

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.191/ 1
„1. Änderung Fallenbrunnen Südwest“
und zu den örtlichen Bauvorschriften

Stand 12.04.2013

Inhaltsübersicht

Begründung	3
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Planungsrecht.....	3
3.1 Bauleitplanung.....	3
4. Bestandsaufnahme.....	4
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes.....	4
4.2 Topographie und Bodenqualität.....	4
5. Planinhalt	4
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
5.2 Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB.....	5
5.3 Städtebauliches und architektonisches Konzept	5
5.4 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	5
5.5 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.5.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.6 Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.7 Bauweise.....	7
5.8 Höhenlage.....	7
5.9 Öffentliche Grünflächen.....	7
5.10 Geh-Fahr- und Leitungsrechte.....	8
5.11 ÖPNV-Anbindung	8
5.12 Technische Erschließung.....	8
6. Örtliche Bauvorschriften.....	8
7. Umweltbericht.....	9
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	9
7.2 Verkehrliche Auswirkungen.....	9
7.3 Altlasten.....	9
7.4 Rückbau u. Verwertung Gebäude, Verkehrsflächen und Heizleitungen.....	10
7.5 Kampfmittel.....	10
8. Bodenordnung.....	11
9. Kosten	11

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Lageplan vom 12.04.2013 festgelegt und umfasst eine Teilfläche des Flst.-Nr. 210 (Flur Schnetzenhausen).

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 31.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) i.d.F. vom 31.08.1995
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (Inkrafttreten 01.03.1999)
- Gemeindeordnung (GO) vom 24.07.2000

3. Planungsrecht

3.1 Bestehende Bauleitplanung

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

Der Bebauungsplan entspricht mit seiner Ausweisung als Sondergebiet zwar nicht der Darstellung als Mischbaufläche im Flächennutzungsplan, kann aber als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Darstellung des gesamten Fallenbrunnen-Areals als Mischbaufläche berücksichtigt in der Qualität und Quantität die Gesamtausrichtung einer künftigen durchmischten Nutzung. Sowohl der Flächenanteil des Bebauungsplans zum Gesamtareal (ca. 33% Sondernutzung Hochschule gem. Flächensteckbrief) als auch die funktionale Sondergebietsausweisung entsprechen damit der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und wahren damit den funktionalen Rahmen.

Der südwestliche Teilbereich des Areals einschließlich der Waldflächen ist 2010 in den Besitz der Stadt Friedrichshafen übergegangen. Der Großteil der erworbenen Flächen wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“ planungsrechtlich umgesetzt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung Fallenbrunnen Südwest bezieht sich auf eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“. Der Bebauungsplan ist seit dem 21.01.2012 rechtskräftig und die Fläche ist als Sondergebiet „Hochschule“ ausgewiesen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Bestehende Struktur

Der Änderungsbebauungsplan befindet sich auf einer Teilfläche, die bis 1992 militärisch genutzt wurde. Die folgende gewerbliche Zwischennutzung beruht auf einem Generalmietvertrag mit dem Bundesvermögensamt Ulm (als Vertreter der Bundesrepublik Deutschland). Die günstigen und befristeten Mietkonditionen ermöglichten ein breites Nutzungsspektrum auf dem gesamten Fallenbrunnenareal, beginnend von Kleingewerbe, Dienstleistung, Bildung bis zu Kleinkunst. Entsprechend wurde auch im Gebäude Fallenbrunnen 1 ein breiter Nutzungsmix untergebracht. Derzeit sind noch eine Tanzschule und ein Karateverein in Gebäude ansässig. Jüngere Ansiedlungen der Dualen Hochschule und der Zeppelin-University sind im östlich angrenzenden Gebäude Fallenbrunnen 2 entstanden und bilden erste wichtige Nutzungsbausteine der zukünftigen Standortentwicklung als Wissensstandort Fallenbrunnen.

4.2 Topographie

Das Plangebiet entwickelt im Geltungsbereich Höhenunterschiede vom max. ca. 4,00 m. Die westlich zum Geltungsbereich angrenzende Planstraße bildet die höchste Geländeebene, die in östlicher Richtung in leichter Geländeneigung abfällt. Südlich vor dem Gebäude Fallenbrunnen 1 fällt das Gelände teilweise ca. 3,50 m ab.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Der südliche Teilbereich, um die bestehenden Gebäude Fallenbrunnen 1, 2 und 3 wurde als zentraler Bildungscampus entwickelt und im Bebauungsplan Nr. 191 als Sondergebiet „Hochschule“ festgesetzt. Die Ansiedelung weiterer Hochschul- und Bildungseinrichtungen soll ermöglicht werden. Aufgrund der anstehenden Entwicklung des Fallenbrunnenareals zum Bildungsstandort hat sich der Bildungsträger Swiss-International-School (SIS) für den Standort im Gebäude Fallenbrunnen 1 entschieden. Dieser arbeitet im Bereich der Vorschulbildung und Sekundarstufe II. Mit der Bebauungsplanänderung soll die zulässige Nutzungsbreite mit weiteren Bildungsausrichtungen ergänzt werden, ohne den übergeordneten Gedanken eines „Wissens- und Bildungsstandortes“ zu verlieren. Mit Angeboten von der Vorschulzeit bis zur Hochschulreife wird das Konzept des lebenslangen Lernens als Grundbaustein der Wissensvermittlung aufgegriffen.

Die hierzu notwendigen ergänzenden baulichen und freiräumlichen Anlagen sollen sich an den bestehenden und prägenden Gebäude- und Freiraumstrukturen ausrichten.

5.2 Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fallenbrunnen Südwest“ werden die Grundlagen der Planung nicht berührt. Das zugrunde liegende Leitbild sowie der planerische Grundgedanke bleiben mit der 1. Änderung erhalten. Das Sondergebiet wird in seiner Ausrichtung als „Schule“ lediglich breiter in seiner Nutzung ergänzt. Die baulichen Anlagen ordnen sich deutlich dem Bestand unter und stehen in der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 191, der für den Innenhofbereich Überdachungs- und Überbauungsoptionen optional festsetzt (Textteil Ziffer 3.5.4), so dass mit der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche für die Turnhalle keine wesentliche Änderung eintritt. Die Änderungen bewirken daher auch keine erheblichen Umweltauswirkungen, so dass ein Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

5.3 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Zielsetzung des Bebauungsplans ist es, den Standort als Wissens- bzw. Bildungscampus zu stärken und in seiner Bildungsausrichtung auf eine breitere Basis zu stellen. Zur Hochschulausrichtung sollen ergänzende Nutzungen der Vorschulbildung bis zur Hochschulreife (Sekundarstufe II) aufgenommen werden. Ein umfassender lebenslanger Lernzyklus soll angeboten werden. Dabei dienen die baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten als Potenziale, die in Ihrer Wertigkeit zu sichern sind.

Die vorhandene Bausubstanz des Gebäudes Fallenbrunnen 1 soll daher erhalten werden, um den eigenständigen Quartiers-Charakter zu bewahren.

Ergänzt wird die bestehende Bebauung lediglich mit einem Turnhallenanbau, der sich in der Höhen- und Gebäudedimensionierung dem prägenden Bestand unterordnet. Durch die beabsichtigte Positionierung wird die grundsätzliche zukünftige Campusausrichtung erhalten und die Bestandsbebauung wird in städtebaulich angemessener Form ergänzt.

Die nördliche Fortführung der bestehenden Glärnischstraße wird als Haupteerschließung für den Fallenbrunnen beibehalten. Westlich zum Fallenbrunnen 1 werden ausschließlich Kurzzeit - Parkierungsmöglichkeiten angeboten für Eltern, die Ihre Kinder zur Betreuung übergeben. Aufgrund der internen Organisation der Bildungs- und Erziehungsangebote im Fallenbrunnen 1 wird südlich vom Gebäude ein öffentlicher Gehweg aufgenommen, der gleichzeitig auch das südlich im Bebauungsplan Nr. 191 festgesetzte Parkdeck an den Campus anbindet.

5.4 Innere Gliederung des Geltungsbereiches

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

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	414 qm
Verkehrsfläche (Wege, Stellplätze)	1186 qm
Überbaubare Grundstücksfläche:	2617 qm
Nebenanlagen	740 qm
Grünflächen:	<u>2036 qm</u>
Gesamtgebiet:	6.993 qm

5.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.5.1 Art der baulichen Nutzung:

Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Schule“:

Die Sondergebietsausweisung „Schule“ nimmt das umsetzungsorientierte Ziel auf, für den Planbereich der 1. Änderung die zulässigen Hochschulnutzungen (Tertiärbereich) mit weiteren Bildungsstufen zu ergänzen. In der Ausrichtung des Sondergebiets sollen zum tertiären Bereich noch der Vorschulbereich bis zur Sekundarstufe II als zulässige Nutzungen aufgenommen werden. In der Zielsetzung, den Fallenbrunnen als Hochschulstandort auszubauen, wird der Begriff als Bildungs- und Wissensstandort erweitert und somit durchgängig für alle Bildungsstufen angeboten. Mit der Sondergebietsausweisung „Schule“ können Synergien zu Hochschuleinrichtungen angeboten werden, indem sich die Schulinrichtungen gegenseitig einen kontinuierlichen Bedeutungszuwachs ermöglichen.

Das Gebäude Fallenbrunnen 1 wird als Bestandsgebäude zur Entwicklung des Campusansatzes in seiner Grundfläche und in seinen Nutzungen aufgenommen und trägt zur Belegung eines zusammenhängenden Campus bei. Die bildungsbezogenen räumlichen Nutzungen wie Schulungsräume, Hörsäle, Mensa, Bibliotheken, Labore, Werkstätten sowie die dafür notwendigen Technik- und Sozialräume werden an ihrem aktualisierten Bedarf orientiert.

Untergeordnet können gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, damit insgesamt die Nutzungsansprüche innerhalb des Campusbereichs breiter abgedeckt werden können und so zu einer Vitalisierung beitragen. Die gewerbliche Nutzung darf dabei max. 20% der Nutzflächen des Gebäudes einnehmen und muss verträglich zur Schulnutzung sein.

5.5.2 Maß der baulichen Nutzung:

Zulässige Grundfläche:

Das Maß der baulichen Nutzung greift mit den getroffenen Festsetzungen das städtebauliche Ziel auf, die künftige Bebauung zu sichern und die Erweiterungsmöglichkeiten in das bestehende Gebäudeensemble einzufügen.

Durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche werden die Erweiterungsbauten gegenüber den Bestandsgebäuden auf ein verträgliches Verhältnis reduziert.

Zusammen mit der Begrenzung der Grundflächen für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB kann hiermit der Grad der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

Höhe baulicher Anlagen:

Bei der Festsetzung der Gebäudehöhen wird Bezug genommen auf die Höhenentwicklung des Bestandsgebäudes Fallenbrunnen 1. Im Bestand werden

sowohl die Traufhöhe als auch die Dachneigung festgesetzt, um die charakteristische Gliederung des Gebäudes aufzunehmen und diese bei Umnutzungen und Sanierungen zu sichern.

Die bestehende bauliche Großform des Gebäudes Fallenbrunnen 1 gibt damit die wesentlichen Gebäudemerkmale vor und lässt genügend planerischen Freiraum für die Erfordernisse der neuen Nutzungen. Für die künftige Neubebauung im Innenhof wird ein Flachdach festgesetzt, das in seiner Höhenentwicklung deutlich unterhalb der Traufhöhe des Bestandsgebäudes begrenzt wird.

5.6 Überbaubare Grundstücksfläche:

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche bildet zusammen mit den Bestandsgebäuden Fallenbrunnen 2 und 3 den baulichen Rahmen für den zentralen Campusbereich. Daher wird die Einfassung des überbaubaren Grundstücksbereichs durch Baulinien und Baugrenzen eng an den Bedarfsanforderungen festgesetzt. Dies bezieht sich insbesondere auch auf das zukünftige Erweiterungsgebäude

5.7 Bauweise:

Die Umsetzung des Gebäudes Fallenbrunnen 1 hat mit den notwendigen seitlichen Grenzabständen zu erfolgen. Aufgrund der Längenausdehnung des Gebäudekomplexes von mehr als 50 m und den vorgesehenen baulichen Erweiterungen wird die Bauweise planungsrechtlich als abweichende Bauweise festgesetzt.

5.8 Höhenlage:

Als Grundlage für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist die Definition der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als einheitliche untere Bezugsebene zwingend erforderlich, insbesondere im Hinblick auf die Abstimmung der baulichen Entwicklung zwischen Bestand und künftigen Gebäuden. Die EFH- Festsetzung orientiert sich im Bestandsbereich überwiegend an den bestehenden Geländehöhen.

5.9 Private Grünflächen:

Die Grünflächen mit unterschiedlicher Vegetationsdichte und Struktur weisen für das Gesamtareal eine sehr hohe und spezifische naturräumliche Qualität aus. Neben den ökologisch sehr hochwertigen Grünbereichen kommt den Grünflächen südlich vom Gebäude Fallenbrunnen 1 eine bedeutsame Fernwirkung zu. Diese Freiflächen verbinden die Bebauung mit den regional typischen Landschaftselementen (Streuobstwiesen). Die betriebliche Anforderung, auf diesen Freiflächen Spielplatzbereiche vorzusehen, stehen dem freien Landschaftsbezug nicht störend im Wege, da keine beeinträchtigenden Raumabschlüsse erzeugt werden. Die weiteren zulässigen Anlagen wie z.B. Fahrradabstellanlagen oder Überdachungen sind kleinteilig anzusehen und ohne wesentliche Raumwirkung.

Die private Grünfläche „Freizeit“ dient in ihrer Funktion überwiegend als Pausenfläche für die schulischen Einrichtungen. Die Grünfläche kann daher mit Freizeit- und Spieleinrichtungen und sonstigen Anlagen überbaut werden. Mit der Begrenzung der Überbauung bis zu max. 50% soll der Grüncharakter des Innenhofbereichs gesichert werden. Die baulichen Anlagen müssen die bestehenden raumfassenden Fassaden des Gebäudes Fallenbrunnen 1 wahrnehmbar erhalten, so dass deren maximale Höhe begrenzt wird.

Der Baumbestand sowie die bestehende Grünfläche bilden einen wichtigen Baustein zur Erhaltung des charakteristischen Grünbestands im Fallenbrunnen und tragen wesentlich dazu bei, den Lebensraum für Fauna und Flora zu erhalten. Die Umweltanalyse, ergänzend zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 191, bildet die Grundlage zur Sicherung des erhaltenswerten Grünbestandes und auch für die geplante Einfügung von Anlagen für Freizeitaktivitäten.

5.10 Geh- Fahr- und Leitungsrechte:

Mit den Geh- Fahr- und Leitungsrechten soll die Zugänglichkeit für die Versorgungsträger zur Instandhaltung ihrer Ver- und Entsorgungsleitungen planungsrechtlich gesichert werden.

5.11 ÖPNV-Anbindung

Der Stadtbusverkehr Friedrichshafen fährt das Gebiet mit den Haltepunkten „Fallenbrunnen Mitte“ und „Fallenbrunnen Süd“ mit den Tageslinien 9 und 12 sowie mit den Abendlinien A 5 und A 10 an. Insgesamt betrachtet ist der zu überplanende Bereich mit den vorhandenen Stadtbusverkehrslinien gut in das ÖPNV-Netz eingebunden.

5.12 Technische Erschließung

Die Versorgung des Baugebiets mit Wasser, Gas und Strom ist mit den vorhandenen Anschlussleitungen derzeit gewährleistet, muss aber im Zuge der zukünftigen Erweiterungen ausgebaut werden. Die Umsetzung der Planungen kann nicht auf der Basis des bestehenden Leitungsnetzes erfolgen, da die teilweise maroden Leitungen und Kanäle ersetzt werden müssen, um die Anforderungen an heutige Ver- und Entsorgungsstandards zu erfüllen.

Für die Wärmeversorgung der Gebäude ist der Aufbau einer klimafreundlichen Nahwärmeversorgung vorgesehen. Alle Gebäude können über isolierte Nahwärmeleitungen an eine zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften:

Mit der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 191/1 werden die Ziele aus dem Bebauungsplan Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“ beibehalten. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften für den

Bebauungsplan Nr. 191/1 „1.Änderung Fallenbrunnen Südwest“ orientieren sich eng am Bebauungsplan Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“. Die Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften kann daher aus dem Bebauungsplan Nr. 191 abgeleitet werden.

7. Umweltbericht

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf die Umwelt werden im Bebauungsplanverfahren in einem ergänzenden Umweltbericht (Umweltanalyse) behandelt. Für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen, aber aufgrund der sensiblen ökologischen Gegebenheiten wurden die umweltbezogenen Belange in Bezug auf die Maßnahmen der 1. Änderung „Fallenbrunnen Südwest“ über den ergänzenden Umweltbericht abgeprüft. Die Ergebnisse der erfolgten Untersuchungen und Gutachten zum Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“ werden dabei zu Grunde gelegt.

7.2.1 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Fallenbrunnen Südwest“ werden keine wesentlichen Änderungen für die Erschließung des Gebietes Fallenbrunnen entstehen, so dass die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“ angewendet werden können.

7.3 Altlasten

Auf dem Gesamtareal der Konversionsfläche sind im Flächenutzungsplan mehrere Altlastenstandorte und Flächen dargestellt. Mit Bezug auf die Neuordnung und verschiedene Rahmenplanungen der Stadt Friedrichshafen wurden bereits Mitte der 90- er Jahre mehrere Bodenuntersuchungen und Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass im Geltungsbereich Flächenbereiche mit Schlackereesten aus der Koksverfeuerung der Heizungsanlage verteilt wurden, insbesondere in den Innenhofbereichen und südlich vor dem Gebäude 1. Weiter zeigte sich an vielen Erkundungspunkten, dass auch Auffüllungen, teilweise mit (geringen) Bauschutt-Beimengungen, vorzufinden sind. Bodenkontaminierungen und Verfüllungen mit Abfallstoffen sind großflächig auf der gesamten Konversionsfläche vorhanden.

Die Einstufung des Oberbodens ist abfallrechtlich zu bewerten und das Bodenmaterial muss teilweise unter fachgutachterlicher Aufsicht entsorgt werden. Insbesondere die Unterbauungen der bestehenden internen Erschließungsflächen weisen erhöhte Bodenbelastungen auf, die bei Veränderungen des Straßenkörpers ein Entsorgungskonzept erfordern. In Anbetracht der geschätzten Gesamtmengen an kontaminiertem Auffüllmaterial wird von einem erheblichen Schadenausmaß ausgegangen. Die untersuchten Oberbodenproben zeichnen für das Schutzgut „Mensch“ (Wirkungspfad Boden-Mensch) einen

weiteren Handlungsbedarf ab. Bei Nutzungsänderungen auf dem Kasernengelände werden Sicherungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

7.4 Rückbau und Verwertung für Gebäude, Verkehrsflächen und Heizleitungen

Gebäude:

In den Gebäuden sind die technischen Installationen, beispielsweise Heizöltanks, Brenner, Ausgleichsbehälter, Lampenfassungen, Heizkörper, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Lüftungsklappen vor dem Umbau zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsflächen bestehen in ihrer Oberflächenbefestigung aus Asphalt, Beton, Pflaster oder Schotter.

Der Asphalt ist zusätzlich mit unterschiedlichen PAK- Gehalten belastet. Bei einem Rückbau der Asphaltflächen muss ein Großteil der abgebauten Asphalt-schicht in Deponien verbracht werden. In Bezug auf die Tragfähigkeit des Bestandsoberbaus der Straßen wird aufgrund der langjährigen Nutzung der Verkehrswege und die Befahrung durch Militärfahrzeuge davon ausgegangen, dass die Tragfähigkeit im Bestand ausreichend ist. Mit zusätzlichen Maßnahmen könnte der Bestand verbleiben und mit dem geplanten Neuaufbau verbunden werden.

Untersucht wurden auch die betonierten Verkehrsflächen, die untergeordnet im Geltungsbereich vorkommen. Der abgebaute Beton der Verkehrsflächen ist als Ausgangsmaterial für Recycling-Baustoffe geeignet. Die teilweise zwischen den Betonplatten befindlichen Fugenmassen sind mit PAK- Gehalten belastet und müssen deponiert werden.

Eine Separierung der Fugenmassen muss beim Ausbau erfolgen.

Heizleitungen/Abwasserkanäle

Im gesamten Fallenbrunnen-Areal sind ausgehend vom Heizhaus unterirdisch Heizleitungen vorhanden. Diese wurden in U-förmigen Betonrinnen verlegt. Die Heizleitungen sind mit Glas- bzw. mit Mineralfaser isoliert, welche von Gipsbinden ummantelt sind. Die Gipsummantelungen sind asbestfrei. Beim Rückbau der Leitungen sind diese zu entsorgen.

7.5 Kampfmittel

Für das gesamte Fallenbrunnen-Areal wurde 2006 eine Kampfmittelbelastungsstudie erstellt. Kampfmittelrelevante Ereignisse aus der Zeit der militärischen Nutzung bzw. Nachkriegszeit können aus den vorliegenden Dokumenten nicht entnommen werden. Der Verdacht von Vergrabungen von militärischem Material und Kampfmitteln während dieses Zeitraums kann nicht ausgeschlossen werden. Der Kampfmittelverdacht auf den Flächen der ehemaligen Flakkaserne ist daher gegeben und in der Kampfmittelbelastungsstudie dargestellt. Die vermuteten Kampfmittelbelastungen stellen, sofern Bodeneingriffe oder sonstige Maßnahmen mit mechanischen Auswirkungen auf die eventuell vorhandenen Kampfmittel ausgeschlossen werden, keine Gefährdung dar. Bei Bauunterhaltungs- und/oder Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen bzw.

bei Neugründungen von Bauwerken werden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Für den Planbereich des Bebauungsplans muss eine sicherheitstechnische Begleitung der einzelnen Baumaßnahmen, insbesondere der Bauaushubmaßnahmen, durch einen Befähigungsscheininhaber (nach § 20 Sprengstoffgesetz) erfolgen. Vor Baubeginn ist eine Erkundung (Oberflächen- oder Tiefensondierung und ggf. Räumung) durchzuführen. In der Konsequenz können Baumfällungen von erhaltenswerten Bäumen notwendig werden, die dann über gleichwertige Ersatzpflanzungen auszugleichen sind.

Die Bauarbeiter sind durch den befähigten Fachbauleiter zu Arbeits- und Sicherheitsvorschriften zu unterweisen.

Als Alternative zu den Oberflächensondierungen wird, unter Zugrundelegung wirtschaftlicher Überlegungen und der geplanten Nachnutzung, in der Kampfmittelbelastungsstudie die Detektion eventuell vorhandener Kampfmittel durch Tiefensondierungen lediglich in den zu bebauenden Flächen empfohlen.

7.6 Naturdenkmal

Die Baumgruppe aus drei Stiel-Eichen entlang der Glärnischstraße wurde als besondere Einzelbildung der Natur mit einer Rechtsverordnung vom 20. Dezember 2011 von der Stadt Friedrichshafen unter Schutz gestellt.

8. Bodenordnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich derzeit vollständig in städtischem Besitz. Mit der Überplanung der 1. Änderung des Fallenbrunnen-Areals werden keine neuen Grundstückszuschnitte notwendig. Eine Neuordnung des Plangebiets durch bodenordnerische Maßnahmen ist daher nicht notwendig.

9. Kosten

Die Stadt Friedrichshafen hat im Vorgriff zum Aufstellungsbeschluss mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) einen Grundstückskaufvertrag abgeschlossen, in dem eine anteilige Kostenbeteiligung der Altlastenerkundung und Entsorgung vereinbart ist. Der ergänzende Umweltbericht sowie weitere im Verfahren entstehende Gutachten sind vom Investor zu tragen.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Se - 12.04.2013