



Stadt Friedrichshafen

Textliche Erläuterungen zum Rahmenplan Fallenbrunnen Nordost

Stand: 05.06.2020

Inhaltsübersicht

1. Bisherige Entwicklung des Fallenbrunnen-Areals	2
3. Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Bereiches Nordost	4
3.1 Kündigung Mietverträge	4
3.2 Altlasten- und Kampfmittelsanierung	5
3.3 Verkehrliche Belange, Stellplatzbedarf bestehende Einrichtungen und Mobilitätskonzept Fallenbrunnen	7
3.4 Umweltbelange und Untersuchungen Artenschutz	8
4. Städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung Fallenbrunnen Nordost / Rahmenplan 2020	9
4.1 Nutzungskonzept	9
4.2 Rahmenplan 2020	11

1. Bisherige Entwicklung des Fallenbrunnen-Areals

Die Konversion des Fallenbrunnenareals wurde bereits frühzeitig nach Aufgabe der militärischen Nutzung konzeptionell von der Verwaltung angegangen. Aufgrund der großen Entwicklungspotenziale wurden kurz danach im Jahr 1992 Konzepte erarbeitet und den Gremien vorgestellt. Als Basis dieser Konzeptionen wurde als wesentlicher Faktor für den Fallenbrunnen erkannt, dass der Standort vor dem Hintergrund der militärischen Geschichte und der damit in Verbindung stehenden autarken Entwicklung eine charakteristische Identität besitzt, die für eine spezifische städtebauliche Entwicklung genutzt werden sollte.

Im Jahr 1994 wurde das Areal im Rahmen eines Generalmietvertrages mit dem Ziel des späteren Erwerbs durch die Stadt Friedrichshafen von der Bundesrepublik Deutschland gemietet. Dieser Weg wurde gewählt, um die städtebaulichen Ziele der Stadt nicht durch eventuelle anderweitige Entwicklungsabsichten des Eigentümers BRD zu gefährden. Bis zur Realisierung dieser Zielnutzung wurde das Areal verschiedenen Gewerbetreibenden interimswise zur Nutzung vermietet. In allen geschlossenen Mietverträgen ist ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nur um Zwischennutzungen mit zeitlicher Begrenzung handelt. Durch die Ansiedlung der Berufsakademie (heute DHBW) im Jahr 2000 im Gebäude Fallenbrunnen 2 war es gelungen, erste wichtige Einrichtungen des tertiären Bildungsbereiches in Friedrichshafen zu etablieren und damit ein wichtiges überregionales Angebot zu setzen. Die inhaltliche Konzeption für den gesamten Fallenbrunnen fand nun eine stärkere Gewichtung hin zum Bildungsquartier.

In der Folgeplanung wurde 2003 vom damaligen Stadtplanungsamt ein überarbeitetes städtebauliches Entwicklungskonzept in nichtöffentlicher Sitzung vorgestellt, das die verschiedenen Nutzungskomponenten Bildung, Gewerbe und Wohnen in einen bildungsbezogenen Zusammenhang stellte. Mit Beschlüssen zum Hochschulstandort im Jahr 2006 und dem Strategiepapier „Fallenbrunnen“ im Jahr 2008 wurden strukturelle Entwicklungsziele genannt und räumlich zugeordnet sowie eine Umsetzungsstrategie beschlossen. Als unabdingbare strukturelle Entwicklungsziele wurden u. A. folgende Ansätze definiert:

- Erhalt einer eigenständigen Quartiers-Charakteristik
- Ausbau eines wahrnehmbaren zusammenhängenden Bildungscampus
- Erhalt der prägenden Grünstrukturen (Wald)
- Erhalt der Kultureinrichtungen sowie der gemischten Struktur im westlichen Teilbereich
- Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebiets (hochschulaffines Gewerbe) mit Schwerpunkt Forschung & Entwicklung auf Basis einer selektiven Vergabe- und Belegpolitik im Nordosten.

Aufbauend auf die abgestimmten städtebaulichen Entwicklungsziele wurden die Liegenschaften im Fallenbrunnen abschnittsweise durch die Stadt erworben. Zuletzt konnte 2015 die Restfläche im Fallenbrunnen Nordost mit ca. 13,4 ha Fläche erworben werden. Damit befindet sich seit 2015 das gesamte Areal der ehemaligen Flakkaserne im Eigentum der Stadt. Bei allen Verhandlungen wurden auch Grundstückswerte vereinbart, die sich an der seit 1994 bestehenden grundlegenden Entwicklungskonzeption orientieren. Die Entwicklungskonzepte von 1994 und 2003 definierten die städtebaulichen Ziele, indem sie u.a. den Nutzungsmix (Wohnen, Gewerbe, Campus und

Gemeinbedarf) beschrieben und die einzelnen Nutzungsbereiche darstellten. Die Bereiche sind in die Kaufpreisbildung unterschiedlich eingeflossen. So wurde z.B. für Campuswohnen ein deutlich höherer Kaufpreis als für Mischnutzungen (z.B. Kultur, Hochschulen) und Gewerbe verhandelt. Sollten geänderte Entwicklungen erfolgen (Bsp. Wohnbauland statt Gewerbeflächen), müsste die Stadt Friedrichshafen aufgrund der geschlossenen Kaufverträge auch Nachzahlungen an die BRD leisten. Diese könnten, in Abhängigkeit der künftigen Nutzung, unter Umständen sehr hoch ausfallen. Sämtliche Kaufverträge einschließlich der Kaufpreisbildung gemäß der vorzusehenden Nutzung wurden jeweils vom Gemeinderat beschlossen.

Die klare konzeptionelle und städtebauliche Ausrichtung auf Grundlage der vereinbarten Umsetzungsstrategie führte 2008 zur Gründung der „Projektgruppe Fallenbrunnen“ und zur Beauftragung einer Projektentwicklungsberatung, der FIRU-GmbH mit Sitz in Kaiserlautern. Die Projektgruppe Fallenbrunnen, bestehend aus Vertretern der Fraktionen, damals ansässiger Gewerbetreibender sowie Vertretern der vor Ort vorhandenen Hochschuleinrichtungen und Kulturhaus „Caserne“, sowie des Kulturvereins „Caserne“, sowie weiteren Institutionen traf sich regelmäßig ab 2008 bis 2014 in 10 Projektgruppensitzungen.

Mit der Projektentwicklungsgesellschaft FIRU-GmbH und der Projektgruppe wurden Handlungslogiken sowie Umsetzungs- und Mobilisierungsmodelle erarbeitet und Exkursionen durchgeführt. Auf Grundlage der bereits erfolgten Ansiedlung der DHBW und Zeppelin-Universität und dem weiterführenden Strategiepapier „Hochschulstandort Fallenbrunnen“ wurde ein Konversionsprozess hin zu einem „Wissenspark“ als Entwicklungsziel eingeschlagen. Eine „Normalentwicklung“ von Gewerbe, Mischgebiet sowie Wohngebiet mit allgemein zulässigen Anlagen und Einrichtungen, die keinen Bezug zu einem Wissensquartier hätten, sollte vermieden werden. Im Besonderen wurden Synergieeffekte zwischen Hochschuleinrichtungen und Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen als maßgeblicher Entwicklungsansatz analysiert, da insbesondere in Friedrichshafen ein großes Potenzial durch die ansässigen Hochtechnologiebetriebe erkannt wurde. „Wissen“ als maßgeblicher Faktor für eine identitätsstärkende Standortentwicklung sowohl für den Standort Fallenbrunnen als auch für die Gesamtstadt bildete den zentralen Handlungsansatz für den anstehenden Umsetzungsprozess, der sich zunächst auf das südwestliche Fallenbrunnenareal bezogen hat. Die Ergebnisse wurden in die beschließenden Gremien hineingetragen und bildeten die Grundlage für die Beauftragung von Gutachten (Altlasten), Infrastrukturmaßnahmen (z.B. Straßenbau, Strom, Wasser, Abwasser, Gas), die baurechtliche Umsetzung (B-Plan Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“) und die Ansiedlung weiterer Einrichtungen (z.B. Studentenwohnheim, Hauptcampus ZU).

Für den anstehenden Entwicklungsprozess des nordöstlichen Fallenbrunnenareals wurde 2013 vom damaligen Stadtplanungsamt der städtebauliche Entwicklungsplan fortgeschrieben. Darin wurden die baurechtlich festgesetzten Ziele und Entwicklungen der südwestlichen Teilfläche aufgenommen und die konzeptionelle Ausrichtung des nordöstlichen Areals als gewerblich genutzte Fläche mit selektiver Vergabe- und Belegungspolitik dargestellt. Mit dem derzeit in Umsetzung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fallenbrunnen Mitte“ wird ein Angebot innovativer Nutzungsformen im Bereich Wohnen und Gewerbe geschaffen, dass sich entsprechend standortspezifisch mit dem Wissensmilieu verbindet.

2017 wurde der städtebauliche Entwicklungsplan nochmals aktualisiert, jedoch nach wie vor mit dem Schwerpunkt Forschung und Entwicklung für den nordöstlichen Be-

reich. Entsprechend dem Ziel eines „Wissensparks“ erfolgte die Ansiedlung der Swiss International- School SIS, die Errichtung des Hauptcampus der Zeppelin-Universität, das Erweiterungsgebäude der DHBW sowie die Projektierung des Regionalen Innovations-Technologietransferzentrums (RITZ). Ausstehend ist noch die Entwicklung des denkmalgeschützten Heizhauses. Die zwischenzeitlich umgesetzten Entwicklungen korrespondieren sehr gut mit den geplanten, angestrebten Entwicklungszielen, auch bezüglich einer hochschulaffinen gewerblichen Entwicklung mit Einrichtungen für Forschung und Entwicklung, kurz F & E, im nordöstlichen Bereich.

In der verwaltungsintern erarbeiteten Entwicklungsplanung 2017, redaktionell in 2019 fortgeschrieben, wurde der rein gewerbliche Ansatz im nordöstlichen Bereich mit der Entwicklung einer umgebungsspezifischen Wohnnutzung ergänzt. In unmittelbarer Nähe zu innovativen und wissensorientierten Einrichtungen und Betrieben kann in untergeordnetem Maße neue Wohnbebauung fortschrittlich und experimentell umgesetzt werden und so zum Ziel eines „Wissensparks“ eine bereichernde Ergänzung darstellen. Die Beibehaltung und Umsetzung des langjährigen städtebaulichen Entwicklungsansatzes für den Fallenbrunnen lässt in seiner Realisierung bereits erkennen, dass der Standort eine eigene Identität entwickelt hat und sich mittlerweile als lebendiger Bildungsstandort darstellt.

Die eigenständige Entwicklung durch die militärische Vorprägung, getragen durch die in sich abgeschlossene Erschließung, Begrünung und Gebäudestruktur, charakterisieren den Fallenbrunnen und setzt bewusst keine bauliche Verbindung in den Bereich Oberhof. Die Entwicklungen Fallenbrunnen und Oberhof sind somit grundsätzlich getrennt zu betrachten, um einerseits die spezifischen städtebaulichen Potenziale und Qualitäten der jeweiligen Bereiche zu wahren, und um andererseits die Unterschiedlichkeit und damit auch die Vielfältigkeit in der gesamtstädtischen Wahrnehmung zu erhalten. Zudem sollte auch aus klimatischen Gründen (Frischluftzufuhr etc.) eine Grünzäsur die beiden Gebiete trennen. Dies schließt jedoch Verbindungen über freiräumliche Planungen, z.B. durch Schaffung von Wegeverbindungen und verbindenden Grünstrukturen, nicht aus.

Im ISEK-Abschlussbericht von Februar 2018 wurde die hohe Bedeutung des Fallenbrunnens für die gesamtstädtische Entwicklung verdeutlicht. So wurde das Entwicklungspotenzial für Gewerbeflächen und Wohnbauland im Nordosten betont, die maßgeblichen Zukunftsthemen für den Fallenbrunnen identifiziert und, basierend auf der Bestandsanalyse, dem abgeleiteten Handlungsbedarf und den Ergebnissen des Bürgerbeteiligungsprozesses zum ISEK das Leitprojekt Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“ entwickelt.

3. Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Bereiches Nordost

Folgende Rahmenbedingungen beeinflussen die Entwicklung des Bereiches maßgeblich und sind entscheidend für das weitere Planungsverfahren:

3.1 Kündigung Mietverträge

Auf Grundlage der Beratung des Gemeinderates im April 2019 erfolgte die Kündigung der noch verbliebenen Mietverträge, um die Durchführung der Altlasten- und Kampfmittelsanierung vornehmen zu können. Im Nachgang zu den ausgesprochenen Kündigungen wurden die jeweiligen Räumungstermine, in Anlehnung an den vom SBA aus-

gearbeiteten Rückbauplan, so weit wie möglich in die Zukunft geschoben. Die jeweiligen Räumungstermine sind in der Überwachung. Das Amt für Vermessung und Liegenschaften steht in den einzelnen Fällen bereits in Kontakt für die Übergabetermine. Zwei Mieter haben die überlassenen Flächen bereits vollständig geräumt und übergeben. Verzögerungen sind aufgrund der zwischenzeitlich aufgetretenen Corona-Pandemie jedoch leider nicht gänzlich auszuschließen.

3.2 Altlasten- und Kampfmittelsanierung

Im Bereich Fallenbrunnen Nordost wurden aufgrund der militärischen Vornutzung bereits frühzeitig Untersuchungen zur Feststellung von Altlasten und sonstigen Bodenkontaminationen sowie von Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Zusammengefasst lassen sich folgende Ergebnisse darstellen:

Bereiche mit sanierungsrelevanten Gefahrenpotenzial (nach BBodSchV)

Im Anhang 1b sind Bereiche aufgeführt, die eine potenzielle Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch (Bereiche A –H) bzw. Bodenluft-Raumluft-Mensch (Bereiche 1-5) darstellen können. Hierunter fallen belastete oberflächliche Anschüttungen und Zonen im Untergrund mit leicht flüchtigen organischen Schadstoffen. Diese können Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzungen haben, etwa durch Verbote oder besondere Auflagen für die Errichtung von Spiel- bzw. Wohnflächen sowie einer Bebauung mit Unterkellerung in jenen Bereichen. Eine vorgreifende Gefährdungsbeurteilung wird behördlicherseits hierfür allerdings nicht vorgenommen, sondern erst für den konkreten Fall einer Bebauung bzw. erst nach dem die zukünftigen Geländeverhältnisse (nach Bebauung) hergestellt sind. Somit stellt sich eine Sanierungsrelevanz (nach BBodSchV) in diesen Bereichen erst zukünftig, ggf. nach Konkretisierung eines Bebauungsplans dar. Kosten für die Beseitigung der Gefahrenpotentiale sind unter Betrachtung der vertraglichen Regelungen daher wahrscheinlich von der Stadt FN zu tragen.

Flächen mit entsorgungsrelevanten Bodenkontaminationen (nach KrWG)

Im Rahmen der Baugrunderkundung/abfallrechtlichen Bewertung wurden in den einzelnen Rückbauabschnitten zahlreiche Flächen mit Bodenbelastungen gefunden und grob eingegrenzt, die keine Gefährdung im Sinne der BBodSchV darstellen, jedoch im Zuge von künftigen Baumaßnahmen, sprich Aushebung von Baugruben aus abfallrechtlichen Gründen zu erhöhten Entsorgungskosten führen können (kontaminationsbedingter Mehraufwand). Eine Kostenbeteiligung seitens des Bundes bei Gründungsmaßnahmen anhand eines konkretisierten eines Bebauungsplans ist bis Dezember 2021 befristet. Die großflächige Beseitigung aller Bodenbelastungen innerhalb der geplanten Bauquartiere ginge somit größtenteils zu Lasten der Stadt FN. Bei Belassen jener Bodenbelastungen ist eine Kostenbeteiligung der Stadt für etwaigen Entsorgungsleistungen im Rahmen der spezifischen Mängelhaftung bei zukünftigen Grundstücksverkäufen zu beachten.

Kampfmittelbelastungen

Im gesamten Gebiet FB NO besteht nahezu ein flächendeckender Kampfmittelverdacht, resultierend aus der geschichtlichen Weltkriegseinwirkung (Spreng- und Brandbomben) und der militärischen Nutzung (Waffen- und Munitionsteile). Im Rahmen des ArbSchG sowie der Richtlinien der BG Bau ist eine frühzeitige Abklärung und Herbeiführung der Kampfmittelfreiheit von Baufeldern im Vorgriff zu künftigen Baumaßnahmen vorgesehen. Entsprechende Kostenbeteiligungen seitens des Bundes sind ver-

traglich bis Dezember 2021 befristet. Bei Belassen etwaiger Kampfmittelbelastungen ist eine Kostenbeteiligung der Stadt für Sondierungen/Räumungen im Rahmen der spezifischen Mängelhaftung bei zukünftigen Grundstücksverkäufen zu beachten.

Aus den beschriebenen Ergebnissen ergeben sich folgende **Anforderungen an die Stadtplanung**:

1. Fixierung der künftig beanspruchten Bauflächen (Bauquartiere), sowie Festlegung der spezifischen Nutzung
2. Festlegung des Flächenbeschaffenheit/Sanierungsziels:
 - a. Definition, welche sanierungsrelevanten Gefahrenpotenziale im Hinblick auf die zukünftige Nutzung beseitigt werden sollen
 - b. Definition, bis zu welchem Kontaminationsgrad entsorgungsrelevante Bodenkontaminationen belassen werden können
 - c. Definition, ob Kampfmittel im Hinblick auf die zukünftige Nutzung sondiert und geräumt werden sollen

Beispielsweise müssen gehölzbestandene Flächen, in denen kein Eingriff erfolgen soll, nicht saniert werden oder für zukünftig gewerblich genutzte Flächen sind ggf. niedrigere oder angepasste Sanierungsziele hinsichtlich der Gefahrenpotentiale möglich, als für zukünftig wohnbaulich genutzte Flächen.

Festzuhalten ist, dass die räumliche und quantitative Verteilung der Art der baulichen Nutzung (Wohnen/Gewerbe) aufgrund der unterschiedlichen Sanierungsziele für die jeweilige Nutzung auf Ebene der Rahmenplanung fixiert werden muss. Eine Abweichung hiervon zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht mehr möglich, da Qualität und Tiefe der aufgrund der vertraglichen Fristen vor der Bebauung des Bereiches durchzuführenden Altlastensanierungen auf die baulichen Nutzungen des Rahmenplanes abgestimmt werden müssen. Zudem wurde im Kaufvertrag mit der BIMA ein „Mischgebiet mit gewerblicher Orientierung“ als geplante Art der baulichen Nutzung fixiert.

Grundsätzlich bestehen zwei Varianten zur Herrichtung einer hinreichenden Flächenbeschaffenheit:

1. Vollständige Freiheit der Bauquartiere von Altlasten, Bodenkontaminationen und Kampfmitteln
 - a. Ausräumung aller oberflächlichen Auffüllungen sowie Aushub belasteter Untergrundbereiche mit Gefahrenpotentialen
 - b. Ausräumung aller erkundeten Bodenkontaminationen bis zur einer abfallrechtlichen Zuordnungsklasse von Z0, dies sprich unbelasteter Boden
 - c. Flächendeckende Kampfmittelfreiheit bis zu 5 m unter Geländeoberkante
2. Lokale Freiheit der Bauquartiere von Altlasten, Bodenkontaminationen und Kampfmitteln
 - a. Ausräumung von oberflächlichen Auffüllungen sowie Aushub belasteter Untergrundbereiche mit Gefahrenpotentialen in Abhängigkeit der Nutzung gemäß des Themenplans Altlasten des Rahmenplanes, mit Vorschlägen für die einzelnen belasteten Bereiche. Entsprechende Einschränkungen für die Nutzung und spezifische bauliche Auflagen werden

- im B-Plan festgelegt.
- b. Ausräumung von erkundeten Bodenkontaminationen ab einer abfallrechtlichen Zuordnungsklasse von größer Z2. Eine entsprechende Klausel zur Abtretung der spezifischen Mängelbeseitigung potentielle Käufer wird in zukünftigen Kaufverträgen formuliert.
 - c. Kampfmittelräumung erfolgt gemäß der Luftbildauswertung an lokalisierten Bombentrichtern und ggf. zusätzlich an vordefinierten Bauparzellen gemäß künftigen B-Plan.

Variante 2 kann ggf. zu einer Verringerung des Sanierungsaufwandes und Kosteneinsparungen führen

3.3 Verkehrliche Belange, Stellplatzbedarf bestehende Einrichtungen und Mobilitätskonzept Fallenbrunnen

Hinsichtlich der Anbindung des Bereiches Fallenbrunnen Nordost stehen grundsätzlich die beiden bestehenden Anschlüsse über die Glärnischstraße und die Zufahrt Ost zur Verfügung. Die Optimierung der östlichen Anbindung an die L 328 b kann auf verschiedene Art erfolgen. Zum einen könnte die jetzige Situation mit Versatz der Einmündungen Fallenbrunnen und Sonnenbergstraße ggf. signaltechnisch geregelt werden, um die künftig erhöhten Verkehrsaufkommen gerecht zu werden. Optimaler wäre allerdings, den Versatz aufzuheben und einen Knoten zu schaffen, wobei auch die Möglichkeit eines Kreisverkehrs in Betracht zu ziehen ist. Zur Entlastung von Sparbruck wäre grundsätzlich auch eine neue Anbindung an den Kreisverkehrsplatz Heiseloch/Anschluß Friedrichshafen West denkbar.

Bisher konnte dem Stellplatzbedarf der bestehenden Einrichtungen im Bereich Bildung und Kultur sowie Forschung und Entwicklung vor allem aufgrund der temporären Verfügbarkeit großer Flächen zur PKW-Abstellung im Bereich Nordost relativ einfach entsprochen werden. Diese Flächen werden jedoch perspektivisch aufgrund der vorgesehenen baulichen Entwicklung im Nordosten nicht mehr zur Verfügung stehen. Deshalb ist es zwingend notwendig, Alternativen für den Wegfall der bestehenden Stellplätze zu schaffen.

Der Bedarf stellt sich im Bestand und außerhalb der Baugrundstücke der jeweiligen Nutzungen wie folgt dar:

- ZU 331 Stellplätze (Stellplatzablöse beschlossen), Bedarf steigend
- DHBW 320 Stellplätze vertraglich vermietet, aktueller Bedarf laut Bericht im Dezember 2019 500 Stellplätze
- Swiss International School 17 Stellplätze (Stellplatzablöse beschlossen)
- RITZ 17 Stellplätze (Stellplatzablöse beschlossen)
- Fallenbrunnen 17 geschätzt insgesamt ca. 100 Stellplätze
- Gleichzeitig steht noch die Entwicklung des Fallenbrunnen 18 an, weiterhin gibt es südlich des Fallenbrunnens 17 noch ein freies Baufeld für Bildung/Sonstiges, hierdurch kann ein weiterer Stellplatzbedarf entstehen, dem ggf. auf dem Baugrundstück nicht vollständig entsprochen werden kann.

Bereits jetzt ist absehbar, dass der Bedarf der bestehenden Nutzungen sich nur über das bereits im Bebauungsplan Nr. 191 „Fallenbrunnen Südwest“ vorgesehene Parkdeck mit Erdüberdeckung, sowie ein zusätzliches Parkhaus im Bereich Nordost decken lässt. Die zukünftige Deckung des bestehenden Stellplatzbedarfes durch ebenerdige Stellplätze ist aufgrund der Flächenknappheit und finanziellen Wertigkeit der

Flächen städtebaulich nicht zielführend. Inwieweit Teile des Stellplatzbedarfes aufgrund alternativer Mobilitätsangebote entfallen könnten, gilt es im Weiteren mit den ansässigen Einrichtungen zu klären, sowie bei den Nutzern über die Online-Bürgerbeteiligung abzufragen.

Für die weitere Entwicklung des Fallenbrunnens, insbesondere im Nordosten, spielt die Mobilität der zukünftig vor Ort Beschäftigten bzw. Anwohner, nicht zuletzt aufgrund des Stellplatzbedarfes eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Insellage des Fallenbrunnens im Stadtraum und der strukturell klar abgrenzbaren Einheit besteht die Möglichkeit, individuelle Mobilitätslösungen für den Fallenbrunnen, insbesondere den neu zu überplanenden Bereich Nordost, zu erarbeiten. Parallel zur Rahmenplanung und Durchführung des Wettbewerbes soll daher ein Mobilitätskonzept entwickelt werden, das zum einen die Anforderungen, Bedarfe und Wünsche der bestehenden und zukünftigen Anlieger berücksichtigt, zum anderen aber konkrete Möglichkeiten der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs aufzeigt. Hinzuweisen ist in diesem Kontext jedoch bereits jetzt darauf, dass eine Beeinflussung des gesamtstädtischen Modal Splits (Verteilung des Gesamtverkehrsaufkommens auf die verschiedenen Verkehrsmittel) nicht möglich sein wird. Lediglich das Mobilitätsverhalten der Besucher und zukünftigen Bewohner des Fallenbrunnens als räumlich klar abgegrenzte und in der gesamtstädtischen Betrachtung relativ kleine Einheit kann durch entsprechende Angebote im Bereich der Infrastruktur und alternativer Mobilitätslösungen beeinflusst werden. Insbesondere bei regionalen Studienpendlern ist die Beeinflussbarkeit jedoch aufgrund des ÖPNV-Angebotes auf regionaler Ebene nur sehr bedingt vorhanden.

Maßgeblich soll der Input hier durch die Online-Bürgerbeteiligung und Einbezug der ansässigen Einrichtungen und Unternehmen erfolgen. Im Themenplan Mobilität werden erste denkbare Bausteine und Maßnahmen angesprochen, die im Weiteren zu konkretisieren sind.

3.4 Umweltbelange und Untersuchungen Artenschutz

Der vorbereitende Umweltbericht aus dem Jahr 2018 fasst die Ausgangssituation wie folgt zusammen: Die aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Entwicklung der Konversionsfläche Fallenbrunnen Nordost ist mit Eingriffen in verschiedene Schutzgüter verbunden. Am erheblichsten stellen sich die erforderlichen Gehölzrodungen dar, die Lebensräume für Vögel, Fledermäuse u.a. Tierarten reduzieren. Dabei handelt es sich überwiegend um durch Sukzession entstandene Wälder jüngeren Datums. Bei Schonung der wertvollsten Waldbestände und Feldgehölze können erhebliche Beeinträchtigungen minimiert werden.

Der Biotopverbund ist im städtebaulichen Rahmenplan berücksichtigt und dem gegenüber durch eine zusätzliche Biotopverbundsachse von Südost nach Nordwest verstärkt. Zur Vermeidung von Habitatverlusten und aufgrund des ohnehin erforderlichen Waldausgleiches wurde im städtebaulichen Rahmenplan ein Ansatz der Flächenneutralität zwischen dauerhaft zu rodenden und aufzuforstenden Flächen gewählt.

Die faunistischen Kartierungen laufen bis ca. September 2020. Auf Basis der Ergebnisse kann insbesondere unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Biotopverbundplanung, Tabuflächen und zu erhaltende Gehölze/Bäume/Gehölzstrukturen danach eine finale Überarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes vorgenommen werden, der als Grundlage für den Auslobungstext zum städtebaulichen Wettbewerb dem Gemeinderat vorgelegt wird. Die im Rahmenplan vorgenommene Abgrenzung der Bauquartiere und Verortung der Nutzungen steht damit unter Vorbehalt der Ergebnisse der artenschutzfachlichen Kartierungen und Waldflächenbewertung. Auf-

grund der Wertigkeit der vorkommenden Arten ist der Artenschutz ein entscheidender fachlicher Belang in der Entwicklung, weshalb die Entscheidung, welche Teilbereiche für eine Entwicklung in Anspruch genommen werden und in welchen Teilbereichen eine Stärkung des Biotopverbundes erfolgt, bereits auf Ebene der Rahmenplanung getroffen werden muss. So soll mit dem Rahmenplan zum einen den Belangen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen werden, zum anderen soll gleichzeitig ein möglichst zweckmäßiger Zuschnitt der zu überplanenden Bauquartiere entstehen. Bereits im Rahmen der Erstellung des VUB 2018 wurden die Waldbestände auf ihre Wertigkeit unter dem Aspekt der Biotopkartierung geprüft und ein „Ampelplan“ erstellt. Die Fragestellung hatte jedoch nicht die vorkommenden wertgebenden Tierarten einbezogen. Spezielles Charakteristikums des Fallenbrunnens ist, dass aufgrund von Zufallsnutzung und Sukzession untypische Waldbilder entstanden sind, die jedoch für zahlreiche Arten genau aus diesem Grund sehr wertvoll sind. Hierzu werden die laufenden faunistischen Kartierungen zusätzliche Daten liefern.

4. Städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung Fallenbrunnen Nordost / Rahmenplan 2020

Zwingende Voraussetzung für die planerische Entwicklung des Bereiches Nordost war die aufgrund des Ratsbeschlusses von 2019 vorgenommene Kündigung der Mietverträge, sowie der Beginn der Altlasten- und Kampfmittelsanierung. Darauf aufbauend kann nun die weitere planerische Entwicklung erfolgen.

4.1 Nutzungskonzept

Der Bereich Fallenbrunnen Nordost ist im Flächennutzungsplan der Stadt Friedrichshafen als geplante gemischte Baufläche dargestellt, was sich auch im Kaufvertrag durch entsprechende Annahmen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „gewerblich orientiertes Mischgebiet“ und damit der Kaufpreisfestlegung niederschlug. Wie unter dem Punkt Ausgangslage/bisherige Entwicklung dargestellt, existieren vor dem Hintergrund der am Fallenbrunnen bereits erfolgten Umsetzung konkrete Zielvorstellungen für die Entwicklung des Bereiches Fallenbrunnen Nordost, die im städtebaulichen Entwicklungsplan Fallenbrunnen 2017/2019 dargestellt wurden. Schwerpunktartig ist demnach gewerbliche Nutzung vorgesehen, ergänzt durch zukunftsorientierte Wohnmodelle. Dies entspricht den Projektbausteinen 1 und 2 des ISEK-Leitprojektes Nr. 10 „Zukunftsquartier Fallenbrunnen“, insbesondere hinsichtlich der Generierung weiterer Gewerbeflächen.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Stadt ist auf einem konstant hohen Niveau. Durchschnittlich werden pro Jahr (p.a.) ca. 10 ha angefragt. Zum Ende 2019 lag ein Nachfrageüberhang von ca. 5,1 ha vor, der nicht mehr bedient werden konnte. Dem gegenüber stand ein verfügbares Flächenangebot mit ca. 1,4 ha. Mit der Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes im Fallenbrunnen Nord-Ost kann daher ein wichtiges Angebot unterbreitet werden, welches einigen Wirtschaftssektoren vorerst Abhilfe zu verschaffen vermag. Aufgrund der bereits bestehenden Hochschulen und wissenschaftlichen bzw. kulturellen Einrichtungen im Campus-Areal Fallenbrunnen bietet sich eine Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe vor allem für wissensaffines Gewerbe und Unternehmen mit (geschäftlicher) Verbindung z.B. zur Dualen Hochschule Baden-Württemberg, dem Institut für Weiterbildung, Wissens- und Technologietransfer (IWT), der Zeppelin Universität oder der Swiss International School an. Die

bei der Stabsstelle Wirtschaftsförderung eingegangenen Anfragen für wissensaffines Gewerbe in den Jahren 2012-2020 sind in Anlage 2 dargestellt. Insgesamt wurden von FuE-intensiver Industrie und wissensintensiven Dienstleistungen in dem genannten Zeitraum ca. 13,8 ha bis 15,3 ha Gewerbefläche nachgefragt. Dies entspricht ca. 1,7 ha – 1,9 ha p.a. Bei FuE-intensiver Industrie dominiert der „Maschinenbau“, während bei den wissensintensiven Dienstleistungen der Wirtschaftszweig „Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung“, hiervon insbesondere Ingenieurbüros für technische Fachplanung und Ingenieurdesign, die größten Bedarfe gemeldet hatte.

Neben einer möglichen Zielausrichtung des Gewerbegebietes mit hochschulnahen, gewerblichen Strukturen, ist die Etablierung eines Handwerkerhofes zu prüfen. Dem Bedarf von insbesondere kleineren- und mittelgroßen Handwerkerbetrieben könnte in kombinierter Form, platz- und ressourcenschonend begegnet werden. Der Betrieb durch einen externen Dienstleister wäre zu prüfen. Mit dem Angebot kann insbesondere auf die Nachfrage nach kleinsten Einheiten und Parzellen reagiert werden. Die räumliche Nähe zum Wissenspool Campus Fallenbrunnen bietet sodann auch diesen Betrieben die Chance neue Ansätze und Synergien zu generieren. Im klassischen Büroimmobilienmarkt sind aktuell - auf die Gesamtstadt bezogen - Sättigungstendenzen erkennbar. Es ist anzunehmen, dass das Angebot im Fallenbrunnen durch das RITZ und das Projekt FAB16 der städtischen Wohnbaugesellschaft in diesem Quartier den Bedarf abdecken wird. Ein weiteres (Vermietungs-) Angebot an Bürokapazitäten zu schaffen, wäre auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der beiden vorgenannten Projekte nicht sinnvoll. Die Errichtung eines für die eigene betriebliche Nutzung erforderlichen Büroanteils steht gewerblichen Ansiedlungen selbstredend weiter offen. Weitere Nutzungen sind gem. Beschlüssen des Gemeinderates im Bereich Nordost unterzubringen: Dies umfasst zum einen die Schaffung eines dauerhaften Standortes für die Blaue Blume im Fallenbrunnen, deren Standort vor dem Heizhaus gem. Beschluss des Gemeinderates vom 13.02.2017 lediglich befristet ist. Zum anderen gibt es Verhandlungen mit einem privaten Schulträgers hinsichtlich einer Umsiedlung in den Fallenbrunnen.

In unmittelbarer Nähe zu innovativen und wissensorientierten Einrichtungen und Betrieben soll auf ca. ¼ der Fläche in untergeordnetem Maße neue Wohnbebauung fortschrittlich und experimentell umgesetzt werden um ein insgesamt dynamisches und vielseitig strukturiertes Quartier zu schaffen, das an den südwestlichen Bereich anknüpft. Durch die inselartige Lage des Fallenbrunnens und die vollkommene Neuentwicklung ergibt sich ein großer Spielraum bei dem Konzept und der Gestaltung der neuen Wohnbebauung. Mit der unmittelbaren Nähe zu innovativen und wissensorientierten Betrieben sollte jedoch auch bei der Wohnbebauung fortschrittlich und experimentell vorgegangen werden. Neben neuen Konzepten sollte hier gem. Gemeinderatsbeschluss vom 13.02.2017 hinsichtlich der Findung eines endgültigen Standortes für den Verein Blaue Blume e.V. auf ca. 2000 m² auch das Wohnprojekt „Blaue Blume“ seinen Standort finden., sofern an der damaligen Beschlusslage festgehalten wird.

Folgende Ansätze als Bestandteil des zukunftsorientierten Wohnens sind denkbar, die je nach Ansatz unterschiedliche Aspekte im Sinne der Nachhaltigkeit beeinflussen.

ZUKUNFTSORIENTIERTES WOHNEN	ÖKOLOGISCH	ÖKONOMISCH	SOZIAL
Flexible Grundrisse		✓	✓
Erweiterbare / Variable Wohnmodule (Baukastenprinzip)		✓	✓
Kostengünstiges Bauen		✓	
Wohnen & Arbeiten unter einem Dach	✓	✓	✓
Urban Gardening / Farming / Gemeinschaftsgärten	✓		✓
Nachhaltige, ökologische Bauweise	✓	✓	
Integriertes Gemeinschaftshaus (Sharing-Konzepte)		✓	✓
Nachhaltige und innovative Energiekonzepte	✓	✓	
Baugemeinschaften	✓	✓	✓
Smart Home (Technologiebasiertes Wohnen)	✓	✓	
Flexibles Erschließungskonzept		✓	✓
Öffentliche / Halböffentliche Bereiche	✓	✓	✓
Soziale Mischung / Mehrgenerationen / Kulturen			✓
Micro-Apartments	✓	✓	✓
Co-Housing- Konzepte			✓
Barrierefreies und integriertes Wohnen			✓

Die soziale Infrastruktur im Bereich Kindergärten umfasst im Fallenbrunnen bereits zwei Kindergärten, ein weiterer im Bereich Fallenbrunnen Mitte mit 3 Gruppen öffnet voraussichtlich Ende 2021. Damit wird die Versorgungssituation aktuell und unter der Voraussetzung, dass angestoßene Maßnahmen im Bereich Jettenhauser Esch, Mül-lerstraße, sowie in Fischbach realisiert werden, als ausreichend betrachtet.

4.2 Rahmenplan 2020

Der städtebauliche Rahmenplan wurde im Vergleich zur Fassung von 2019 angepasst und überarbeitet. Änderungen und Ergänzungen umfassen:

- Graphische Überarbeitung
- Konkretisierung der planerischen Aussagen für den Bereich Nordost
- Räumliche Verortung der Nutzungen nach Bauquartieren
- Schaffung möglichst zweckmäßig zugeschnittener Bauquartiere unter Einbeziehung der Ergebnisse des vorbereitenden Umweltberichtes
- Flächenneutrale Gesamtentwicklung : Neutralität zwischen dauerhaft zu rodenden und aufzuforstenden Flächen aufgrund Waldausgleich, sowie Vermeidung von Habitatverlusten
- Sicherstellung und Stärkung des Biotopverbundes
- Festlegung der zentralen Erschließungsachsen
- Darstellung der maßgeblichen Altlastenverdachts- und Kampfmittelverdachtsflächen
- Darstellung der temporär und dauerhaft erforderlichen Rodungen
- Darstellung denkbarer Routenverläufe für den Veloring
- Erarbeitung von Themenplänen für die Bereiche Naturschutz und Grünordnung, Altlasten und Verkehr
- Erarbeitung eines Alternativplanes zum Rahmenplan, der einen Kreisverkehr als Zufahrt für den Fallenbrunnen darstellt und unter Vorbehalt der Ergebnisse der artenschutzfachlichen Kartierungen und Waldflächenbewertung steht

Die fachlichen Bausteine des Rahmenplanes setzen sich wie folgt zusammen:

- Entwicklung des Gesamtbereiches Nordost als Klimaquartier
- Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung Fallenbrunnen - Oberhof - Hauptfriedhof i.S.d. städtischen Grünflächenstrategie
- Entwicklung eines Freiraumkonzeptes mit Berücksichtigung der fachl. Anforderungen an Artenschutz, Klimaanpassung, Naherholung und Integration in das Gesamtareal Fallenbrunnen
- Einbeziehung des Bereiches um das ehem. Heizhauses in die Entwicklung
- Umsetzung der fachlichen Anforderungen aus Natur- und Artenschutz, insbes. Biotopverbundplanung
- Flächenneutrale Gesamtentwicklung : Neutralität zwischen dauerhaft zu rodenden und aufzuforstenden Flächen aufgrund Waldausgleich, sowie Vermeidung von Habitatverlusten
- Berücksichtigung der fachlichen Anforderungen der Altlastensanierung / Kampfmittelräumung
- Ganzheitliches, bedarfsorientiertes und innovatives Mobilitätskonzept auf Grundlage Online-Bürgerbeteiligung, Aspekte u.a. Parksituation Hochschulen, Parkhaus, Bustaktung, Ausbau alternativer Mobilitätsangebote
- Anbindung Veloring über Ost- und Westzufahrt; alternativ Routenführung parallel zur Haupteerschließung
- Prüfung individuell zugeschnittene sozialraumorientierte Quartiersentwicklung
- Einbindung in das Nahwärmenetz Fallenbrunnen
- Smart City Hackathon und Prüfung Einrichtung SmartCity Labor im Heizhaus

Für die weiteren Entwicklungsschritte

- Durchführung der Online-Bürgerbeteiligung
- Erarbeitung des Mobilitätskonzeptes
- Durchführung des Hackathons

- Durchführung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenwettbewerbs,
fungiert der städtebauliche Rahmenplan als Grundlage. Aber auch für die vorbereitenden Arbeiten der Verwaltung in verschiedenen Fachbereichen und Zusammenführung der einzelnen städtischen Planungen ist der Rahmenplan unabdingbar.