

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00182	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BBS, BOA, BSO, SBA, SBV, SFJ
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 BP 219 Jettenh. Esch_Entwb/ Es/Hä	26.05.2021, 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. 219 "Jettenhauser Esch" Entwurfsbeschluss
Anlage(n): 01 Städtebaulicher Entwurf M 1:500, Büro K9 vom 15.04.2021 02 Entwurf Freianlagen- Grünordnungsplan, Büro Faktorgruen 2021 03 Entwurf Lageplan M 1:500 Rechtsplan vom 25.05.2021 04 Entwurf Textteil und örtliche Bauvorschriften zum B-Plan vom 25.05.2021 05 Entwurf Begründung und Umweltbericht zum B-Plan vom 25.05.2021 06 Entwurf Umweltbericht_Artenschutzr. Prüfung_FaktorGruen_06.07.2021 07 vorläufiger Abwägungsb. zur frühz. Beteil. (§ 3 (1) u. (4) 1 BauGB) vom 10.04.2021 08 Bodenuntersuchung Gutachten Büro Wehrstein Geotechnik vom 18.12.2015 09 Kampfmitteluntersuchung Gutachten Büro Dr. Hinkelbein vom 06.10.2015 10 Baugrunduntersuchung Gutachten Büro Dr. Ulrich vom 25.02.2019 11 Luftschadstoffgutachten Büro Lohmeyer vom März 2020 12 Mobilitätskonzept Büro StetePlanung zum B-Plan vom 08.06.2021 13 Schalltechn. Gutachten Quartiere A – I, Büro GSB vom 27.04.2021 14 Schalltechn. Gutachten Quartier Versorgungsb. Nord, Büro Sieber v. 13.01.2021 15 Gutachten „Angem. Sicherheitsabstand, Störfallbetrieb“ Büro UBS v. 06.02.2020 16 Verkehrsuntersuchung zum B-Plan, Büro Bernard Gruppe vom 03.03.2021
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 Dateien (inkl. ppt, .mpp) <input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien <input type="checkbox"/> DVD <input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus, Siedlungswerk Stuttgart, 60 min (Präsentation ca.20 Min.)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	06.07.2021	Beschluss	öffentlich

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein**Konkrete Kostenermittlung erfolgt zum Satzungsbeschluss**

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. Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 219 „Jettenhauser Esch“ sowie dem darin integrierten Entwurf zur Satzung über örtliche Bauvorschriften wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan (Entwurf) mit eingetragenem Geltungsbereich, der Textteil (Entwurf) sowie die Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf), jeweils vom 25.05.2021.
2. Der Bericht über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird zustimmend zur Kenntnis genommen (Anlage 8). Die abschließende Abwägungsentscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sowie des darin integrierten Entwurfs der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und einmonatigen Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
4. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Für den Bereich „Jettenhauser Esch“ wurde durch den Grundstückseigentümer, die Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau (Stuttgart), im Herbst 2017 ein nicht offener städtebaulicher Wettbewerb für das ca. 5,8 ha große Gebiet durchgeführt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichshafen als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen hatte dem Auslobungstext zur Wettbewerbsdurchführung in einem Grundsatzbeschluss am 09.10.2017 zugestimmt (Drucksache-Nr. 2017 / V 00219).

Das Preisgericht hat am 22.02.2018 unter Vorsitz von Herrn Prof. Dr. Franz Pesch die Wettbewerbsarbeiten bewertet und dabei einstimmig die Arbeit von K 9 Architekten aus Freiburg auf den 1. Rang bzw. 1. Preis gesetzt. Den 2. Rang/Preis erhielt, ebenfalls einstimmig, das Büro Ackermann und Raff aus Stuttgart. Das Preisgericht hatte empfohlen, insbesondere die Lärmschutzbebauung im Südosten von Ackermann und Raff in die Planung zu übernehmen und auch im gesamten südlichen Bereich des Plangebietes eine geschlossene Bebauung aufgrund der Lärmproblematik einzuplanen.

Der überarbeitete Vorentwurf war dann Grundlage für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan, der am 28.01.2019 im Gemeinderat gefasst wurde. Im Folgenden wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Gesamtzeitraum vom 12.02.2019 bis 26.03.2019 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung befinden sich in der Anlage 8 dieser Vorlage. Die endgültige Abwägung ist dem Satzungsbeschluss vorbehalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde aufgrund der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Tübingen reduziert. Dabei wurde angeregt, dass die Trasse der B 31 neu aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird. Dieser reduziert sich somit auf ca. 5,2 ha.

Der Entwurf sieht ca. 430 Wohneinheiten plus weitere 18 Wohneinheiten im nördlichen Versorgungsbereich an der Pacellistraße vor, von denen 12 als Doppelhaushälften und 4 als Kettenhäuser vorgesehen sind. Von den rund 430 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau werden ca. 100 - 110 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau entstehen.

Zudem ist im Bebauungsplan ein „Clubraum“ als möglicher Quartierstreff eingeplant. Erste Gespräche zwischen der Siedlungswerk GmbH und dem städtischen Quartiersmanagement im Amt für Soziales, Familie und Jugend fanden bereits statt. Im neu entstehenden Quartier kann der Quartierstreff einen wesentlichen Beitrag zur Förderung der Gemeinschaft leisten.

Das Plangebiet bezieht im nordöstlichen Teil die bestehende Bebauung entlang der Pacellistraße teilweise ein. In diesem zentralen Bereich von Jettenhausen sind Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt, Friseur, u.a. Dienstleistungen) angesiedelt. Der bestehende Markt soll abgerissen und durch einen Lebensmittelmarkt (Größe unterhalb der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche) ersetzt werden. Über dem Markt sind weitere Geschößwohnungen vorgesehen. Hierdurch soll die Stadtteilmitte von Jettenhausen aufgewertet und gestärkt werden. Diese stellt auch das Bindeglied zwischen Bestandsbebauung und Neubebauung dar.

Das Plangebiet ist in den überwiegenden Teilen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auch der nördliche Teil mit dem angedachten Lebensmittelmarkt, der unterhalb der Großflächigkeit bleibt, nimmt als wohnortnaher Markt die Versorgung des Gebietes wahr und wird deshalb ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Gebiet ist hierbei so zu betrachten, dass nicht nur das Plangebiet selbst versorgt wird, sondern, wie bisher auch, die umliegende Wohnbebauung von Jettenhausen. Die ursprünglich vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet wurde im Zuge der Behördenbeteiligung beanstandet, da die angrenzenden Bereiche als reine Wohngebiete festgesetzt sind. Ein wohnortnaher Lebensmittelmarkt mit Versorgungsfunktion für das nähere Umfeld ist unterhalb der Großflächigkeit grundsätzlich in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig, weshalb nun die Art der baulichen Nutzung entsprechend der bereits vorhandenen Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan Nr. 102 „Gartenvorstadt Jettenhausen“ angepasst wurde.

Herzstück des städtebaulichen Entwurfs stellt die zentrale Platzfolge in der Mitte des Plangebietes dar. Diese beinhaltet einen großen Grünanteil mit Wasserspiel und öffentlichem Spielplatz, ist weitgehend fahrverkehrsfrei (maximal Andienung, Feuerwehrzufahrt) und dient somit der Aufenthaltsfunktion. Aufgrund der reduzierten Versiegelung und der integrierten Funktion als Retentionsraum (Nutzung zur Rückhaltung von Regenwasser mit gleichzeitiger Bewässerungsfunktion der Bäume) nimmt diese städtebauliche „Fuge“ auch Klimafunktionen wahr (Kühlung, Durchlüftung). Zur Belebung dieses zentralen Bereichs sind an den Platzrändern auch gewerbliche Nutzungen angedacht, die sich bis zum Süden des Plangebietes fortsetzen, wo sich auch die dreigruppige Kindertagesstätte befindet. Der Gewerbeanteil in diesem Bereich soll dabei ca. 15 % betragen.

Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb entlang der Platzränder und im Süden ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt, da dieses keine gleichgewichtige Nutzungsverteilung zwischen Wohnen und Gewerbe vorschreibt und auch in der zentralen Achse die Wohnnutzung deutliches Übergewicht haben soll. Die angedachten Nutzungen im urbanen Gebiet dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die städtebaulichen Kennwerte für das gesamte Plangebiet erreichen im Mittel die als Obergrenzen in der Baunutzungsverordnung in § 17 für allgemeine Wohngebiete vorgesehenen Werte. In einzelnen Quartieren kann es zu Überschreitungen kommen, was aber aus städtebaulichen Gründen, z.B. Markierung der Einfahrtssituationen in das Plangebiet (Ecke Waggerhauser Straße und Susostraße) gewollt ist. Im Rechtsplan werden Grundflächen und Geschossflächen individuell für die einzelnen Quartiere festgesetzt.

Alle Gebäude sind mit Flachdach und Dachbegrünung vorgesehen. Im Westen des Plangebietes sind die Doppel- und Kettenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss festgesetzt, im übrigen Teil des Plangebietes variiert die Geschossigkeit zwischen 3 und 6 Vollgeschossen, wobei die sechs Vollgeschosse die Einfahrtssituationen ins Plangebiet punktuell markieren sollen. Alle Quartiere, mit Ausnahme der Doppel- und Kettenhäuser erhalten Tiefgaragen mit jeweils einer zusammengefassten Ein- und Ausfahrt. Die mit den Tiefgaragen unterbauten Blockinnenbereiche werden intensiv begrünt, wobei auch umfangreiche Baumstandorte festgesetzt wurden, die die Beschattung der dort vorgesehenen halböffentlichen Grünbereiche mit Spielplätzen sicherstellen soll.

Das Erschließungssystem sieht eine zentrale Zu- und Abfahrt von der Susostraße ins Plangebiet vor, wobei die Bebauung über ein Ringsystem erschlossen wird. Eine weitere Ausfahrt in die Susostraße ist gegenüber der Konrad-Kümmel-Straße vorgesehen. Der überwiegende Teil der Straßen ist als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Zone 30 vorgesehen. Die für die jeweiligen Bereiche erforderlichen Voraussetzungen sind zu berücksichtigen und entsprechend baulich auszuführen.

Die zentrale Grünachse dient hauptsächlich der Aufenthaltsfunktion und soll nur in Ausnahmefällen befahren werden (Andienung, Feuerwehr). Anknüpfungen an die Werthmannstraße und die Pacellistraße sind vorgesehen, wobei diese nur als Fuß- und Radweg angedacht sind. Sollte es bei der zentralen Zufahrt in der Susostraße zu Störungen kommen (z.B. Bauarbeiten), könnten diese Anknüpfungen als Behelfszufahrten in einem begrenzten Zeitraum genutzt werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans wurden umfangreiche Gutachten erstellt, die der Vorlage als Anhang beigefügt sind.

Technische Erschließung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, entsprechende Untersuchungen bzw. Planungen sind bereits durch das Planungsbüro Marschall und Klingenstein eingeleitet und z.T. mit dem Landratsamt abgestimmt. Neben der Regenrückhaltung auf den festgesetzten Flachdächern ist auch eine Rückhaltung auf den Grünflächen vorgesehen (Wassermanagement siehe Freiraumkonzept). Des Weiteren ist ein Regenrückhaltebecken südlich der Waggerhauser Straße vorgesehen, welches einen Überlauf in den Mühlbach erhält.

Konzept Freiraum und Grün

Für das Baugebiet wurde gemeinsam mit dem Siedlungswerk, den Fachämtern der Stadtverwaltung sowie mit dem Planungsbüro faktorgruen ein umfangreiches, nachhaltiges Konzept für die Freiräume und die Begrünung des Gebiets erarbeitet, welches den vielfältigen Anforderungen der Freiraumqualität, der Klimaanpassung, des nachhaltigen Wassermanagements sowie der biologischen Vielfalt gerecht wird. Ergebnis ist eine Freianlagenplanung, die in einen Grünordnungsplan zur Integration in den Bebauungsplan mündet. Die detaillierten Unterlagen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Umweltbericht und Artenschutz

Für den Bebauungsplan war die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich (s. Anlage 6). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, des internen Ausgleichs und der externen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben. Lediglich beim Schutzgut Mensch verbleibt ein Eingriff aufgrund der Überschreitung der gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte an einigen der geplanten Gebäude um maximal 1 dB. Als externe Maßnahmen sind eine CEF-Maßnahme für die Klappergrasmücke auf der südlichen Tunneldecke der B31 sowie die Kompensation des Ökopunktedefizits über die Flächenagentur Baden-Württemberg vorgesehen.

Lärmgutachten

Insbesondere die Nähe zum ZF Werk II, der B 31 neu und der Waggerhauser Straße als Kreisstraße 7740 und die damit verbundene Lärmproblematik haben dazu geführt, dass die Planung im Süden entsprechende Anforderungen an den Lärmschutz stellt. Entsprechend ist die südliche Bebauung riegelartig geschlossen und mit passiven Lärmschutzfestsetzungen (z.B. Grundrissorientierungen, geschlossene Loggien, Lüfter in Schlafräumen, u.a.) versehen worden. Der Gewerbelärm, hier ursächlich der Parkverkehr des ZF-Werks, überschreitet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 1 dB(A). Das Lärmgutachten hält diese geringe Überschreitung aber für städtebaulich vertretbar, da der Gewerbelärm gleichzeitig auch mit weiteren Lärmquellen (Straßenlärm insbesondere B 31 neu) als Fremdgeräusch überlagert wird. Die Geräuschcharakteristik der Parkvorgänge und der Vorbeifahrten auf öffentlichen Verkehrsflächen ist nahezu identisch. Trotz der Überschreitung der Immissionsrichtwerte verursachen die Parkverkehre der ZF Friedrichshafen AG keine Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen im Plangebiet herbeizuführen. Aus vorgenannten Gründen und durch das erarbeitete Schallschutzkonzept für Verkehrslärm sind keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG bzw. Nr. 2.1 TA Lärm durch das Werk II der ZF Friedrichshafen AG zu erwarten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen kommen aus städtebaulich gestalterischen Gründen nicht in

Betracht, da diese eine Höhe von über 10 m und eine Länge von mehr als 200 m haben müssten, um einen entsprechenden Effekt erzielen zu können.

Als weiteres Gutachten wird nachfolgend das Mobilitätskonzept kurz stichwortartig dargestellt, das ein umfangreiches Maßnahmenbündel zur Mobilität im Plangebiet andenkt.

Mobilitätskonzept

Stellplatzangebot und -organisation

- Erhöhung des Angebots an Fahrradabstellplätzen in bzw. an den Gebäuden (Barrierefreiheit, Witterungsschutz, Diebstahlschutz etc.) für Wohnnutzung, Nichtwohnnutzung und im öffentlichen Raum
- Vorhalten von Stellplätzen für Lastenfahrräder
- Abminderung der Anzahl an Kfz-Stellplätzen, konzentriert in Parkieranlagen
- Einrichtung von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge auf eigenen Grundstücken sowie im öffentlichen Raum

Information und Kommunikation

- Informationskampagnen und Informationstage zu den Mobilitätsangeboten im gesamten Quartier
- Kampagnen zur Sensibilisierung, z. B. zur Stärkung einer eigenständigen Mobilität von Kindern → Vermeidung von Hol- und Bringverkehren mit Auto
- Beratung von NeumieterInnen zu den Mobilitätsangeboten, ggfs. Erstellung eines Flyers
- Online-Informations- und Buchungsportale / App für die Mobilitätsangebote

Die beschriebenen Angebote sollen durch das Siedlungswerk in Kooperation mit der Stadt Friedrichshafen erarbeitet werden. Im Plangebiet sind bereits an verschiedenen Stellen Mobilitätsstationen (Carsharing, Bikesharing) und auch öffentliche Fahrradstellplätze vorgesehen.

Als Teil des Mobilitätskonzeptes wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen fixiert, die ,ähnlich wie die Stellplatzsatzung für die Innenstadt, den Stellplatznachweis an den Wohnungsgrößen orientiert, wodurch der durchschnittliche Stellplatzschlüssel auf 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit (WE) reduziert wurde (nach Landesbauordnung sind regelmäßig 1 Stellplatz/WE notwendig), der Fahrradstellplatzschlüssel wurde im Gegenzug auf rund 2,75 Fahrradstellplätze/WE erhöht (regelmäßig sind 2 Stellplatz/WE nachzuweisen).

Energiekonzept

Das Siedlungswerk hat ein ganzheitliches Energiekonzept für das Plangebiet erarbeitet.

Die Mehrfamilienhausgebäude werden quartiersweise über Wärmepumpen mit Wärme versorgt. Als Wärmequellen dienen 100 m tiefe Erdwärmesonden auf den Gebäudegrundstücken, welche zum

Ausgleich untereinander und zur Redundanz über ein kaltes Nahwärmenetz miteinander verbunden sind. Die Erdwärmesonden sind ringförmig um die Gebäude angeordnet und werden teilweise über PVT-Anlagen auf den Gebäudedächern regeneriert. Über ein 4-Leiternetz versorgen die Wärmepumpen die Gebäude mit Wärme für Heizung und Warmwasser. Auf den Flachdächern sind PVT- und PV-Anlagen mit aufgeständerten Modulen in Ost/West-Ausrichtung und 10° Neigung vorgesehen. Die Reihen- und Doppelhäuser im Westen des Plangebiets werden dezentral mit Wärmepumpen und Erdsonden versorgt und die Dächer sind ebenfalls mit PV-Anlagen belegt.

Bürgerinformationsveranstaltung

Am 6. Mai 2021 wurde pandemiebedingt als Ersatz für eine ursprünglich vorgesehene Präsenzveranstaltung durch das Siedlungswerk und das Amt für Stadtplanung und Umwelt eine Online-Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Dabei wurden über einen Livestream mit Präsentation bis zu ca. 200 Beteiligte (ca. 110 Bürger gleichzeitig) erreicht. Die Bürger konnten nach der Präsentation über eine Chatfunktion Fragen stellen, was umfangreich genutzt wurde. Hierbei standen neben Fragen zur Vermarktung des Gebietes und deren Zeitschiene insbesondere die Mobilität und das Energiekonzept im Fokus. Die Fragen wurden sofort live während der Veranstaltung beantwortet. Insgesamt fand das Format der Veranstaltung eine gute Resonanz. Die Bürger konnten auch noch ca. 1 Woche nach der Veranstaltung das städtebauliche Konzept herunterladen, das browserbasierte digitale 3D Stadtmodell aufrufen und noch weitere Fragen nachreichen. In dieser Woche sind keine weiteren Fragen eingegangen, was wiederum die Qualität des Veranstaltungsformats bestätigt hat.

Weitere Informationen erfolgen im Rahmen der Sitzung bzw. finden sich in den Anlagen.