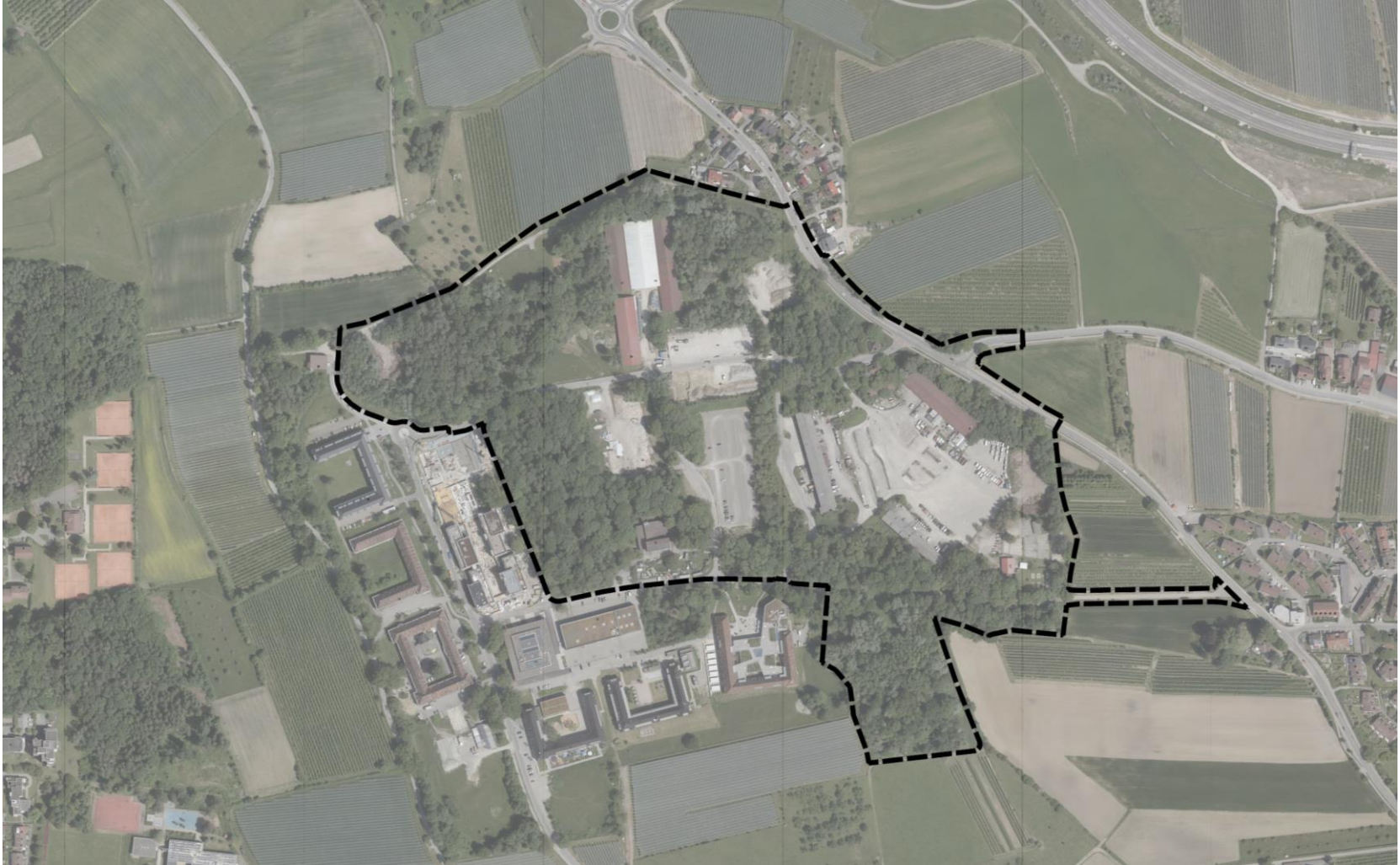


Bebauungsplan Nr. 215 "Fallenbrunnen Nordost"- Zwischenstand Überarbeitung Siegerentwurf

PBU 05.07.2022

0. Abgrenzung Bearbeitungsbereich



1. Ausgangslage

- PBU 12.10.2021: **Kenntnisnahme Entscheidung Preisgericht** zum städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerb Fallenbrunnen Nordost
 - Die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeit soll der weiteren Planung zugrunde gelegt werden
- GR 25.10.2021: **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan** „Fallenbrunnen Nordost“

1. Ausgangslage

1. Preisträger Ideenwettbewerb

- Ca. 376 Wohneinheiten
- Reiner Wohnnutzungsanteil liegt bei ca. 27%
- Der Mischgebietscharakter ist damit im Gesamtbereich Nordost abgedeckt



2. Festgestellter Prüfungs- und Überarbeitungsbedarf Planung 1. Preis

Siehe Anlage 2 zur Sitzungsvorlage, u.a.:

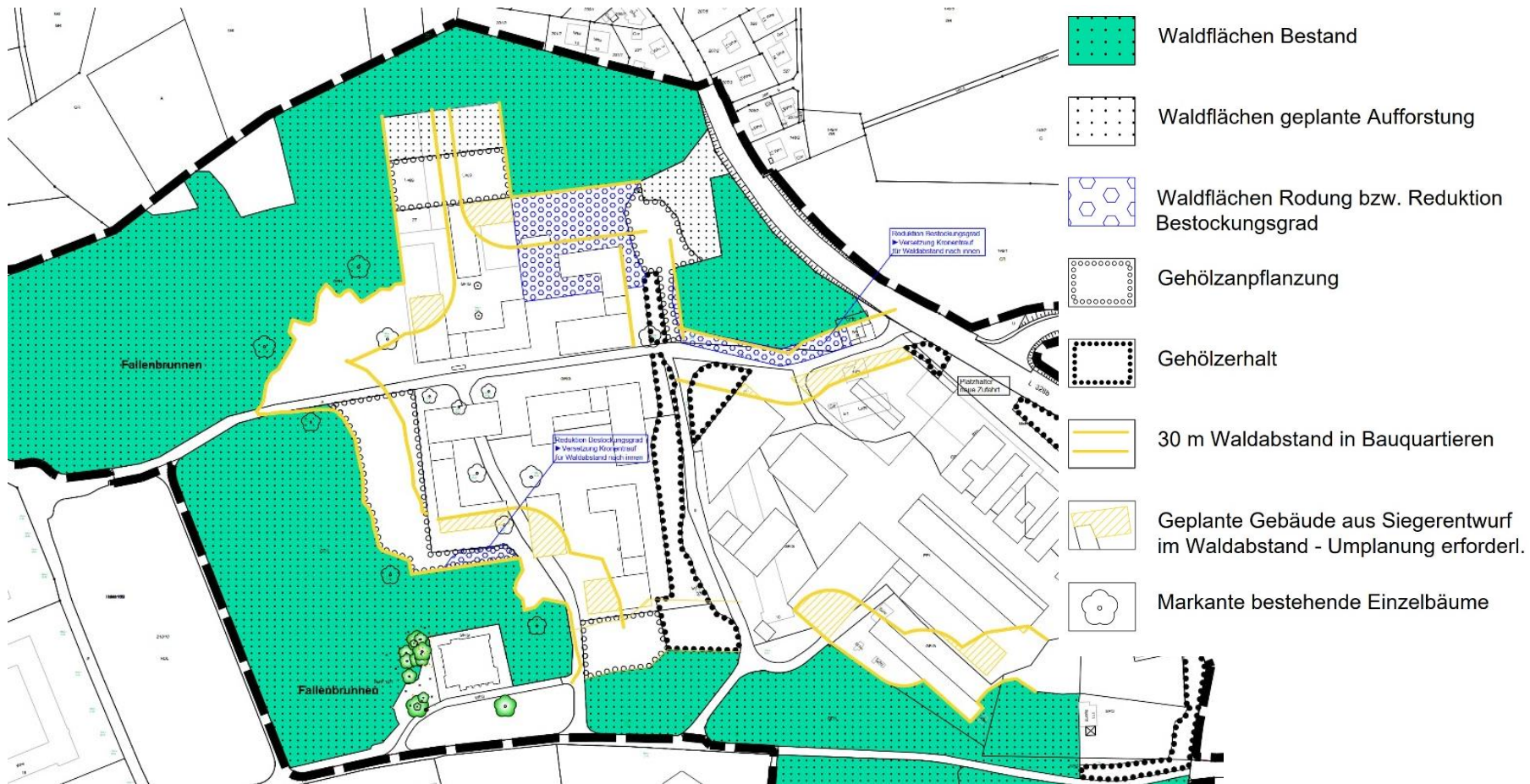
- Berücksichtigung **Biotopverbund** und **Baumbestand**
- **Loop** (Rundweg) sollte **ohne größere Eingriffe** in Grünbestand verlaufen
- **Veloring** soll **durch den Nordosten** und nicht entlang des Nordrandes verlaufen
- **Dimensionierung Fußwege** und Auswirkungen auf Biotopverbund
- **Nutzungen** in den **Waldabstandsbereichen**
- **Erhöhung Wohnanteil**
- **Prüfung Waldabstände**
- **Erhalt Halle Fallenbrunnen 4**
- **Standort Blaue Blume**

3. Konkretisierung Rahmenbedingungen, Abstimmung mit Fachbehörden

Abstimmung mit **Unterer und Höherer Forstbehörde:**

- Für neue Bebauungen bzw. für Gebäude mit Feuerstellen **keine Ausnahmen** vom gem. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) erforderlichen **Abstand von 30 m zu den Waldflächen**
- Bisher wurden Ausnahmen erteilt
- **Deutliche Auswirkungen** auf bisherigen Planstand
- **Reduzierung Bestockungsgrad in Teilbereichen**, um in Bauquartiere hineinragende Waldabstände durch Versetzung Kronentrauf etwas zu reduzieren
- **Gestaltung** der Waldabstandsflächen **als Park-Naturraum**
 - Pufferfunktion, Abschirmung Kernbereiche der Waldflächen vor Licht und Lärm, sowie Besucherlenkung

3. Konkretisierung Rahmenbedingungen, Abstimmung mit Fachbehörden



3. Konkretisierung Rahmenbedingungen, Abstimmung mit Fachbehörden

Abstimmung mit der **Unteren Naturschutzbehörde** hinsichtlich

→ der mit den Forstbehörden abgestimmten Vorgehensweise

→ der maßgeblichen vorgebrachten Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan:

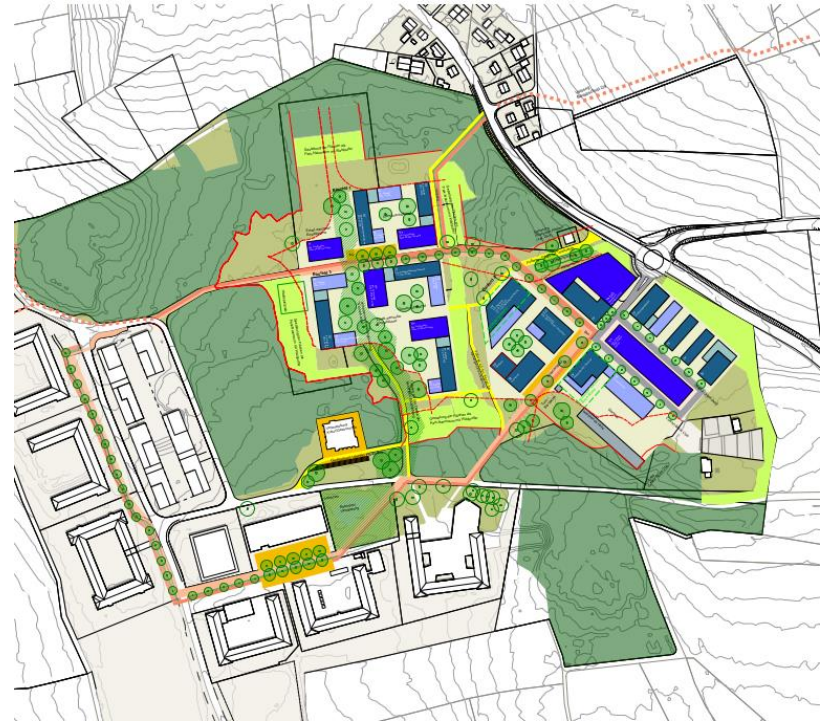
- Wunsch nach **störungsärmerer Nutzung** im nördlichen Bauquartier (→ Minimierung der Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung)
- Der **Standort der „Blauen Blume“** darf nicht innerhalb der Zauneidechsenausgleichsfläche liegen
- **Reduktion der Wege, Klärung des Besucherlenkungskonzepts**
- Der **Biotopverbund** soll gestärkt werden
- **CEF-Maßnahmen** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz) sind so früh als möglich zu planen und anzulegen

→ Den Anregungen wird im Sinne einer mit dem **Natur- und Artenschutzrecht konformen Bebauungsplanung** entsprochen

4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen

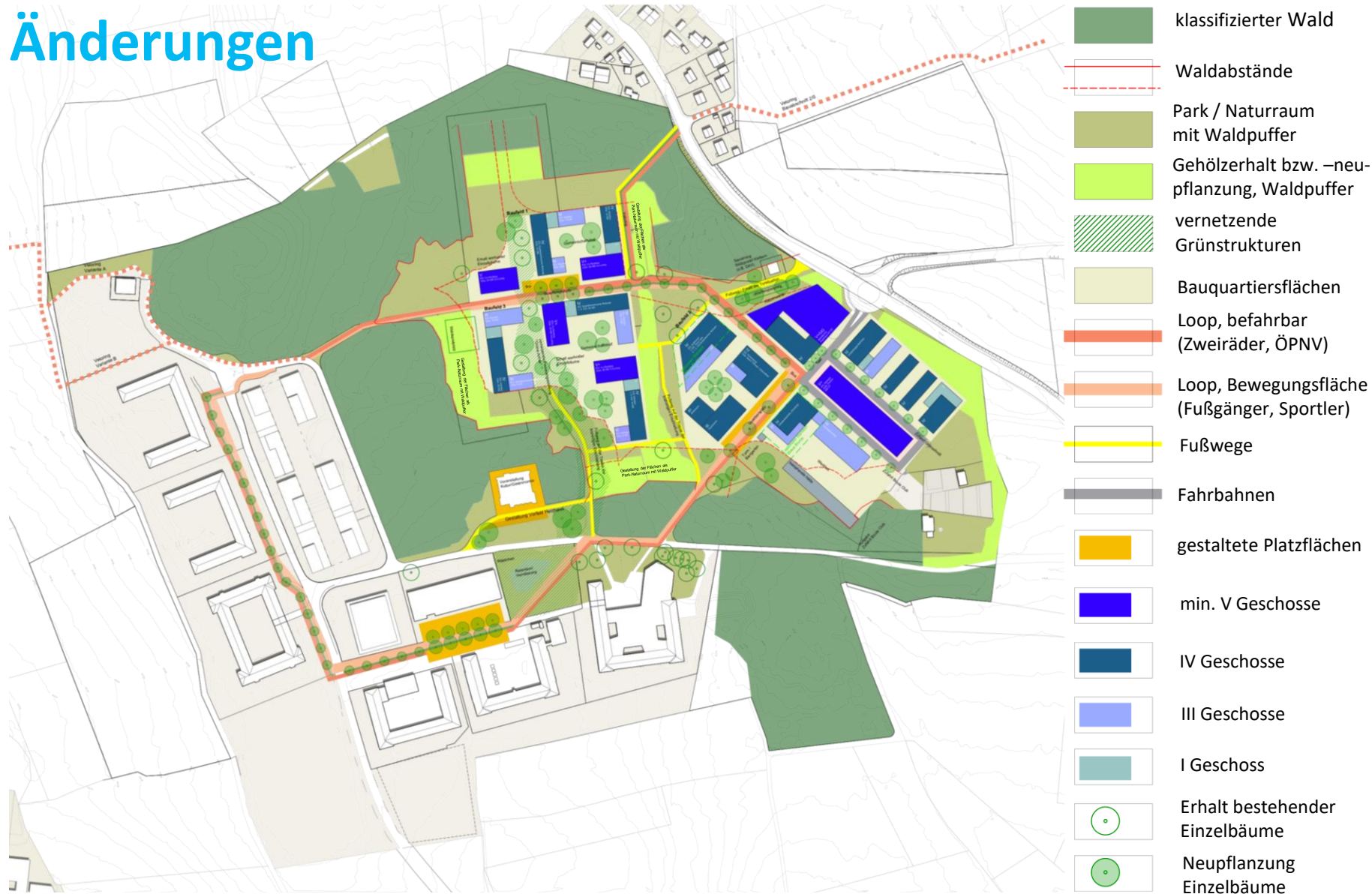


Bisheriger Planstand



Planstand Überarbeitung

4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen

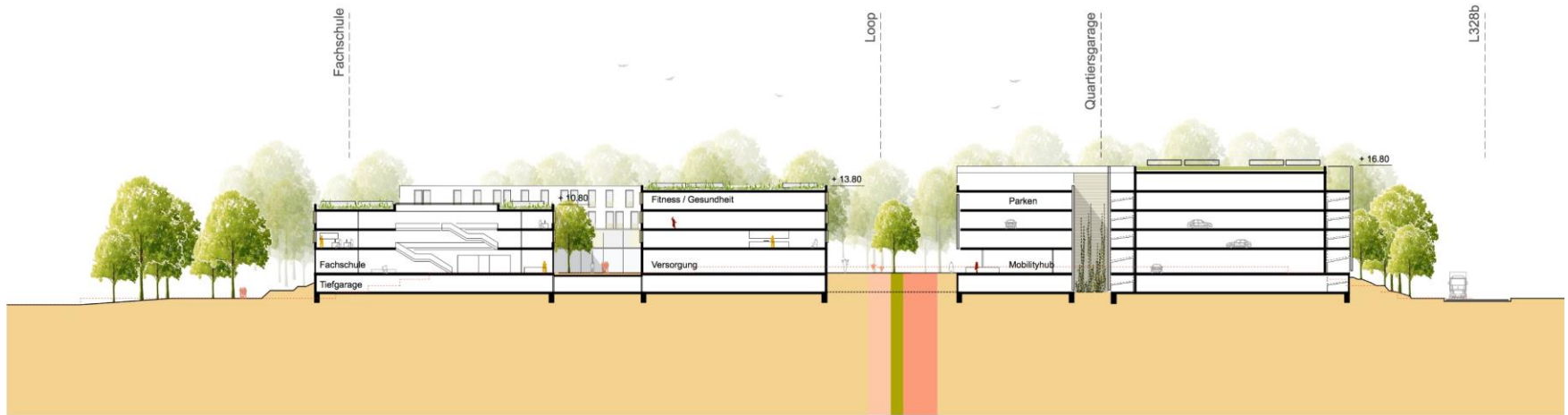


4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen

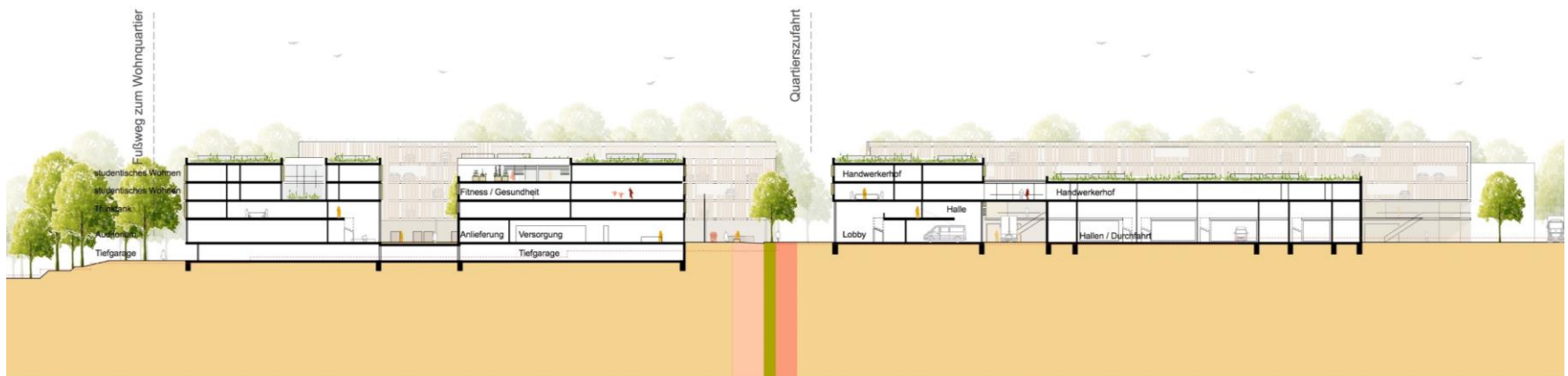
- Verlegung der **Zufahrt** nach Süden
- dadurch Beibehalten der **Strukturen** im N/W möglich
- Anpassung der Strukturen im S/O
- Erhalt der **Torsituation** an der ehemaligen Zufahrt/Pförtnerhaus; Freiraumgestaltung Kletterspielplatz/Kletterwand
- Standortoptionen „**Blaue Blume**“



4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen



Schnitt AA

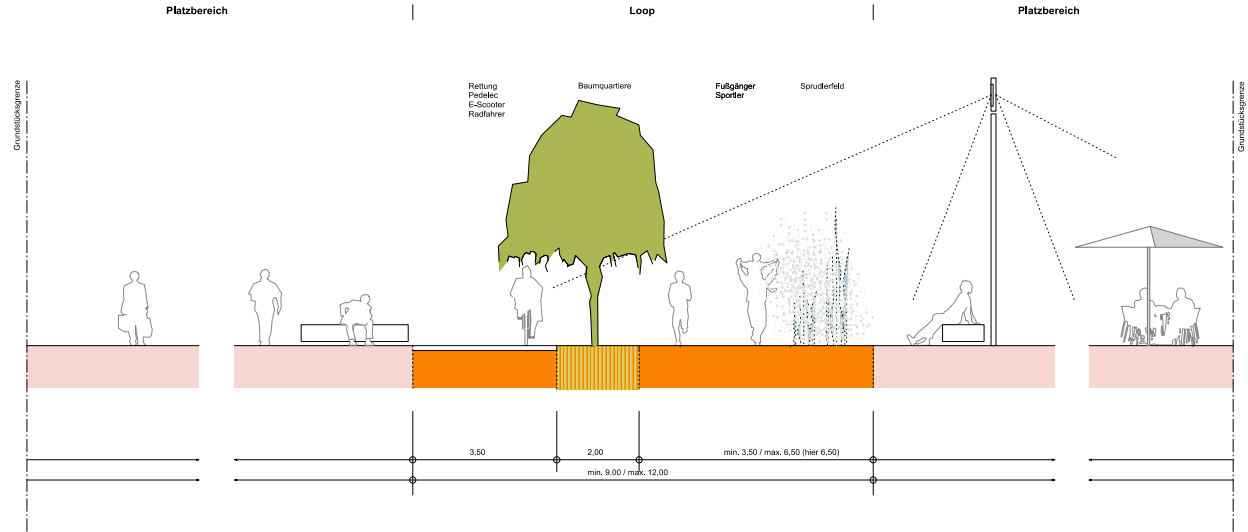


Schnitt BB

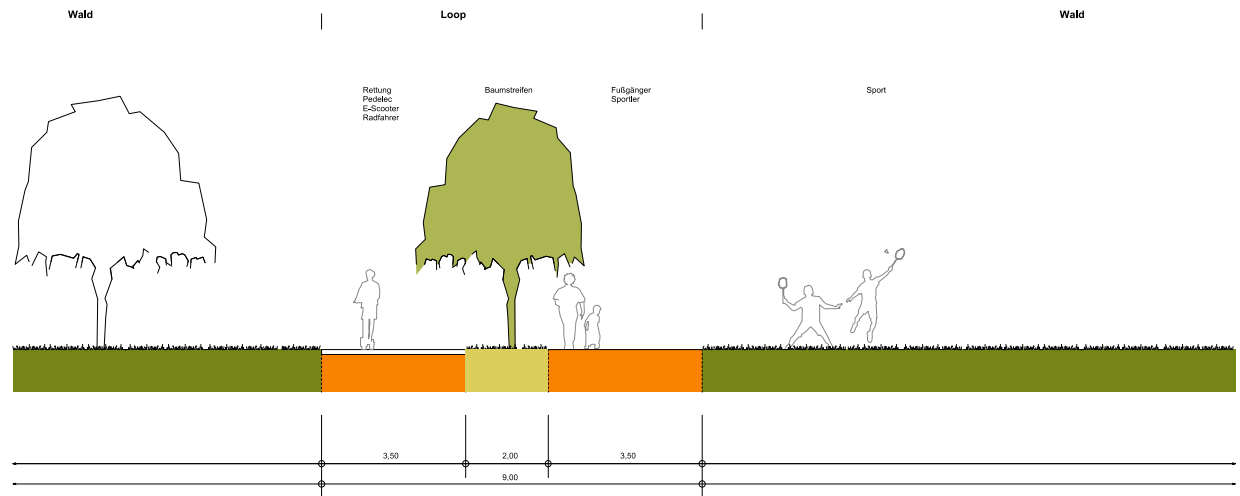
4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen



Systemschnitt Loop/
Quartiersplatz Gewerbe



Systemschnitt Loop/
Zwischenbereiche



4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen

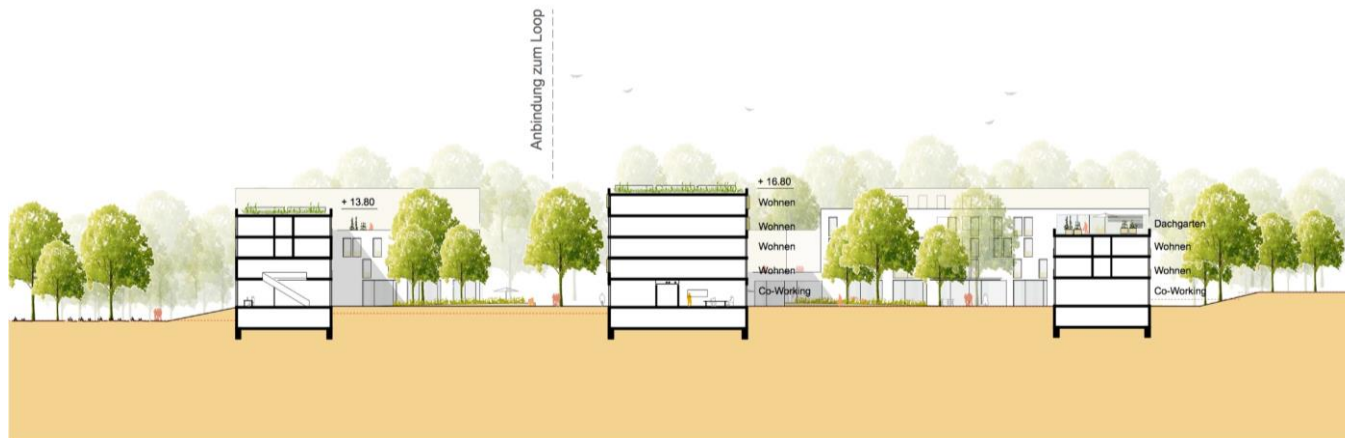
- **Quartiersplatz** mit Loop zwischen Baufeld 1 + 3
- Beibehalten der **Hofstrukturen**;
Schaffung nutzbarer **Binnenräume**
- lebendige Dachlandschaft durch **Höhenabstaffelung** der Baukörper
- Erhalt und Integration **wertvoller Einzelbäume**
- **N/S-vernetzende Freiraumstruktur**;
Fußwege auf bestehenden Erschließungsflächen



4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen



Schnitt CC

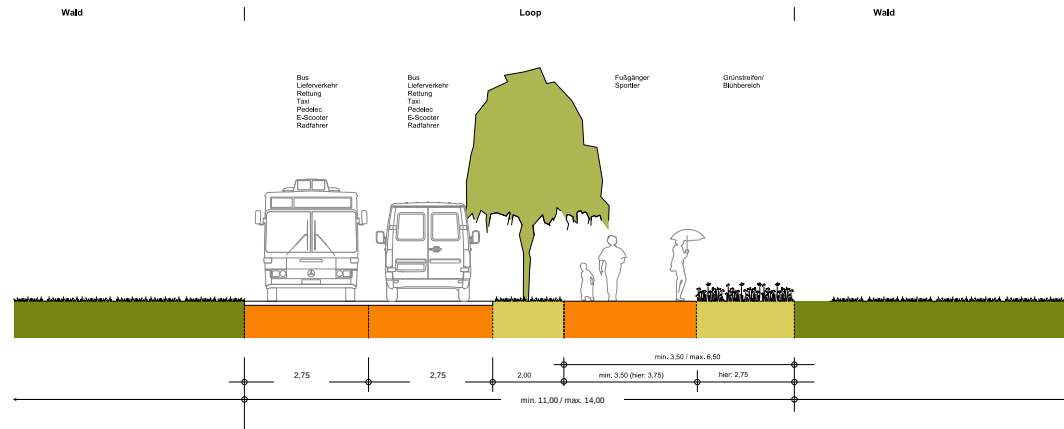


Schnitt DD

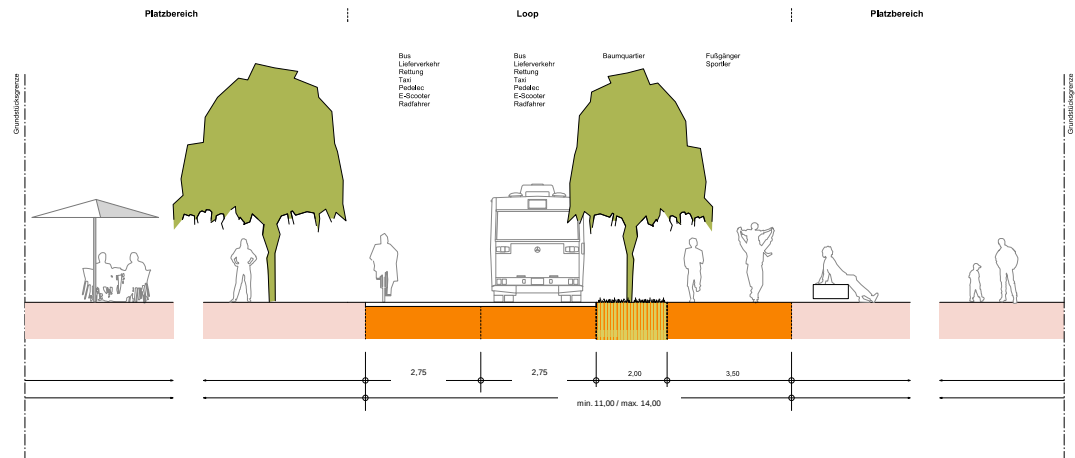
4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen



Systemschnitt Loop/
Zwischenbereich Gewerbe / Wohnen



Systemschnitt Loop/
Quartiersplatz Wohnen



4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen

- **Deutlichere Berücksichtigung der Biotopverbundachsen.**
- **Erhalt bedeutsamer Einzelbäume** in den Bauquartieren 1 und 3 sowie **Entwicklung grüner Achse** entlang Bestandsbäume.
- Der „**Loop**“ verläuft außerhalb Bauquartiere größtenteils auf bereits versiegelten Flächen, **kein zusätzlicher Waldeingriff** mehr.
- Der **Veloring verläuft durch** das Gebiet **Fallenbrunnen Nordost** und nicht entlang Waldrand am Nordrand (**kein zusätzlicher Störfaktor**).
- **Anzahl** und **Dimension** der **Fußwege** sind **verringert**.
- Die in Anlage 3 dargestellten **Waldabstandsflächen** werden **durch die geplanten Gebäude eingehalten**.

4. Zwischenstand Überarbeitung, maßgebliche Änderungen

- Die **Waldabstandsbereiche** werden als **Park-Naturraum entwickelt**, der Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Erholungsraum und auch eine Pufferfläche darstellt.
- **Höhenentwicklung**: Punktuell Ergänzung **zusätzlicher Geschosse**, um Verlust an Baufläche durch Waldabstandsflächen abzumildern.
- Der **Standort** der „Blauen Blume“ wurde in **einen überbaubaren Bereich verlegt und angepasst**.
- Die **Bruttogrundfläche** wurde trotz Einschränkungen durch die Waldabstände **lediglich um 7.620 m² auf 95.240 m² verringert**.
- Der reine **Wohnnutzungsanteil** wurde von bisherigen 27 % auf **33 % erhöht**. Dies ergibt **zwischen 323 und 407 Wohneinheiten** (bisher 376)

5. Ausblick

- **Konkretisierung Überarbeitung Siegerentwurf**
- **Erarbeitung Bebauungsplanentwurf**
- **Fachgutachten**
 - **Erschließungsplanung**, sowie Planung **Entwässerung** (Regenwassermanagement/Schwammstadt) incl. Kostenschätzung
 - Ausarbeitung des „**Klimaquartiers** Fallenbrunnen“
 - Im Bereich **des Arten- und Naturschutzes** spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Beleuchtungskonzept, Umweltbericht, Grünordnungsplanung einschließlich der Konzipierung der Ausgleichsmaßnahmen und eines Besucherlenkungskonzepts
 - **Verkehrslärmuntersuchung** L 328b
 - **Mobilitätskonzept** unter Einbezug der Stellplatzanforderungen der Bestandsnutzungen

5. Ausblick

- **Entwurfsbeschluss** Bebauungsplan **frühestens 2. Quartal 2023** aufgrund
 - **Bearbeitungszeiten** und Zusammenführung der Fachplanungen und Gutachten
 - **Erneuter Abstimmung** mit **Forstbehörden** und **Unterer Naturschutzbehörde**
- **Umsetzung der Planung** wird **maßgeblich abhängen** von
 - Bereitstellung entsprechender **Haushaltsmittel** für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen
 - **Realisierung Mobilitätshub** und weiterer **erforderlicher Parkmöglichkeiten** für Bestandsnutzungen (insbes. Hochschulen)

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stadt Friedrichshafen

Amt für Stadtplanung und Umwelt



Charlottenstraße 12, 88045

Friedrichshafen

Telefon +49 7541 203-4601

Telefax +49 7541 203-84601

stadtplanung@friedrichshafen.de

www.friedrichshafen.de

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand 07/2022

