

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr.:</b> 2015/77/1217-01
STADTPLANUNG		Datum: 01.12.2015
		Vorlagenersteller: Jobi, Manuel
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gleisdreieck" / Örtliche Bauvorschriften - Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b>		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Öffentlich	14.06.2016	Gemeinderat
		Zuständigkeit
		Beschlussfassung

### Beschlussvorschlag der Verwaltung

Dem Antrag der Werner Wohnbau GmbH & Co.KG vom 23.01.2015 auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens wird nach pflichtgemäßem Ermessen stattgegeben. Für das Gleisdreieck um die FORA Folienfabrik wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB; Geltungsbereich entspricht Planzeichnung vom 23.05.2016).

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

### Bisherige Entwicklung / Beschlusslage:

- 15.01.2015 Anfrage zur Vorbereitung eines Bebauungsplans durch Werner Wohnbau
- 23.01.2015 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entsprechend §12 Abs. 2 BauGB durch Werner Wohnbau
- **25.02.2015 Grundsatzbeschluss des Ausschusses für Planung, Umwelt und Technik (s.u.)**
- 22.04.2015 Grundstückskaufvertrag zwischen der FORA Folienfabrik, den Eigentümern der Nachbargrundstücke (Biesinger) und Werner Wohnbau
- 08.09.2015 Projektteamsitzung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger
- 15.10.2015 Projektteamsitzung zwischen Verwaltung und Vorhabenträger
- 16.10.2015 Grundstückskaufvertrag zwischen der FORA Folienfabrik und den Betreibern des benachbarten Einzelhändlers
- Seit Frühjahr 2016 führt die Stadt mit dem Vorhabenträger Gespräche zur Vorbereitung des städtebaulichen Vertrags.

### Beschlusslage

„Die bauliche Entwicklung, auf den Flächen der Firma „FORA“ am Standort Libellenweg, von Gewerbenutzung hin zu einer Wohnnutzung wird grundsätzlich befürwortet. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem Investor, eine konsensfähige Vorentwurfsplanung als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten.“ (PUT am 25.02.2015).

### Zielsetzung:

Mit der bauleitplanerischen Steuerung des Prozesses werden aus städtischer Sicht die folgenden Ziele verfolgt:

1. Die Schaffung von familiengerechtem und bezahlbarem Wohnraum und der Aufbau eines neuen Dienstleistungs- und Gewerbestandorts am Gleisdreieck;
2. Die Flächenaktivierung und Nachnutzung im Sinne einer baulichen Nachverdichtung;
3. Die Sicherstellung der Nahversorgung für die östliche Kernstadt;
4. Die städtebauliche Aufwertung und Nutzbarmachung für die Öffentlichkeit;
5. Die integrierte Anbindung des Areals an die Kernstadt.

### **Wesentlicher Inhalt:**

Die FORA Folienfabrik GmbH beabsichtigt die Einstellung Ihrer Produktion auf dem Gleisdreieck. Werner Wohnbau möchte das Betriebsgelände in ein Wohngebiet konvertieren. Zeitgleich möchte der benachbarte Einzelhändler eine Flächenerweiterung vornehmen. Der Eigentümer der westlich gelegenen Grundstücke (Biesinger) ist ebenfalls in die Planung involviert. Das südliche Gleisdreieck rund um die Günter-Neurohr-Brücke soll Standort für Dienstleistungen und nichtstörendes Gewerbe werden.

### **Lagebeschreibung**

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen Konstanzer Straße, Bahntrasse Radolfzell-Friedrichshafen und der Bahntrasse Radolfzell-Konstanz, zwischen der Allensbacher Straße dem südwestlichen Weichenbereich. Den direkten Abschluss in nördlicher Richtung bildet der Einzelhändler „nahkauf“. In südöstlicher Richtung schließt jenseits der Bahnlinie am Schießhüttenweg die Kläranlage und eine Sporthalle mit Sportplatz an.

### **Bauleitplanerische Einordnung**

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der wesentlichen Nutzungsänderung wird entsprechend § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die bauleitplanerische Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Der Standort liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges und grenzt im nördlichen Bereich an ein Wohngebiet an. Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mettnauanbindung Nord“ vom 21.02.1990. Dieser ist nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß und wird in seiner jetzigen Form nicht mehr zur Umsetzung kommen. Der Flächennutzungsplan sieht aktuell Misch- und Gewerbenutzung vor und ist ggf. im Wege der Berichtigung anzupassen. Der solitäre Industriestandort wird allseitig von allgemeinen Wohngebieten eingefasst, weshalb durch die Nutzungsänderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der aufzustellende Bebauungsplan dient einerseits einer Wiedernutzbarmachung von Flächen. Ferner dient er Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung wird weniger als 70.000m<sup>2</sup> betragen. Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **Vorhabenträger**

Werner Wohnbau GmbH & Co.KG  
Beroldinger Straße 17  
78078 Niedereschach  
[www.werner-wohnbau.de](http://www.werner-wohnbau.de)

### **Gegenstand der Vertragsverhandlungen / Positionierung der Stadt**

Folgende Themen sind aktuell Gegenstand der Vertragsverhandlungen:

- Beteiligung des Vorhabenträgers an den Verkehrsinfrastrukturkosten, hier insbesondere
  1. Bahnunterführung Libellenweg;
  2. Anbindung an die Günter-Neurohr-Brücke;
  3. Erschließungsstraße zum Brückenanschluss;
  4. Sanierung der Treppenanlage an Konstanzer Straße.
- Beteiligung des Vorhabenträgers an den Sozialinfrastrukturkosten (u.a. Kindergartenplätze);
- Realisierung von 30% sozialem Wohnungsbau.

Werner Wohnbau hat bezüglich der Infrastrukturmaßnahmen eigene Kostenschätzungen vorgelegt, die von der Stadt noch auf Plausibilität geprüft werden. Die Aufstellung und Begleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie der Erarbeitung eines Vertrages erzeugen in der Verwaltung Personalkosten, welche dem Vorhabenträger in angemessener Weise übertragen werden sollen. Ferner lässt sich die Stadt, aufgrund der Komplexität der Planungsaufgabe, durch einen Rechtsbeistand beraten. Die Verwaltungskosten und die

Kosten für die Rechtsberatung sollen in pauschalisierter Form in angemessener Höhe auf Werner Wohnbau übertragen werden.

### **Nahversorgungskonzept**

„Der nahkauf-Markt an der Konstanzer Straße übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für das östliche Kernstadtgebiet. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 qm VK ist der Lebensmittelmarkt mittlerweile als „Kleinfläche“ einzustufen. Eine moderate Verkaufsflächenerweiterung zum Erhalt der langfristigen Wettbewerbsfähigkeit (Zielgröße ca. 800 bis 1.000 qm VK als mittlerweile branchenübliche Verkaufsflächengröße als Orientierungswert) ist zu empfehlen“ (Auszug aus der „Teilfortschreibung der Einzelhandelskonzeption Radolfzell zum Thema Nahversorgung“).

### **Nutzungskonzept**

Als dominierende Nutzung steht allgemeines Wohnen im Vordergrund. Die Wohneinheiten teilen sich auf den Flächen der FORA Folienfabrik GmbH wie folgt auf:

- Geschosswohnungsbau: 174 Wohneinheiten;
- Reihenhausbebauung: 30 Wohneinheiten;
- In Summe: 204 Wohneinheiten.

Am südlichen Zugang zum Planungsgebiet ist neben der Wohnbebauung eine Nutzung im Dienstleistungsbereich, z.B. Forschung, Verwaltung, Cafés, etc. vorgesehen.

### **Verkehrskonzept**

Die Erschließung des Planungsgebietes sieht die direkte Verlängerung des abbiegenden Libellenwegs nach dem Zugang aus der Konstanzer Straße vor. Den Endpunkt der Straße bildet eine Wendepattform sowohl für den PKW-Verkehr als auch für LKW-Anlieferung der möglichen Dienstleistungs-Bebauung bei der Günter-Neurohr-Brücke. Für den direkten Fuß- und Radwegzugang vom Stadtgebiet zum Wohnquartier und somit auch zur Belebung des Wohngebietes soll eine Fuß- und Radwegbrücke als leichte, geschwungene Stahlkonstruktion barrierefrei von der Günter-Neurohrbrücke zum Wohngebiet geführt werden. In nord-östlicher Richtung vom Schießhüttenweg wird das geplante Wohngebiet von einer neu zu erstellenden Bahnunterführung erschlossen. Ein weiterer fußläufiger Zugang zum Wohngebiet bietet die vorhandene Geländetreppe ausgehend von der Brücke bei der Konstanzer Straße in nord-östlicher Richtung.

### **Lärmschutzmaßnahmen**

Lärmschutzwand zur Schienentrasse und am Brückengeländer; Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftern; Dämmung; entsprechende Grundrissgestaltung; vorgehängte Glasfassaden etc.

### **Alternativen:**

Angebotsbebauungsplan; Baulandentwicklung durch die Stadt

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Kostenübernahme für Infrastrukturmaßnahmen ist Gegenstand der laufenden Vertragsverhandlungen mit dem Vorhabenträger.

### **Weiteres Vorgehen:**

1. Erarbeiten der Regelungen in den städtebaulichen Verträgen
2. Beratung der vertraglichen Regelungen in den Gremien. Über die weiteren Schritte wird der Gemeinderat dann entsprechend unterrichtet.

### **Anlagen:**

- Bebauungsplan Mettnau Anbindung Nord vom 23.02.1990
- Antrag auf Bebauungsplanverfahren vom 23.01.2015
- Städtebaulicher Entwurf vom 15.10.2015
- Planzeichnung zum Geltungsbereich vom 23.05.2016