

Stadt Friedrichshafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Fallenbrunnen Mitte“

TEIL II
BEGRÜNDUNG



DIPL.-ING. THOMAS HIRTHE
SCHIENERBERGWEG 27
88048 FRIEDRICHSHAFEN
FON 075 41 / 950 167 - 10
FAX 075 41 / 950 167 - 20
info@hirthe-architekten.de
www.hirthe-architekten.de

Bebauungsplan: **Nr. 200 „FALLENBRUNNEN MITTE“**

Fassung vom:

Fertigung:

18.10.2018

Textteile:

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL II BEGRÜNDUNG

- zum Entwurfsbeschluss -

TEIL II BEGRÜNDUNG

Inhaltsübersicht

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Rechtsgrundlagen

3. Planungsrecht

- 3.1 Früherer Rechtsstand
- 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 3.3 Belange der Raumordnung

4. Bestandsaufnahme

- 4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes
- 4.2 Topographie und Bodenqualität

5. Planinhalt

- 5.1 Anlass und Ziel der Planung
- 5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften
 - 5.2.1 Gebäudeorganisation
 - 5.2.2 Architektur / Wirtschaftlichkeit / Energiekonzept / Fassade
 - 5.2.3 Dachbegrünung / Dachform
 - 5.2.4 Grünflächen
 - 5.2.5 Beleuchtungskonzept
- 5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereichs
- 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4.3 Höhe baulicher Anlage
- 5.5 Erschließung
 - 5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung
 - 5.5.2 Innere verkehrliche und fußläufige Erschließung
 - 5.5.3 ÖPNV-Anbindung
 - 5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung
 - 5.5.5 Infrastruktur
 - 5.5.6 Technische Erschließung

6. Umweltbericht

- 6.1 Planbeschreibung und allgemeine Grundlagen
- 6.2 Bestandsanalyse
- 6.3 Immissionsschutz
- 6.4 Altlasten
- 6.5 Ziele des Umweltschutzes und Angaben zu deren Berücksichtigung
- 6.6 Geprüfte Alternativen
- 6.7 Prognose der Umweltauswirkungen
- 6.8 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmassnahmen
- 6.9 Geplante Überwachungsmassnahmen / Monitoring mit Beschlussvorlage
- 6.10 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen
- 6.11 Zusammenfassung
- 6.12 Hinweise zum weiteren Vorgehen

7. Bodenordnung

8. Kosten

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet bezieht sich auf ein Teilstück des Flurstücks Nr. 210, Gemarkung Schnetzenhausen. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist aus dem Lageplan des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 21.11.2017
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 04.05.2017
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 21.11.2017
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 15.09.2017
Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 24.12.2009
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 27.09.2017
Gemeindeordnung (GemO) i.d.F. vom 06.03.2018

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs existiert bisher kein Bebauungsplan.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischbaufläche aus.

Die künftige Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs ist als Urbanes Gebiet (MU) geplant und erfordert keine Änderung des FNP. Aus dem Flächensteckbrief des FNP zum Baugebiet Fallenbrunnen ist der Entwicklungsansatz einer Mischnutzung mit je 1/3 Wohnen, Gewerbe und Sondernutzung beschrieben. Der Gebietstyp MU mit seiner Ausrichtung einer gemischten Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Soziales, Kultur) kann daher aus dem FNP als entwickelt angesehen werden.

3.3 Belange der Raumordnung

Von dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind keine raumordnerischen Belange betroffen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Areal „Fallenbrunnen“ der Stadt Friedrichshafen. Bisher beschränkte sich die Nutzung auf ein Kasernengebäude der Französischen Streitkräfte. Die ursprüngliche Bebauung ist mittlerweile abgebrochen.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs: ca. 14.880 m². Das Areal liegt auf einer mittleren Höhe von 434,00 m ü. NN.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Friedrichshafen hat bei der Festlegung des Areals Fallenbrunnen als strategisches Leitobjekt der Stadtentwicklung den Grundsatz eines „Wissens-campus“ angesetzt.

Durch einen frühen städtebaulichen Entwicklungsplan von 1992 wurde diesem Grundsatz mit den Nutzungen Wohnen, Bildung, Gewerbe, Kultur Rechnung getragen.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH beabsichtigt das Areal Fallenbrunnen Mitte in diesem Rahmen als Quartier für Wohnen und Arbeiten zu bebauen.

Als Ergebnis eines Architektenwettbewerbs wurden für innovative Nutzungsformen im Bereich Wohnen und Arbeiten Baustrukturen gefunden, die sich aus dem Ort und dem formulierten Anspruch entwickeln und ein langfristig flexibles Angebot an Flächen ergeben.

Das Quartier bleibt im Eigentum der Städtischen Wohnungsgesellschaft mbH und wird vermietet.

Nach dem Ende der militärischen Nutzung entwickelten sich bei günstiger Miete seit Anfang der 1990er Jahre viele Star-Up-Unternehmen in den vorhandenen Gebäuden.

Die „Initialzündung“ für den Schwerpunkt Bildung und Wissenschaft erfolgte durch die Ansiedlung der Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

Allerdings haben sich das Erscheinungsbild und das Leben mit ursprünglich über hundert unterschiedlichen Nutzern dadurch entscheidend gewandelt.

Zudem befindet sich auf dem Campus auch eine Aussenstelle der Zeppelin Universität, eine private Hochschule, an der in verschiedenen Studienrichtungen aus dem Bereich Wirtschafts-, Staats-, Gesellschaftswissenschaften akademische Abschlüsse (Bachelor of Arts, Master of Arts) gemacht werden können.

Diese modernen Hochschuleinrichtungen sollen durch ein spezifisches Wohn- und Arbeitsquartier ergänzt werden, das in seinem räumlichen und funktionalen Angebot den vielfältigen Erfordernissen dieser Campus-Situation Rechnung trägt.

Die Notwendigkeit dieses ergänzenden „Lebensquartiers“ ergibt sich aus der hier bestehenden Schnittstelle zwischen Ausbildung, Beruf und Wohnen und begründet dessen innovativen Charakter.

Da für die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH die Entwicklung des Bedarfs der Anteile an Flächen für Wohnen und Arbeiten nur schwer voraussehbar ist, wird für die Zukunft hier eine Mischung erwartet und eine flexible Vorgehensweise angestrebt, die auch die Robustheit besitzt sich an ändernde Situationen und Tendenzen anpassen zu lassen.

Diese Idee leitet sich auch ab aus dem Wunsch des Gemeinderats nach innovativen baulichen Strukturen ab.

Die Städtische Wohnungsgesellschaft mbH hat zur Entwicklung von Ideen und Zielen ein Workshop- Verfahren initiiert dessen Ergebnisse die Wettbewerbsauslobung und damit auch den Entwurf massgeblich beeinflusst haben.

Teilnehmer:

- Vertreter der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft mbH
- Vertreter unterschiedlicher städtischer Ämter
- Externe Stadtplaner, Architekten und Landschaftsarchitekten
- Vertreter der Bildungseinrichtungen am Fallenbrunnen

Insbesondere wurden zu folgenden Themenbereichen Haltungen entwickelt und ausgearbeitet:

- Soziokulturelle Entwicklung, Nutzergruppen und Nutzungsprofil
- Architektur, Städtebau, Freiraum
- Innovation

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Innerhalb des Stadtgefüges nimmt das Fallenbrunnenareal eine abgesetzte Position ein. In der städtebaulichen Entwicklungsplanung sowie im Flächennutzungsplan 2015 wird der Fallenbrunnen über Freiraumkorridore zu den angrenzenden Siedlungsbereichen „Oberhof“ und „Hofinger Esch“ in räumlicher Distanz bleiben. Die inneren Funktionen des gesamten Fallenbrunnen- Arealen sollen dem breiten Spektrum der Nutzungen, insbes. Wohnen und Arbeiten, eines eigenständigen Stadtquartiers entsprechen.

Die Bestandsgebäude der ehemaligen Mannschaftsquartiere (Fallenbrunnen 1-3 und 17-19) sowie das denkmalgeschützte Heizhaus im Zentrum vom Fallenbrunnen bilden die Identitätspunkte. Der zu überplanende Bereich der durch die Bestandsgebäude eingefasst ist, entwickelt in seiner städtebaulichen Anordnung sowie durch seine Architektur bewusst ein spannungsreiches Gegenüber und stärkt somit den Standort in seiner Einzigartigkeit.

Insbesondere die damit herausgestellte Sichtbarmachung der zeitlichen Entwicklungsstufen charakterisiert den Fallenbrunnen.

Die prägende städtebauliche Figur des südwestlichen Teilbereichs des Fallenbrunnens bildet eine Winkelform aus. Die Bestandsgebäude, die ebenfalls in Winkelform positioniert sind, setzen eine markante räumliche Kante zum Landschaftsraum und bilden einen „äußeren Winkel“, der als solches auch massgebend erhalten werden soll. Das Plangebiet sowie die südlich derzeit vorhandenen Brachflächen legen sich parallel als „innerer Winkel“ an. Der Bezug des Standortes konzentriert sich auf die inneren räumlichen Bezüge des Fallenbrunnen und weniger auf eine landschaftliche Fernwirkung.

Die Konzeption der Dichte sowie die Struktur wurden im Zusammenhang mit den westlichen und südlichen Bereichen entwickelt. Der östlich angrenzende Wald wird im Fallenbrunnen ein starkes Gliederungselement bleiben.

Ein wesentliches Anliegen des Entwurfes besteht darin, einen innovativen, zukunftsweisenden Ausgleich zwischen den Spannungspolen „Standardisierung“ und „Individualität“ zu finden. Immer gleiche Module addieren sich in individuellen Kompositionen zu einem lebendigen Rhythmus.

Die baulichen Abfolgen mit ihren Vor- und Rücksprüngen und ihrer differenzierten Höhenstaffelung von der Ein- bis Vier+ Geschossigkeit fügen sich formal zu einer signifikanten Einheit mit Alleinstellungsmerkmalen. Die Entstehung einer interessanten und hochwertigen Adresse ist das Ergebnis.

Die Städtebauliche Gesamtfigur umschließt einen vielgestaltigen grünen Innenhof gleich einem „Anger“, der sich, der Topografie folgend, sanft ansteigend über Terrassen staffelt. Eine gute Vernetzung von Innen- und Aussenräumen erreicht die sehr hochwertige Atmosphäre „Wohnen und Arbeiten im Park“.

Zahlreiche axiale Durchwegungen in Ost-West-Richtung verbinden die Anlage mit Landschaft und Wald und inszenieren im abwechslungsreichen Zusammenspiel von Natur, Bepflanzung und Baukörpern einen spannenden Kontrast von Enge und Weite.

Die natürlich geschwungene Wegeführung im „Anger“ mit seinen thematisch besetzten Inseln verdichtet sich zu einem topografisch gestalteten Quartierplatz mit altem Baumbestand, von wo aus sich das Ensemble dem südlich angrenzenden Wald öffnet.

Im Westen heben sich die Baukörper aus der fallenden Topografie empor und bilden mit seiner Stufen- und Platzanlage, die sich leicht unter den schräg zurückweichenden Baukörper schiebt, eine selbstverständliche repräsentative Eingangssituation als Tor zum Campus.

Durch die seitliche, spannungsreich aus der Achse gedrehte Anordnung wird dabei monumentale Überhöhung vermeiden. Das Zurückweichen des südwestlichen Kopfbaus im Erdgeschoss wiederholt sich im Nordosten, so dass auch dort eine subtile Geste der Öffnung erfolgt, ebenfalls mit einer die Baukörper verbindenden Brücke, die Witterungsschutz bietet und gleichzeitig die Lesart als Torsituation stärkt.

Mit der Gesamtkonzeption wird ein hochwertiges und robustes Bausystem geschaffen, das sich ändernden Nutzungen problemlos anpassen kann und soll. Es verspricht ein vielseitiges, lebendiges Quartiersleben im Zusammenspiel von Wohnen und Arbeiten.

5.2.1 Gebäudeorganisation:

Die Flächendisposition der Grundrisse ist auf möglichst vielfältige Nutzungsvarianten optimiert: Während im Erdgeschoss durchgesteckte, seitlich und von oben natürlich belichtete Erschließungskerne grossflächige Variabilität für gewerbliche Nutzung begünstigen, finden sich in den Obergeschossen kleinteiligere Arrangements, die alle Arten von Nutzungen vom Wohnen und/oder Arbeiten auf kleiner Fläche, bis hin zu Vierzimmereinheiten bieten.

Es werden insgesamt 98 Wohnungen mit eins bis fünf Zimmern entstehen. Ausserdem sind 28 Gewerbeeinheiten für Dienstleister wie Büros, Praxen etc. vorgesehen.

Die Tiefgarage mit 274 PKW- und ca. 277 Fahrrad-Stellplätzen verbindet die einzelnen Baukörper und ermöglicht über einen separaten Zugang die Möglichkeit, Parkplätze an Bewohner der bestehenden Umgebung zu vermieten. Die Abstellflächen und Trockenräume sind den einzelnen Treppenhäusern zugeordnet.

5.2.2 Architektur / Wirtschaftlichkeit / Energiekonzept / Fassade

Die Konzeption mit monolithischem Ziegelmauerwerk (42,5 cm) und Lochfassade hat nicht allein mit handwerklicher Tradition zu tun, vielmehr steht es im Einklang mit der Rolle des Architekten im Bauprozess. Diese Konstruktion ist auf Grund Ihrer Langlebigkeit und Nachhaltigkeit besonders wirtschaftlich.

Polierte und metallisch spiegelnde Flächen können zu unerwünschten Spiegelungen führen und werden vermieden.

Große Fensterflächen lassen im Winter die tief stehende Sonne weit ins Gebäude vordringen, im Sommer schaffen Raffstores und die einfache Querlüftung die nötige Kühlung.

Offene Speichermassen in der Decke sorgen stets für ein angenehmes Raumklima. Geheizt wird über eine Fußbodenheizung, die durch niedrige Vorlauftemperaturen nicht nur sehr wirtschaftlich ist, sondern auch angenehme Strahlungswärme liefert.

5.2.3 Dachbegrünung / Dachform

Die Begrünung der Flachdächer hat neben der Wärmedämmfunktion im Winter und der Kühlung im Sommer für das Gebäude auch ökologische Funktionen. Sie dient zur Regenwasserrückhaltung und mindert somit den Spitzenabfluss bei einem Regenereignis. Sie trägt auch zur Klimaverbesserung im Umgebungsbereich bei und nimmt somit ökologische Ausgleichsfunktionen wahr.

Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen soll gesamtökologisch einen Mehrwert erzeugen.

Als Dachform eignet sich ein Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdach um einen Wasserabfluss dauerhaft kontrollierbar einstellen zu können.

5.2.4 Grünflächen / Wege / Stellplätze / Zufahrten

Die Ausführung der unbebauten Flächen erfolgt um unterschiedlichen Belangen aus ökologischer Sicht als gärtnerisch gestaltete Bereiche mit einer gezielten Pflanzauswahl.

Um eine grösstmögliche Versickerungsmöglichkeit, wie auch der Rückhaltungsmöglichkeit von Niederschlagswasser gewährleisten zu können werden Verkehrsflächen als wasserdurchlässige Flächen ausgebildet. Dauerstellplätze werden mit dem Untersagen von Stellplätzen für ausgesprochene Sport und Freizeitgeräte nicht ermöglicht.

5.2.5 Beleuchtungskonzept

Um während der Zeiten in denen eine künstliche Beleuchtung notwendig ist schonend auf die Belange von Fledermäusen und Insekten eingehen zu können wird dem mit einem abgestimmten und festgelegten Konzept der Leuchten und Leuchtmitteln Rechnung getragen.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich gliedert sich in überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Parkierungsflächen und Grünflächen. Die Berechnungen ergeben folgende Flächenmaße:

Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	0,40 ha
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze)	0,11 ha
Überbaubare Grundstücksfläche (oberirdisch)	0,60 ha
Grünfläche:	0,38 ha

Gesamtgebiet (Grundstücksfläche)	1,49 ha

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.4.1 Art der baulichen Nutzung:

Das geplante Urbane Gebiet (MU) zielt darauf ab, das Dienstleistungs- und Wohnungsangebot in der unmittelbaren Peripherie der Kernstadt zu verbessern. Mit der MU-Ausweisung werden gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen mit dem Wohnen als Mischnutzung festgesetzt die dem übergeordneten städtebaulichen Ziel der Campusausrichtung im Fallenbrunnen entspricht.

Dies spiegelt den Wunsch des Gemeinderates der Stadt Friedrichshafen nach innovativen baulichen Strukturen für temporär und lokal unterschiedliche Nutzungsanforderungen und Mischungen aus den Bereichen Gewerbe, Kultur und Wohnen sowie des Ergebnisses des workshop- Verfahrens.

Somit ergeben sich der Nutzungsmix und das Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungsarten zum jeweiligen Zeitpunkt aus der Anforderung aus dem Bedarfs der Bereiche Gewerbe, Kultur und Wohnen.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Mass der baulichen Nutzung orientiert sich an den städtebaulichen Erfordernissen und an der Massstäblichkeit der angrenzenden Bestandsbebauung. Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche zielen auf eine enge Einfassung der zulässigen Bebauung, um keine Spielräume im Planungsprozess offen zu lassen und die Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.

5.4.3 Höhe baulicher Anlagen

Als bauliche Voraussetzung für eine hybride Nutzung der zukünftigen Gebäude kommt der Erdgeschossnutzung eine besondere Bedeutung zu. Daher wurde in den planerischen Überlegungen eine größere Raumhöhe vorgesehen. Dabei beschränkt sich die hybride Nutzung aber nicht nur auf die Erdgeschosebene. Weitere Faktoren für eine vereinbare Kombination aus Wohnen und Arbeiten wird in flexiblen und wandelbaren Bausystemen gesehen.

Die künftigen Baukörper werden mit einem geringen Spielraum an zulässigen Wandhöhen festgesetzt, der einerseits planerischen Freiraum für die Erfordernisse der neuen Nutzung lässt und andererseits konkret genug die Gebäudehöhe im Verhältnis zur Umgebungsbebauung definiert.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere/innere verkehrliche Erschließung

Der Fallenbrunnen wird von Süden über die Glärnischstraße, von Süden und Norden untergeordnet über die Windhager Straße (insgesamt ca. 60%) und von Osten über die L 328 b (ca. 40 %) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über ein verzweigtes Wegenetz.

5.5.2 ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Bedienung im Stadtgebiet erfolgt durch die Busse der Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH über die Linien 9, 10, 12 und den Abendlinien A5, A10 mit Haltestellen im Fallenbrunnen unweit des Wettbewerbsgebietes und der Linie 11 mit Haltestelle in Sparbruck nordöstlich des Fallenbrunnens.

5.5.3 Fuß- und Radwegeerschließung

Neben der Vernetzung des Langsamverkehrs im Fallenbrunnen selbst ist auch die Anbindung an das vorhandene Fuss- und Radwegenetz in der Umgebung gegeben.

5.5.4 Infrastruktur

Eine Tiefgarage ermöglicht die quartiersverträgliche und qualifizierte Unterbringung des ruhenden KFZ- und Radverkehrs gem. LBO Baden-Württemberg. Die Tiefgarage ist natürlich belüftet und braucht somit keine aufwändige und kostenintensive Lüftungsanlage.

Südlich der Swiss International School (SIS) ist in einer bestehenden Geländesenke ein eingeschossiges Parkdeck mit 184 Stellplätzen vorgesehen. Ein weiteres Parkhaus/- deck im Fallenbrunnen, voraussichtlich östlich des Heizhauses, wird seitens der Stadt Friedrichshafen in 5 – 7 Jahren angestrebt.

5.5.5 Technische Erschließung

Die Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Gas und Strom ist gewährleistet. Die Entwässerung erfolgt auf dem Grundstück im Trennsystem. Die Einleitung von Oberflächen- und Gebäudeabwasser wird nicht in die vorhandene Regen,- bzw. Schmutzwasserkanalisation erfolgen, sondern in der östlich des Gebietes verlaufenden Strasse, in der noch ein neues Trennsystem herzustellen ist.

6. Umweltbericht

Die Darstellung der Inhalte der Umweltprüfung und Prüfung der Umweltbelange sind aus dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Zusammenfassung des Umweltberichtes:

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, auf dem ehemals bebauten Areal „Fallenbrunnen Mitte“ ein Quartier für Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Das Vorhaben ist Teil des Nachnutzungskonzeptes des ehemaligen Kasernengeländes Fallenbrunnen, welches die Stadt Friedrichshafen seit mehreren Jahren sukzessive umsetzt.

Die Stadt stellt hierfür einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer Gesamtfläche von 14.900 m² auf. Es soll ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden, um eine städtische Nutzung mit den Schwerpunkten Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen. Es sollen zwei bis 20 m hohe Gebäuderiegel errichtet werden, zwischen denen ein begrünter Innenhof angelegt wird. Die Anwohnerparkplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die Gebäude erhalten eine Dachbegrünung.

Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Entwicklung der Konversionsfläche Fallenbrunnen Mitte ist mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden. Aus artenschutzfachlicher Sicht stellte sich der Abriss der Gebäude und Mauern am erheblichsten dar, da sie Lebensräume von Fledermäusen und Zauneidechsen beherbergten. Der Abriss einer Sandsteinmauer und Überbauung gehölzarter Brachflächen führte zu einem Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse. Der Abriss von Gebäuden führte zu einem Verlust von Fledermaus-Einzelquartieren und potentiellen Bruthabitaten für Gebäudebrüter. Vor den Abrissarbeiten wurde vom RP Tübingen 2014 eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erteilt, ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse geschaffen und 15 Fledermauskästen in Bäumen der Umgebung aufgehängt. Der Gehölzbestand im Osten des Geltungsbereichs dient als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse u.a. Tierarten. Durch Erhalt und Schutz grosskroniger Laubbäume und deren Integration in die späteren Grünflächen können erhebliche Beeinträchtigungen minimiert werden. Aus Sicht des Bodenschutzes stellt sich die vorherige Entsiegelung und Bodensanierung eines Teils der Fläche als positiv dar.

Es ist die Rodung von z.T. nicht standortgerechten Einzelbäumen, Gehölzjungwuchs und Gebüsch erforderlich bzw. bereits erfolgt. Durch die Rodungen und Überbauung von Gehölz- und Ruderalflächen kommt es zu einem Verlust von Tierlebensräumen häufiger Arten. Ein kleines Feldgehölz sowie drei prägende großkronige Rotbuchen werden zum Erhalt festgesetzt.

Es sind keine externen Kompensationsmaßnahmen notwendig, da aufgrund der früheren hohen Versiegelungsrate und der hohen Vorbelastung von Boden und Biotoptypen nur ein vergleichsweise geringer Ausgleichsbedarf besteht. Dieser kann über die flächige Dachbegrünung und eine Durchgrünung des Geländes mit Laubbäumen gedeckt werden.

Mit der Durchführung der beschriebenen Minimierungs- und Vermeidungsmassnahmen und der Maßnahmen zum Artenschutz ist der Eingriff in Natur und

Landschaft in vollem Umfang ausgeglichen und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Für die Überwachung und zur Funktionskontrolle der Maßnahmen wird ein Monitoring durchgeführt.

7. Bodenordnung

Das betroffene Grundstück im Geltungsbereich befindet sich vollständig im Besitz der Städtischen Wohngesellschaft mbH. Mit der Überplanung des Areals „Fallenbrunnen Mitte“ werden keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig.

8. Kosten

Die der Stadt Friedrichshafen entstehenden Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans trägt der Vorhabenträger. Die Höhe der Kosten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

aufgestellt:

Friedrichshafen, den 18.10.2018

gez.

HIRTHE Architekt BDA/Stadtplaner

anerkannt:

Friedrichshafen, den

gez.