

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00186	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BBS, BOA, BSO, OVE, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 BP 816 / Gö, Tt	01.06.2021, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Müller _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“; Aufstellungsbeschluss			
Anlage(n): 1 Lageplan M 1: 500 Kataster mit Geltungsbereich vom 03.11.2021 2 Lageplan M 1: 500 Luftbild mit Geltungsbereich vom 03.11.2021 3 FNP-Auszug M 1:5000 vom 03.11.2021 4 Vorentwurf Begründung B-Plan Nr. 816 vom 03.11.2021 5 Vorbereitender Umweltbericht vom 01.06.2021 6 Städtebaulicher Vorentwurf (Variante 1 mit 150 Wohneinheiten) vom 03.11.2021 7 Städtebaulicher Vorentwurf (Variante 2 mit 120 Wohneinheiten) vom 03.11.2021 8 Konzeptübersicht Klimaanpassung und Klimaschutz 9 3D-Modell			
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; 35 Min. (davon 10 Min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	07.12.2021	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	08.12.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.12.2021	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

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

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: EUR
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: EUR
 jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einzahlung Betrag: EUR
bzw.
Beiträge: 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 03.11.2021 (Anlage 1) dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Weitere Grundlage ist der Vorentwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 03.11.2021 (Anlage 4).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigen 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.
4. Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nachfolgend in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
5. Der Gemeinderat beauftragt unter Berücksichtigung der in der Begründung dargestellten Möglichkeiten zur Abschnittsbildung die Verwaltung, einer weiteren Bearbeitung des Verfahrens entweder
 - a) die Variante 1 (Anlage 6) oder
 - b) die Variante 2 (Anlage 7) zugrunde zu legen.

Begründung:

Ausgangslage:

Nach wie vor besteht in der gesamten Gemarkung Friedrichshafen ein hoher Wohnraumbedarf, so dass die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen prinzipiell begründet und notwendig ist. Vor diesem gesamtstädtischen Hintergrund und um auch die Ortschaft Ettenkirch insgesamt in ihrer Struktur zu stärken und Wohnraum für den überwiegend lokalen Bedarf zu schaffen, wurde nach alternativen Standorten für eine Wohnbauflächenentwicklung auf der Gemarkung Ettenkirch gesucht. Die im Flächennutzungsplan für die Ortschaft Ettenkirch ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden zwischenzeitlich entweder bereits entwickelt oder stehen der Stadt Friedrichshafen langfristig für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Für den dargestellten Standort sind im Flächennutzungsplan zwar keine potentiellen Wohnbauflächen dargestellt, jedoch bietet sich eine städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle siedlungsstrukturell an. Einerseits können durch die geplante Bebauung die beiden bisher voneinander getrennten Siedlungskörper in Hirschlatt miteinander verknüpft werden und es kann insgesamt das Bild eines zusammenhängenden Ortsteils entstehen. Andererseits hat die Stadt Friedrichshafen Zugriff auf die notwendigen Flächen, so dass eine Bebauung dann auch zeitnah umgesetzt werden kann. Der vorgesehene Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Größe von ca. 3,04 ha (Anlage 1).

Schaffung von Baurecht:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans existiert bisher keine planungsrechtliche Satzung. Trotz der bereits bestehenden Bebauung im Osten und Westen des Plangebiets kann die Fläche aufgrund ihrer Größe planungsrechtlich nicht als Baulücke eingestuft werden und ist deshalb bisher als Außenbereich zu beurteilen. Dies entspricht auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad, in dem für das Plangebiet bisher Flächen für die Landwirtschaft abgebildet sind (Anlage 3). Damit die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB notwendig.

Städtebauliches Konzept:

Die bestehende Bebauung in Hirschlatt weist eine stark heterogene und dörfliche Bebauungsstruktur auf. Durch die gewachsene Situation, die sich ursprünglich aus landwirtschaftlichen Betrieben gebildet hat, bestehen Baukörper unterschiedlichster Größe und es fehlen eindeutige und klare Raumkanten und Straßenräume. Weiterhin lassen sich aus der bestehenden Bebauung Hausgruppen als raumbildendes Element ablesen.

Grundidee des städtebaulichen Konzepts ist es, die ortsbildprägende Charakteristika des Bestands auf die Neubebauung zu übertragen und dadurch eine verträgliche und zugleich zeitgemäße Wohnbauentwicklung zu schaffen. Zentrales Element des Konzepts ist die Anordnung der Baukörper in Hausgruppen, wodurch sich kleine Nachbarschaften bilden können, die im direkten räumlichen Zusammenhang zueinander stehen. Als Gebäudetypologien ist neben Mehrfamilienhäusern ebenso eine Doppel- und Reihenhausbebauung vorgesehen. Diese Durchmischung spiegelt die oben beschriebene, bestehende Bebauung wieder und gibt gleichzeitig die Möglichkeit, Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen. Denkbar sind hier beispielsweise auch die Realisierung von Mehrfamilienhäusern als gemeinschaftliche oder genossenschaftliche Wohnbauprojekte sowie eine städtische Umsetzung von gefördertem Wohnraum. Durch die Durchmischung der Gebäudetypologien und einem verstärkten Fokus auf eine verdichtete Bebauung wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Fläche und Boden Rechnung getragen. Mit diesem Ansatz ist die Realisierung von bis zu 150 Wohneinheiten möglich. Neben der allgemeinen Aufgabenstellung zur Schaffung von Wohnraum steht die Stadt Friedrichshafen auch vor der Herausforderung des bezahlbaren Wohnraums. Durch den gewählten Anteil an Mehrfamilienhausbebauung kann dieser Herausforderung Rechnung getragen werden und zugleich wird dem Wunsch nach Individualwohnen

in Form von Doppel- und Reihenhausbebauung entsprochen.

Weitere zentrale Leitidee der Neubebauung ist der Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung und die Verknüpfung der bisher räumlich getrennten Siedlungskörper. Um diese Verknüpfung auch gestalterisch hervorzuheben, wird das Plangebiet mit einer zentralen Ost-West-Achse versehen, die an mögliche Fußwege im Bestand anknüpft. Dieses Entwurfselement wird durch einen straßenbegleitenden Grünstreifen mit ortsbildprägenden Baumpflanzungen betont. Im östlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen, der ebenso ein verbindendes Element zwischen Alt- und Neubebauung bildet und aufgrund des bisherigen Fehlens eines Spielplatzes einen Mehrwert für den gesamten Ortsteil darstellt.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets findet über die Kreuzlinger Straße statt. Der Geltungsbereich bezieht einen Teilbereich der Kreuzlinger Straße ein, um im Zuge des weiteren Verfahrens eine Querungshilfe und eine eventuelle Abbiegespur vorzusehen. Im Plangebiet selbst wird die Erschließung über eine zentrale Haupterschließungsachse stattfinden, von der wiederum einzelne Stichstraßen abzweigen. Um den Verkehr im Gebiet selbst möglichst gering zu halten, werden die Mehrfamilienhäuser am Quartierseingang und entlang der Haupterschließungsachse angeordnet. Innerhalb des Gebiets und in Anknüpfung an den Bestand werden zahlreiche untergeordnete, aber direkte Fußwegeverbindungen angelegt.

Umrahmt wird das Plangebiet im Norden und Osten durch zwei Grünflächen. Diese können, sofern notwendig, der Regenwasserretention dienen und insgesamt naturnah gestaltet werden. Neben den o.g. zentralen Grünelementen sollen ergänzend großkronige Bäume gepflanzt werden. Neben deren ortsbildprägenden Funktion dienen diese ebenso der Verschattung der Wendeanlagen und öffentlicher Parkplätze.

Insgesamt basiert der städtebauliche Entwurf für die Entwicklung in Hirschlatt darauf, die zentralen städtebaulichen Herausforderungen konsequent umzusetzen und somit ein nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnquartier zu schaffen. Außerdem besteht das Potential, modellhaft aufzuzeigen, dass auch in bisher dörflichen Strukturen eine Wohnbauentwicklung nach den aktuellen und zukunftsweisenden städtebaulichen Leitlinien umsetzbar ist.

Planungsvarianten:

Die Verwaltung hat vorgeschaltet zum Aufstellungsbeschluss den Ortschaftsrat Ettenkirch in nichtöffentlicher Sitzung über die Planungsabsichten informiert. Um dem Ortschaftsrat den Entwurfsprozess und die Herangehensweise näher zu erläutern, wurde in der Sitzung ein Entwurfszwischenstand und der aus Sicht der Verwaltung finale Entwurf vorgestellt. Der Entwurfszwischenstand sah eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einem geringeren Anteil an Mehrfamilienhäusern vor. Auf Grundlage dieses Entwurfs wäre eine Realisierung von ca. 90 Wohneinheiten möglich. Aufgrund der zentralen städtebaulichen Herausforderungen wie Wohnraummangel (insbesondere bezahlbarer Wohnraum), Flächenknappheit und Klimawandel wurde von der Verwaltung dieser erste Entwurfszwischenstand nochmals dahingehend überarbeitet, dass ein größerer Fokus auf eine verdichtete Bebauung gelegt wurde. In der Konsequenz wurde der Anteil an Mehrfamilienhäusern erhöht und das Individualwohnen auf eine Doppel- und Reihenhausbebauung beschränkt. Mit diesem verdichteten Ansatz sind insgesamt ca. 150 Wohneinheiten realisierbar. Von Seiten des Ortschaftsrates wurde deutliche Kritik am verdichteten Entwurf geäußert und signalisiert, dass lediglich die aufgelockerte Bebauung mit ca. 90 Wohneinheiten mitgetragen wird. Die Verwaltung hält es jedoch nach wie vor für notwendig, dass im Sinne der o.g. städtebaulichen Herausforderungen eine über den Minimalansatz hinausgehende Verdichtung zwingend erforderlich und in Hirschlatt auch durchaus verträglich ist. Darüber hinaus nimmt der Entwurf ganz bewusst die vorhandenen dörflichen Strukturen als Vorbild auf und schafft dadurch eine verdichtete, aber dennoch gebietstypische Bebauung. Des Weiteren ist Hirschlatt siedlungsstrukturell mit der Nähe zu Ailingen und zum Friedrichshafener Innenstadtbereich gut gelegen. **Eine Wohnbebauung mit gewissem Gewicht wird insgesamt zur Stärkung von Hirschlatt beitragen und sich positiv auf die Gesamtentwicklung auswirken.**

Zwar ist die Verwaltung im Sinne einer zukunftsgerichteten Weichenstellung weiterhin der Auffassung, dass der Entwurf mit ca. 150 Wohneinheiten aus fachlich städtebaulicher Sicht der richtige Ansatz ist, allerdings wurden aufgrund der Vorbehalte des Ortschaftsrats Ettenkirch die zwei nachfolgend näher erläuterten alternativen Vorgehensweisen als mögliche Kompromissvorschläge erarbeitet:

- Variante a): Der städtebauliche Entwurf mit 150 Wohneinheiten (Anlage 6) dient weiterhin als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans, jedoch findet im Anschluss eine Erschließung des Baugebiets in Bauabschnitten statt. Hierdurch ist es möglich die siedlungsstrukturelle Weiterentwicklung von Hirschlatt in Teilbereichen zu realisieren und entsprechend dem Bedarf zu lenken. Die Idee zur Realisierung in Bauabschnitten wurde im Gespräch mit dem Ortschaftsrat entwickelt. Aus Sicht der Verwaltung ist eine solche Vorgehensweise denkbar, allerdings ist davon auszugehen, dass dies aufgrund der erforderlichen stufenweisen Ausschreibung und Beauftragung mit Mehrkosten verbunden sein wird. Weiterhin sei angemerkt, dass die Verwaltung im Zuge der Grundstücksverträge Vereinbarungen getroffen hat, zu dessen Umsetzung und Einhaltung sie auch bei einer möglichen Abschnittsbildung im Stande sein muss.
- Variante b): Als Alternative zur Realisierung der 150 Wohneinheiten in Bauabschnitten wurde von der Verwaltung ein weiterer städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, der eine Bebauung mit ca. 120 Wohneinheiten ermöglicht (Anlage 7). Hierbei wurde insgesamt der **Anteil der Mehrfamilienhäuser reduziert** und die Mehrfamilienhausbebauung ausschließlich im südlichen Quartiersbereich zur Kreuzlinger Straße hin positioniert. Das Individualwohnen findet schwerpunktmäßig im nördlichen Bereich statt. Für diese reduzierte Variante ist nach Schaffung des Planungsrechts hingegen eine direkte und vollständige Erschließung des Gebiets vorgesehen, da sich aufgrund der schlechteren Kosten-Nutzen-Bilanz der verhältnismäßige Mehrkostenansatz entsprechend erhöhen würde.

Bei beiden Varianten ist außerdem angedacht, bei den Festsetzungen des Bebauungsplans im Bereich des Individualwohnens als Bauweise „Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser“ vorzusehen, um eine möglichst hohe Flexibilität bei der Umsetzung einzelner Bauvorhaben zu ermöglichen.

Vorteile für Hirschlatt:

Perspektivisch sieht die Verwaltung eine Verbesserung des ÖPNV-Angebots durch ein größeres Nachfragepotenzial, die Realisierung einer sicheren Radwegeverbindung nach Ettenkirch zur besseren Anbindung an die Ortsmitte sowie eine erhöhte Aufenthaltsqualität für den Ortsteil aufgrund der Schaffung von Freiflächen (insbesondere Spielplatz). Denkbar wäre beispielsweise auch die Integration eines Dorfgemeinschaftsraums im Erdgeschoss eines der Mehrfamilienhäuser.

Klimaschutz und Klimaanpassung:

Auf Grundlage des ISEK-Leitprojekts 3 „Klimastadt“ und des Klimaanpassungs- sowie des Energie- und Klimaschutzkonzeptes sollen für die städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Hirschlatt konkrete Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz erarbeitet und umgesetzt werden. In einem ersten Schritt wurden im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfs mögliche Maßnahmenvorschläge in einer Konzeptübersicht (Anlage 8) zusammengetragen und in Teilen bereits im Vorentwurf berücksichtigt. Im weiteren Verfahren sollen die Maßnahmenvorschläge weiter ausgereift und die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten geprüft werden. Dabei sollen auch zielgerichtete Ansätze, wie z.B. das Schwammstadtprinzip, zur Anwendung kommen. Bereits jetzt ist klar, dass nicht alle Maßnahmenvorschläge im Bebauungsplan festgesetzt werden können, da die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB begrenzt sind. Weitere Instrumente zur Realisierung der Maßnahmen können aber auch die städtischen Grundstückskaufverträge und die Erschließungsplanung sein.

Verfahren:

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.

Der Vorbereitende Umweltbericht (Anlage 5) liegt vor und wird zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB mit ausgelegt. Zusammenfassend kommt dieser zum Ergebnis, dass die Eingriffsschwerpunkte der Planung bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Pflanzen/Biotope sowie Orts- und Landschaftsbild liegen. Die Folgen für die Umwelt sind beim Schutzgut Boden erheblich, können jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Aufgrund der **intensiven landwirtschaftlichen Nutzung** des Plangebiets ist der Artenschutz nur unwesentlich betroffen. Außerdem kann nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass bei einer Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

In der Auswertung aller relevanter Anregungen und Stellungnahmen sowohl aus der Bürger- als auch aus der Behördenbeteiligung und nach Eingang der notwendigen Untersuchungen und Gutachten erfolgt die Erarbeitung des Umweltberichts sowie eines Bebauungsplanentwurfs mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, der den Gremien zusammen mit dem Kostenansatz zum Entwurfsbeschluss vorgelegt wird.

Weitere Informationen können den der Sitzungsvorlage beigefügten Anlagen entnommen werden.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.