

Stadt Friedrichshafen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Fallenbrunnen Mitte“

ABWÄGUNG



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

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 25.06.2018 bis 27.07.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 02.07.2018 bis 27.07.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
BEHÖRDENBETEILIGUNG (25.06.2018 bis 27.07.2018)	
<p>1. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 46.2 - Luftverkehr und Luftsicherheit Industriestraße 5 70565 Stuttgart vom 25.06.2018</p>	
<p>Das Planungsgebiet befindet sich unterhalb des <u>Bauschutzbereichs des Flughafens Friedrichshafen</u>, (§12 LuftVG) welcher hier im östlichen Bereich bei ca. 482 m ü.NN beginnt und im Westen des Flurstücks-Nr. 210 bei ca. 486 m ü. NN liegt. Die geplanten Gebäude liegen in ihrer Gesamthöhe deutlich unterhalb des Bauschutzbereichs.</p> <p>Bau- und Mobilkräne, Bohrgeräte, Betonpumpen und ähnliche Baugeräte, die bei den Baumaßnahmen zum Einsatz kommen und die Bezugshöhen der Schutzbereiche überschreiten, bedürfen einer luftrechtlichen Genehmigung gemäß § 15 Abs. 2 LuftVG.</p> <p>Der Anlagenschutzbereich (§ 18 LuftVG) des Flughafens Friedrichshafen ist durch das geplante Bauvorhaben nicht betroffen.</p>	-Kenntnisnahme
<p>2. Regierungspräsidium Stuttgart Referat 16.3 Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg Pfaffenwaldring 1 70569 Stuttgart vom 26.06.2018</p>	
<p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind. 32 Wochen ab Auftragseingang.</p>	Vor Beginn der Baumaßnahmen werden Auswertungen, historische Luftbilder sowie Sondierungen von Verdachtspunkten durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro vorgenommen. Die Sicherheit aller Beteiligten und der Bevölkerung hat oberste Priorität.
<p>3. Polizeipräsidium Konstanz Sachbereich 13 – Verkehr Dienstsitz Ravensburg Gartenstraße 97 88212 Ravensburg vom 02.07.2018</p>	
<p>Das Polizeipräsidium Konstanz erhebt gegen den Bebauungsplan zum momentanen Planungsstand aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwendungen.</p>	-Kenntnisnahme
<p>4. Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen</p>	

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 25.06.2018 bis 27.07.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 02.07.2018 bis 27.07.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
vom 11.07.2018	
<p>Die Stadtbus-Linien 9, 10, 12, A5 und A10 bedienen das Gebiet „Fallenbrunnen“ derzeit im Rahmen einer Stichfahrt über die Glärnischstraße und wenden am bereits bestehenden Kreisel am Ende des geplanten Baufeldes. Wir bitten deshalb sicherzustellen, dass dieser Fahrweg während der Bauzeit immer befahrbar bleibt.</p>	<p>Die Befahrbarkeit und die Wendemöglichkeit für die Stadtbus-Linien 9,10,12, A5 und A10 werden sichergestellt. Temporäre Einschränkungen werden mit der Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH abgestimmt.</p>
<p>5. Regierungspräsidium Tübingen Postfach 26 66 72016 Tübingen vom 24.07.2018/ 02.08.2018</p>	
<p>1. Belange der Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p><u>Raumordnung</u> Die Stadt Friedrichshafen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fallenbrunnen Mitte“. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist als Art der Nutzung die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) geplant. In urbanen Gebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen daher keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Bauleitplanung</u> Keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>2. Belange des Forsts</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet keine Waldflächen. Wildtierkorridore nach dem Generalwildwegeplan sind ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich im Osten und Norden Waldflächen in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befinden. Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung ist zwischen Wald und Gebäuden ein Abstand von 30 m einzuhalten.</p>	<p>-Kenntnisnahme</p> <p>-Kenntnisnahme</p> <p>Die zukünftige Bebauung nimmt die bestehende Gebäudeflucht der Bestandsgebäude auf. Ein näheres Heranrücken zukünftiger Gebäude an den Wald ist nicht geplant.</p> <p>Die Baumstandorte bilden keine gerade Waldtraufflinie, sondern weisen unterschiedliche Abstände zur begrenzenden Straße auf. Als Waldgrenze wird daher der bestehende waldseitige Straßenrand definiert. Die Bestandsgebäude halten zur Waldabgrenzung einen Abstand von ca. 17,00m.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und dem vorhandenen Abstandsmaß wird vom Forstamt des Landratsamtes Bodenseekreis die nordöstliche Hauptwindrichtung angeführt. Die Hauptwindrichtung orientiert sich entgegen der zukünftigen Bebauung und reduziert zusätzlich die Gefahr, von Sturmwurf oder Sturmbruch ins Plangebiet.</p> <p>Bereits mit Augenscheinnahme zeigen sich einige Traufbäume in der Übergangszone, insbesondere Eschen und Kirschbäume, in krankem Zustand. Für die Bäume in der Übergangszone wird ein Standsicherheits-Gutachten erstellt. Die Fällung kranker Bäume bedeutet nicht das der Wald zurückgenommen wird. In der anschließenden Waldbewirtschaftung ist kontinuierlich darauf zu achten, dass abgestorbene Äste ausgestockt und Maßnahmen für einen</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 25.06.2018 bis 27.07.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 02.07.2018 bis 27.07.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Im Umweltbericht sind die forstlichen Belange bei den verschiedenen Schutzgütern darzustellen und zu bewerten. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf den angrenzenden Waldflächen keine Waldfunktionen kartiert. Die Erholungswaldkartierung wurde jedoch einer flächendeckenden, modellgestützten Überarbeitung unterzogen. Es wird empfohlen, bei der weiteren Bearbeitung die Ergebnisse der aktuellen Erholungswaldkulisse zu berücksichtigen. Bei der Forstlichen Versuchs- und Forschungsanstalt können die o.g. Geodatenätze als shape bezogen werden. Ansprechpartner ist:</p> <p>Herr Arno Röder Arno.Roeder@forst.bwl.de 0761/4018-188</p> <p>Die Daten können online bestellt werden: http://geodaten.fva-bw.de</p> <p>Unter der Annahme, dass evt. Kompensationsmaßnahmen <i>nicht innerhalb</i> Waldes festgelegt werden, werden weitere forstliche Belange, die durch die höhere Forstbehörde zu vertreten sind, <u>nicht</u> berührt.</p> <p>Ansprechpartner für die Stellungnahme Forst ist: Daniela Prange daniela.prange@rpt.bwl.de 07071/602-6264</p> <p><i>Weitere Stellungnahme vom 02.08.2018:</i></p> <p>Die Abteilung Straßenwesen und Verkehr des Regierungspräsidiums Tübingen ist durch das Plangebiet nicht betroffen. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>gesunden Baumwuchs durchgeführt werden.</p> <p>Zusätzlich werden die Gebäude oder Gebäudeteile, die sich innerhalb der Waldabstandsflächen befinden, statisch so bemessen, dass diese einen Sturmwurf oder Sturmbruch standhalten können. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wird aus forstfachlicher Sicht eine Unterschreitung der Waldabstandsfläche in Aussicht gestellt.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Beurteilung der Baumfällung wird mit dem Büro 365° abgeklärt, da auch an einigen kranken Bäumen Brut- und Fledermauskästen angebracht sind.</p> <p>-Kenntnisnahme</p> <p>-Kenntnisnahme</p>
<p>6. Landratsamt Bodenseekreis Amt für Kreisentwicklung und Baurecht Albrechtstraße 77 88045 Friedrichshafen vom 25.07.2018</p>	
<p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können ---</p> <p>B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands ---</p>	

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 25.06.2018 bis 27.07.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 02.07.2018 bis 27.07.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage</p> <p><u>I. Belange des Wasser- und Bodenschutzes:</u> Im vorbereitenden Umweltbericht wird zum Thema Boden bereits in der Zusammenfassung auf eine vollständige Altlastensanierung verwiesen. Inwieweit im Zuge der Rückbaumaßnahmen tatsächlich sämtlicher Boden mit erhöhten Schadstoffgehalten aus dem Plangebiet entfernt wurde, kann aus Sicht der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde nicht beurteilt werden, da keine Dokumentation über die erfolgte Sanierung vorgelegt wurde. Sofern eine solche vorliegt, bitten wir, diese baldmöglichst bereits vor dem nächsten Verfahrensschritt zur Prüfung vorzulegen. Bis dahin ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zumindest teilweise mit dem Vorhandensein von Boden, der entsorgungsrelevante Schadstoffbelastungen aufweist, zu rechnen ist.</p> <p>Wir bitten deshalb, im Vorhabens- und Erschließungsplan festzulegen, dass für die Durchführung der Erdarbeiten ein auf dem Gebiet der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Fachbauleitung Altlasten zu beauftragen ist, das</p> <ul style="list-style-type: none"> - die ordnungsgemäße Verwertung des anfallenden überschüssigen Bodens sicherstellt, einschließlich erforderliche Untersuchungen, Festlegung Entsorgungswege, Abstimmung mit den Behörden, etc., und - die Verwertung des Bodens und die Restbelastung des verbleibenden Bodens dokumentiert. <p><u>II. Belange der Forstwirtschaft:</u> Der genaue Abstand des Baufeldes zum östlich gelegenen Buchen-Altbestand ist in den Planunterlagen nicht konkret dargestellt und bedarf noch einer Abstimmung mit dem Forstamt. Soweit diese Abstimmung nicht erfolgen sollte, wird die Waldabstandsproblematik im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu lösen sein.</p> <p><u>III. Gesundheitliche Belange:</u> Bei hygienisch relevanten Einrichtungen z. B. Praxen, Tätowierer, Kindergarten etc. bittet das Gesundheitsamt um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren und gibt bereits jetzt folgende Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bei der Trinkwasser-Installation sind u. a. die DIN 1988-100 und 1988-200 zu beachten, sowie die allgemeinen Anforderungen nach § 4 entsprechend der Bekanntmachung der Neufassung der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 03.01.2018. Bei der Wasseraufbereitung und der Wasserverteilung sind mindestens die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten 2. Auf die Legionellenprophylaxe wird hingewiesen. 3. Innenliegende Räumlichkeiten, wie z. B. Toiletten, Duschen, Umkleieräume sind zwangszuüften. 	<p>Eine Dokumentation über die Altlastensanierung wird vorgelegt.</p> <p>Für die Durchführung der Erdarbeiten wird ein auf dem Gebiet der Altlastenbearbeitung erfahrenes Ingenieurbüro mit der Fachbauleitung „Altlasten“ beauftragt.</p> <p>Der Abstand der Bebauung zum örtlich gelegenen Buchenwald wird im Baugenehmigungsverfahren gelöst. siehe 5.2 Belange des Forsts</p> <p>-Kenntnisnahme</p>
<p>7. Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Abt. 8 Postfach 20 01 52 73712 Esslingen am Neckar</p>	

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 25.06.2018 bis 27.07.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 02.07.2018 bis 27.07.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
vom 26.07.2018	
<p><u>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege</u></p> <p>In Bezug auf das o. g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>2. Archäologische Denkmalpflege:</u></p> <p>Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt, jedoch können bei Baumaßnahmen immer wieder unbekannte Fundstellen zutage treten. Daher verweisen wir auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	<p>-Kenntnisnahme</p> <p>-Kenntnisnahme Wird unter „Hinweise“ aufgenommen.</p>
<p>8. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 88214 Ravensburg vom 27.07.2018</p>	
<p>Durch den o.g. Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen.</p> <p>Der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen und Bedenken vor.</p>	-Kenntnisnahme
<p>9. Stadtwerk am See Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen</p>	
Keine Rückmeldung.	-Kenntnisnahme
Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (02.07.2018 bis 27.07.2018)	
<p>1. Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart/ Deutsche Ameisenschutzwarte Landesverband Baden-Württemberg e.V. vom 26.07.2018</p>	
<p>Aus nachfolgend erläuterten Gründen bitte ich Sie darum, eine ameyenkundliche Begehung des Planareals durch [REDACTED] Deutsche Ameisenschutzwarte (DASW), in das o.g. Verfahren mit aufzunehmen.</p>	<p>Der Ameisenheger, [REDACTED] der Deutschen Ameisenschutzwarte, konnte das Areal nicht begehen.</p> <p>[REDACTED] gibt mit Schreiben vom 09.10.2018 zum Ausdruck, dass es von Seiten des Waldameisenschutzes keine Einwände gegen den Beginn der Baumassnahme gibt.</p>

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 (vom 25.06.2018 bis 27.07.2018) und frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 (vom 02.07.2018 bis 27.07.2018) eingegangenen Stellungnahmen sind im nachfolgenden Abwägungsbericht vollständig enthalten. Soweit sie berücksichtigt werden, sind sie – wie im Bericht dargelegt – in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen.

Eingegangene Stellungnahmen	Stellungnahme der Verwaltung / des Planers
<p>Begründung: Ameisen leben in allen terrestrischen Lebensräumen. Evtl. im Planareal lebende besonders geschützte Waldameisenarten (ebenso Rote Liste - D - Ameisenarten) könnten durch die Maßnahme geschädigt werden. Dies gilt es zu vermeiden. Möglich ist dies durch eine Umsiedelung vorhandener Völker.</p> <p>Rechtliche Grundlage: Die Hügel bauenden Waldameisen zählen mit Ausnahme der Blutroten Raubameise (Formica (R.) sanguinea) nach der Bundesartenschutzverordnung (7. Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005) zu den besonders geschützten Tierarten. Für diese ist der allgemeine, in Abschnitt 3 §44 BNatSchG geregelte Schutz erweitert worden (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten). Danach dürfen Waldameisen und ihre Entwicklungsformen nicht der Natur entnommen oder gar getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist strengstens untersagt. Ausnahmen von §44 für Not- und Rettungsumsiedelungen von bedrohten Waldameisenvölkern regelt §45 BNatSchG (Ausnahmen: Ermächtigung zum Erlaß von Rechtsverordnungen). Erforderliche Ausnahmegenehmigungen erteilen die nach Landesrecht zuständigen Behörden (obere bzw. untere Naturschutzbehörde). Verstöße gegen die Artenschutzgesetze regeln in Kapitel 10 §69 Bußgeldvorschriften und §71 Strafvorschriften BNatSchG. Da Waldameisenum-siedelungen nur in einem frühen Frühjahr durchgeführt werden können und dafür im Vorfeld ein aufwändiges und zeitraubendes Procedere anfällt, kann bei positivem Befund durch eine Begehung eine dann notwendig werdende Umsiedelung eingeleitet werden.</p>	
<p>2. Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Str. 2-4 78166 Donaueschingen</p>	
<p>Keine Rückmeldung.</p>	<p>-Kenntnisnahme</p>
<p>3. Unitymedia BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel</p>	
<p>Keine Rückmeldung.</p>	<p>-Kenntnisnahme</p>
<p>4. TeleData Friedrichshafen GmbH Kornblumenstraße 7/1 88046 Friedrichshafen</p>	
<p>Keine Rückmeldung.</p>	<p>-Kenntnisnahme</p>