

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

Fassung vom:

Fertigung:

03.05.2018

Textteile:

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL II BEGRÜNDUNG

- zum Satzungsbeschluss -

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
- 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. 16.300 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 Fallenbrunnens 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 Wegeföhrung 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 öfnet.

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 Öfnung 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

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.

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.

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.

Die Tiefgarage ist natürlich belüftet und braucht somit keine aufwändige und kostenintensive Lüftungsanlage.

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:	0,44 ha
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Stellplätze)	0,13 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	0,61 ha
Grünfläche:	0,45 ha

Gesamtgebiet:	1,63 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.

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 Erdgeschossebene. 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.

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 des Oberflächenwassers erfolgt in die vorhandene Regenwasserkanalisation. Die Gebäudeabwässer sind in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

6. Umweltbericht

Die Darstellung der Inhalte der Umweltprüfung und Prüfung der Umweltbelange sind aus dem beigefügten vorbereitenden Umweltbericht zu entnehmen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden vertieft die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht ermittelt.

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 03.05.2018

gez.

HIRTHE Architekt BDA/Stadtplaner

anerkannt:

Friedrichshafen, den

gez.