkehr/Mobilität** erfordern eine **Gesamtlösung** für den Nordosten „aus einem Guss“
- **Teillösungen** lassen sich **nicht unbedingt** zu einem großen Ganzen **zusammenfügen**, z.B. bei max. Wohnnutzungsanteil von 45 %
- Zudem sind **inhaltliche Anforderungen an Bauquartiere** und einzuplanende Nutzungen zu beachten: Quartiersgaragen sollten z.B. weder doppelt noch gar nicht vorhanden sein
- **Hoher Koordinationsaufwand** für Zusammenführung von Einzelansätzen, **finale Konzept** muss im **Herbst 2021** stehen

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**



Stadt Friedrichshafen

Amt für Stadtplanung und Umwelt



Charlottenstraße 12, 88045

Friedrichshafen

Telefon +49 7541 203-4601

Telefax +49 7541 203-84601

stadtplanung@friedrichshafen.de

www.friedrichshafen.de

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand 02/2021

