

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2022 / V 00158	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	02.08.2022, 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" Erneuter Aufstellungsbeschluss			
Anlage(n): 1 Lageplan M 1:500 Kataster mit Geltungsbereich vom 03.08.2022 2 Lageplan M 1:500 Luftbild mit Geltungsbereich von 03.08.2022 3 FNP-Auszug M 1: 5.000 vom 03.08.2022 4 Vorentwurf Begründung B-Plan Nr. 816 vom 03.08.2022 5 Vorbereitender Umweltbericht vom 01.06.2021 6 Städtebaulicher Vorentwurf vom 03.08.2022 7 Konzeptübersicht Klimaanpassung und Klimaschutz 8 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; 30 Min. (davon 10 Min. Sachvortrag)

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	20.09.2022	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	21.09.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	26.09.2022	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan (GR 13.12.2021, DS-Nr. 2021 / V 00186) Vorstellung Bebauungsvarianten (GR 20.07.2022 nö, DS-Nr. 2022 / V 00129)

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:

<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

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

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt entsprechend der Beschlussfassung aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 20.07.2022 der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ unter Zugrundelegung des städtebaulichen Vorentwurfs mit 120 Wohneinheiten (Anlage 6) zu.
2. Für den im Lageplan im Maßstab 1:500 vom 03.08.2022 (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 03.08.2022 (Anlage 4).
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung, dreiwöchigen Aushang im Technischen Rathaus sowie auf der Website der Stadt Friedrichshafen durchgeführt.
4. Die zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4

Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

5. 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.

Begründung:

Ausgangslage und Rahmenbedingungen:

In der Sitzung des Gemeinderats vom 13.12.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Einstieg in das Bebauungsplanverfahren Nr. 816 „Kreuzlinger Straße“ gefasst. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens soll eine Wohnbauentwicklung im Ettenkircher Teilort Hirschlatt ermöglicht werden. Hirschlatt gliedert sich aktuell in zwei voneinander getrennte Siedlungskörper und so besteht mit der Realisierung einer Wohnbauentwicklung die Möglichkeit, die beiden Siedlungskörper miteinander zu verknüpfen und dadurch einen zusammenhängenden Teilort zu schaffen.

Vorgeschaltet zur Gremienberatung im Dezember 2021 hat die Verwaltung den Ortschaftsratsrat Ettenkirch in nichtöffentlicher Sitzung über die Planungsabsichten informiert und die möglichen Bebauungsvarianten vorgestellt. In der Sitzung wurden zur Nachvollziehbarkeit des Entwurfsprozesses und der Herangehensweise die zwei folgenden Planungsvarianten vorgestellt: Ein erster Zwischenentwurf mit aufgelockerter Bebauung und ca. 90 Wohneinheiten sowie eine verdichtete Entwurfsvariante mit ca. 150 Wohneinheiten. Aus Sicht der Verwaltung ist eine über den Minimalansatz hinausgehende Verdichtung aufgrund der zentralen städtebaulichen Herausforderungen (Wohnraummangel, Flächeninanspruchnahme, Klimawandel etc.) zwingend erforderlich und in Hirschlatt auch durchaus verträglich. Von Seiten des Ortschaftsrats wurde jedoch deutliche Kritik am verdichteten Entwurf geäußert und signalisiert, dass lediglich die aufgelockerte Bebauung mit ca. 90 Wohneinheiten mitgetragen wird. Dieser aufgelockerte Entwurf wird nach Auffassung der Verwaltung den o.g. zentralen Herausforderungen allerdings nicht gerecht und ist daher aus fachlicher Sicht nicht zu empfehlen. Aufgrund der Vorbehalte des Ortschaftsrats wurden zur Gremienberatung im Dezember 2021 die zwei nachfolgenden alternativen Vorgehensweisen als mögliche Kompromissvorschläge erarbeitet:

- Die Erarbeitung des Bebauungsplans findet weiterhin auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs mit 150 Wohneinheiten statt, jedoch wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens die Erschließung des Baugebiets in Bauabschnitten durchgeführt.
- Der für den Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Entwurf wird dahingehend reduziert, dass eine Bebauung mit 120 Wohneinheiten ermöglicht wird. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens findet hingegen eine direkte und vollständige Erschließung des Gebiets statt.

Entgegen der von Seiten der Verwaltung ausgearbeiteten alternativen Vorgehensweisen beschloss

der Gemeinderat in der Sitzung am 13.12.2021, dass als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren lediglich eine Bebauung mit max. 93 Wohneinheiten vorgesehen werden soll. Ergänzend erhielt die Verwaltung den Prüfauftrag, den Geltungsbereich bzw. die überbaute Fläche im Zusammenhang mit der Reduzierung der Wohneinheiten analog zu verkleinern.

Planungsvarianten:

Im Sinne des Prüfauftrags wurden von der Verwaltung mögliche Varianten zur Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche ausgearbeitet und bewertet. Neben den städtebaulichen Entwurfsprinzipien galt es hierbei auch, die vertragsrechtlichen Verpflichtungen aus den bereits geschlossenen Grundstückskaufverträgen zu beachten. Um dem Gemeinderat eine allumfassende Beurteilungsgrundlage an die Hand geben zu können und zugleich dem notwendigen Datenschutz gerecht zu werden, wurden die möglichen Planungsvarianten und deren städtebauliche und vertragsrechtliche Auswirkungen in nichtöffentlicher Sitzung beraten. Vorgestellt wurden die folgenden drei Planungsvarianten:

- Flächenreduzierung im Norden
- Flächenreduzierung im Osten
- Flächenreduzierung im Westen

Bei der Beurteilung der möglichen Flächenreduzierungen wurde deutlich, dass keine der drei untersuchten Planungsvarianten sowohl den städtebaulichen als auch vertragsrechtlichen Rahmenbedingungen gerecht wird. Aufgrund dessen wurde von Seiten der Verwaltung trotz der Beschlusslage des Gemeinderats vom 13.12.2021 empfohlen, von allen drei untersuchten Flächenreduzierungen Abstand zu nehmen und die Planung mit dem bisherigen Geltungsbereich fortzuführen. In der Konsequenz sprach die Verwaltung im Sinne des schonenden Umgangs mit Fläche und Boden sowie der Bereitstellung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum ebenso die Empfehlung aus, das Bebauungsplanverfahren unter Zugrundelegung des bereits als Kompromissvorschlag ausgearbeiteten städtebaulichen Vorentwurfs mit 120 Wohneinheiten (Anlage 6) fortzuführen. Der Gemeinderat hat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 20.07.2022 mehrheitlich seinen bisherigen Beschluss zur Realisierung von maximal 93 Wohneinheiten revidiert und sich für die Empfehlung der Verwaltung ausgesprochen, das Bebauungsplanverfahren unter Zugrundelegung des städtebaulichen Vorentwurfs mit 120 Wohneinheiten fortzuführen.

Verfahren:

Der Verfahrensablauf sieht ein 3-stufiges Bebauungsplanverfahren (Aufstellungs-/ Entwurfs-/Satzungsbeschluss) vor. Nach dem Aufstellungsbeschluss am 13.12.2021 wurde aufgrund des vorliegenden Prüfauftrags das Bebauungsplanverfahren nicht weiter vorangetrieben. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden noch nicht durchgeführt. Um für das weitere Verfahren und die Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs einen klaren Auftrag vom Gremium zu

erhalten, soll nun ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung gleichzeitig beauftragt werden, das weitere Verfahren unter Zugrundlegung des städtebaulichen Vorentwurfs mit 120 Wohneinheiten (Anlage 6) fortzuführen. Nach diesem erneuten Aufstellungsbeschluss kann dann die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlichen Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch 3-wöchigen öffentlichen Aushang der Planunterlagen sowie über die Website der Stadt Friedrichshafen erfolgen. 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.

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.