

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 224

## „Telekomareal Müllerstraße“

### und Örtliche Bauvorschriften

Planungsrechtliche Festsetzungen

Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Begründung

Fassung vom 28.08.2023 (Entwurf)



Vorhabenträgerin:

**Betz BauPartner GmbH – Alleenstraße 7, 71679 Asperg**

# Stadt Friedrichshafen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 224 „Telekomareal Müllerstraße“

und örtliche Bauvorschriften

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**B. Hinweise**

**C. Örtliche Bauvorschriften**

### Begründung

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis.....	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets.....	2
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	2
1.4	Einfügen in die übergeordnete Planung.....	3
1.5	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	3
<b>2</b>	<b>Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Städtebauliches Konzept.....	4
2.2	Bebauung .....	5
2.3	Erschließung.....	8
<b>3</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Begründung der örtlichen Bauvorschriften.....</b>	<b>13</b>

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 Gesetz v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. IS. 1802)
- **Landesbauordnung** für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- **Gemeindeordnung** (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Die der Planung zu Grunde liegenden wesentlichen Vorschriften und DIN-Normen können bei der Stadt Friedrichshafen, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft.

Gemäß § 12 BauGB wird zwischen der Vorhabenträgerin (Betz BauPartner GmbH) und der Stadt Friedrichshafen vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält neben einer Begrenzung der Nutzungszeiten und Nutzergruppen u.a. Regelungen zum Inhalt und zur zeitlichen Durchführung des Vorhabens sowie zur Kostentragung.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Lageplan

Hinweis: Die Vorhaben- und Erschließungspläne (Hochbauplanung Schaudt Architekten Konstanz – Grundrisse und Ansichten (17.07.2023) sowie der Freiflächengestaltungsplan (17.07.2023) 365° Überlingen) siehe Anlagen) werden nach § 12(3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### Bindung an den Durchführungsvertrag.

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 1.1 Urbanes Gebiet (MU) § 6a BauNVO

- a) Zulässig sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO
  - Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig.
- c) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- d) Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.2 Grundflächenzahl §§ 16 und 19 BauNVO

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Einschrieben im Lageplan. (GRZ 0,4)

Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 sind zulässig durch die Grundflächen baulicher Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

#### 1.3 Höhe baulicher Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO

Die Gebäudehöhe (GH) ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan. Die Werte (Angaben in m ü. NHN) sind Obergrenzen. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Daches bzw. der Attika. Untergeordnete Bauteile und Technikaufbauten sowie Anlagen zur Solarnutzung dürfen das festgesetzte Maß um maximal 2,5 m überschreiten.

#### 1.4 Anzahl der Vollgeschosse § 16, § 20 BauNVO

Die Anzahl der Vollgeschosse ist begrenzt gemäß Eintragung im Lageplan.

### 2. Bauweise § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

### 3. Überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstückflächen § 9 Abs.1 Nr. 2, 2a und 10 BauGB Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze § 9(1)4 BauGB i.V.m §§ 14 und 16 BauNVO

- a) Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ergibt sich aus der Festsetzung von Baugrenzen im Lageplan (§ 23 Abs.3 BauNVO). Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen gemäß Vorhabenplanung überschreiten.

- b) Garagen sind nicht zulässig.
- c) Tiefgaragen (TG) und Untergeschosse (UG) sowie Hochbauten zur Unterbringung von Fahrrädern, Müll etc. sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Überdachte Tiefgaragenzufahrten müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- d) Stellplätze sind nur im Bereich der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Überdachung mit PV-Elementen ist zulässig.
- e) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlagen zur Sammlung, Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Regenwasser, Flächen für die Feuerwehr sowie Zuwegungen zulässig. Die im Lageplan sowie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung enthaltenen Nebenanlagen (überdachte Abstellräume für Müll und Fahrräder sowie ein Trafohäuschen sind gemäß § 9 Abs. 1, 2a BauGB auch über die nach §6 Abs.1 LBO zulässigen Maße als Grenzbebauung zulässig.)
- f) Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Gas, Wärme und Wasser sowie Anlagen zur Ableitung von Abwasser sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

**4. Versorgungsanlagen und -leitungen § 13 BauGB**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**5. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB**

- a) Die durch Pflanzbindungen gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume einschließlich ihres Traufbereichs sind während der Bauzeit durch Bauzäune zu schützen; ein Überfahren sowie Lagerung von Baumaterialien hinter dem Bauzaun sind nicht zulässig. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen‘ ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Auffüllung und Abgrabungen im Traufbereich sind unzulässig. Bei Nachpflanzungen sind die Artenlisten (siehe Festsetzung Nr. 5 b) zu beachten.
- b) An den durch Pflanzgebot festgesetzten Standorten sind Laubbäume gemäß Freiflächengestaltungsplan (Büro 365°) zu pflanzen. Baumscheiben und Wurzelraum sind entsprechend § 4 (7) Begrünungssatzung der Stadt Friedrichshafen herzustellen. Der durchwurzelbare Bodenraum darf 8 cbm nicht unterschreiten. Der Mindest-Stammdurchmesser der Bäume 1. und 2. Ordnung beträgt 16-18 cm in 1 m Höhe. Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher, Hecken etc.) sowie Staudenpflanzungen sind gemäß Vorhabenplanung (Freiflächengestaltungsplan Büro 365°) auszuführen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei den Pflanzungen sind die hier aufgelisteten Artenlisten zu beachten. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen. Bei der Pflanzung sind die im Folgenden abgedruckten Artenlisten zu verwenden.

Artenlisten / Gehölze. Die Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die im Plangebiet zu verwenden sind. Nadelbäume und Formgehölze (z.B. Kugelhorn, Kugelrobinie oder Formschnitte) erfüllen das Pflanzgebot nicht. An Kinderspielplätzen sind ungiftige Arten zu verwenden. Die Pflanzlisten können in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Friedrichshafen ergänzt werden.

Laubbäume 1. Ordnung (mittel-bis großkronig)

Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Alnus spaethii	Purpurerle
Fraxinus pennsylvanica (I.S.)	Grünesche
Gleditsia triacanthos (i.S.)	Gleditschie
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Prunus avium (i.S.)	Vogelkirsche

Laubbäume 2. Ordnung (kleinkronig)

Acer campestre (i.S.)	Feldhorn
Amelanchier arborea	Felsenbirne
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Carpinus betulus (i.S.)	Hainbuche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Malus trilobata	Dreilappiger Apfel

Quercus frainetto	Ungarische Eiche	Parrotia persica	Eisenholzbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche	Prunus sargentii	Scharlachkirsche
Tilia cordata (i.S.)	Winterlinde	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Tilia tomentosa (i.S.)	Silberlinde	Tilia cordata (i.S.)	Winterlinde
Ulmus x hollandica (i.S.)	Ulme		

#### Artenliste Sträucher

Amelachier ovalis	Felsenbirne	Rosa spec.	Strauchrosen
Aronia melanocarpa	Apfelbeere	Ribes spec.	Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix purpurea	Purpur-Weide
Corylopsis pauciflora	Scheinhasel	Spiraea spec.	Spierstrauch
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel	Syringa microphylla	Zwergflieder
Cydonia oblonga	Quitte	Syringa vulgaris	Flieder
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Viburnum tinus	Mittelmeer-Schneeball
Malus Hybriden	Zierapfel	Philadelphus spec.	Duftjasmin

- c) Erholungsflächen (Quartiersplatz, Spielflächen) und Rückhalteflächen für das Regenwasser sind gemäß Freiflächengestaltungsplan (Büro 365°) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- d) Tiefgaragen und Untergeschosse außerhalb der Baugrenzen sind mit einer Substratschicht von mind. 40 cm - im Bereich von Baumpflanzungen mind. 1 m - zu überdecken und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Wege, Flächen für technische Aufbauten sowie Aufenthalts- und Spielbereiche.
- e) Zur Befestigung von Stellplätzen, Feuerwehrezufahrten und fußläufigen Erschließungen sind nur wasserdurchlässige Trag- und Deckschichten zulässig (z.B. Pflaster und Bodenplatten mit breiten Fugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kies oder wassergebundene Decken). Diese Flächen sind zu mind. 30% zu begrünen. Je 4 neu zu erstellende oberirdische und nicht überdachte Stellplätze ist ein Baum (Hochstamm Mindest-Stammumfang in 1 m Höhe 16-18 cm) zu pflanzen.
- f) Im Rahmen eines modifizierten Trennsystems wird das anfallende Schmutzwasser der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Das auf den Grundstücken anfallende nicht schädlich belastete Niederschlagswasser von Dächern und versiegelten Flächen wird gedrosselt (Rückhaltung über Baumrigo- len, Retentionsflächen und Dachbegrünung) dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt. Zister- nen zur Sammlung des Niederschlagswassers und Bewässerung der Grünflächen sind zulässig. Die Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik zu bemessen, herzustellen und zu betreiben. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Anlagen ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen (siehe auch Hinweis Nr. 3).
- g) Zum Erhalt des Lebensraumes für Maussperling, Hausrotschwanz, Mauersegler und Fledermäuse sind für jedes neue Hauptgebäude je 3 Nisthilfen in die Fassade zu integrieren oder alternativ an geeig- neten Bestandsbäumen anzubringen. Die Art und Lage der Nisthilfen ist mit der Umweltabteilung der Stadt Friedrichshafen abzustimmen.
- h) Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag ist zu minimieren. Glasfassaden und größere Glasflächen sind vogelschonend bzw. vogelfreundlich auszuführen. Spiegelnde Fassadenteile sind zu vermeiden (siehe auch Hinweis Nr. 7 Belange des Artenschutzes).
- i) Außenbeleuchtungen und Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass wildle- bende Tierarten (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) vor nachteiligen Lichtemissionen geschützt sind. Für die Außenbeleuchtung sind insektenverträgliche Leuchten und Leuchtmittel (z.B. LED) zu verwenden. Der Einsatz von Himmelsstrahlern sowie die flächenhafte Beleuchtung von Fassa- den sind nicht zulässig. Es sind reflexionsarme Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen zu verwen- den. (siehe auch Hinweis Nr. 7 Belange des Artenschutzes und § 41a BNatSchG).

- j) Die Zäune sind kleintierdurchlässig ohne Sockel auszuführen, der Abstand zwischen Zaununterkante und Gelände muss mindestens 15 cm betragen.
- k) Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Neubauten bis 15° Neigung ab 10 qm Größe sind mind. extensiv flächig und dauerhaft mit geschlossener Vegetation zu begrünen. Die erforderliche Substratschicht ist mit einer Stärke von mind. 15 cm auszuführen. Dies schließt eine energetische Nutzung der Dachfläche z.B. durch Photovoltaik nicht aus. Beim Bau von vollflächigen Solardächern und Solar-Carports ist der Wegfall der Dachbegrünung durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.
- l) Zusammenhängende fensterlose Fassadenflächen an Neubauten sind ab einer Größe von 50 qm mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind künstlerisch gestaltete Fassaden.

#### **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz vor dem auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm sind Lärmschutzvorkehrungen für die Nordfassaden der Häuser A und B sowie für die Ostfassade Haus A und die Westfassade Haus B in einem Abstand von 10 m zur nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Siehe auch schalltechnische Untersuchung, Meixner Stadtentwicklung 05/2023.

- a) Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnzimmer, Wohnküche, Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109:2018 Teil 1 und Teil 2 (Schallschutz im Hochbau) auszuführen. An den Fassaden ist mindestens ein Gesamtschalldämmmaß von 38 dB für Wohnräume erforderlich.
- b) Die genannten Aufenthaltsräume dürfen nur feststehende Fenster, aufweisen. Haben sie keine, für einen Mindestluftwechsel ausreichenden anderweitigen Fenster, sind sie ersatzweise mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter etc.), die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen, auszustatten. Balkontüren der geplanten innen liegenden Balkone (dreiseitig umschlossen) sind davon nicht betroffen und können offenbar ausgeführt werden. Alternativ kann zum Schutz vor Lärm vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang errichtet werden. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (z.B. Prallscheiben oder Vorhangfassaden mit ca. 0,5 m Abstand zu den Fenstern von Aufenthaltsräumen etc.).

#### Lärmschutzfestsetzungen für die Tiefgarage

- c) Die baulichen Anlagen der Tiefgarage sind gemäß Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (Einhausung, lärmarmen Bodenbelag an der Rampe, Tiefgaragentor z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten, Regenrinnen der Tiefgaragenrampe z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost).
- d) Die Bedienelemente zur Öffnung des Garagentors sind so anzuordnen, dass diese ohne den Pkw zu verlassen bedient werden können. Die Tiefgarage ist ausfahrseitig mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten.

#### Lärmschutzfestsetzungen für die oberirdischen Stellplätze

- e) Die gewerbliche Nutzung der oberirdischen Stellplätze ist nur im Tagzeitraum (6-22 Uhr) zulässig.

## B. Hinweise

### 1. Bodenschutz / Altlasten

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes und den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Bodenaushub und Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Anfallender überschüssiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Baugebiet wieder zu verwenden.

Im baubegleitenden Bodenmanagement wird u.a. nach Oberboden und kulturfähigem Unterboden unterschieden. Es sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg 'Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme' zu beachten. Die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' und DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' sind anzuwenden. Oberboden ist in Mieten von höchstens 2 m Höhe zwischenzulagern.

Der Stadt Friedrichshafen und dem Grundstückseigentümer sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten bekannt. Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Bodenseekreis zu benachrichtigen und mit diesem eine fachgerechte Verwertung bzw. Entsorgung abzustimmen.

### 2. Kampfmittel

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, wurde zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung eine Luftbildauswertung durchgeführt (Uxo Pro Consult GmbH 28.04.2023). Der Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln (Blindgänger) hat sich für den südlichen Teilbereich bestätigt. Für diese Teile des Erkundungsgebietes wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelräumdienst durchgeführt.

### 3. Versorgungseinrichtungen und -leitungen

Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten ist bei den Versorgungsträgern der aktuelle Leitungsbestand zu erheben. Eine etwaige Verlegung bestehender Leitungen geht zu Lasten des Veranlassers.

### 4. Regenwasserableitung / Belange des Grundwasserschutzes

Die Weiternutzung von Regenwasser (Zwischenspeicherung in Zisternen) und dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmenge sind die Rückhaltung und/oder möglichst flächige Versickerung des nicht schädlich belasteten Niederschlagswassers (Dach- und Oberflächenwasser von befestigten Flächen). Durch eine geeignete Filtration (z.B. Bodenpassage) wird eine Belastung des Bodensees vermieden. Auf Flächen, die an die Regenwasseranlagen angeschlossen sind, dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die mit dem Anfall von Abwasser verbunden sind (z.B. Waschen von Fahrzeugen, Herbizidanwendung etc.). Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser und den Gewässerschutz sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dacheindeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

Eine Versickerung von verschmutztem Abwasser (Löschwasser, Abtropfwasser von Fahrzeugen) aus Tiefgaragen in den Untergrund und das Grundwasser ist nicht zulässig.



Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WG).“

Maßnahmen zur Nutzung von Erdwärme sind mit dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (Fachbereich Landesgeothermie im Regierungspräsidium Freiburg) abzustimmen.

#### 5. Hochwassergefahren

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet und ist nicht von Überflutungsflächen der östlich gelegenen Rotach betroffen. Es besteht nicht die Notwendigkeit hochwasserangepassten Bauens. (Hochwassergefahrenkarte Quelle LUBW 2023)



#### 6. Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines römischen Siedlungsplatzes, daher ist vermehrt mit Bodendenkmälern zu rechnen. Sollten während der Bauausführung insbesondere bei Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Regierungspräsidium Tübingen, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

#### 7. Belange des Artenschutzes

Die Verbotsregelungen des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG, Tötungsverbot wildlebender Tiere, Verbot der Beeinträchtigung von Lebensstätten etc.) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind unmittelbar geltendes Recht und bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

- a) Um artenschutzrechtliche Konflikte bei der Bauausführung zu vermeiden sind notwendige Baumrodungen zwischen Oktober und Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.
- b) Abriss oder Sanierungsarbeiten an Fassaden sind aufgrund möglicher Sommerquartiere von Fledermäusen im Zeitraum Mitte Oktober bis Mitte März durchzuführen. Sollten bei Abrissarbeiten Fledermäuse vorgefunden werden, so sind die Abbrucharbeiten einzustellen und der Fund ist der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt zu melden.
- c) Es wird empfohlen, Dachbegrünungen mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu kombinieren. Die Bewässerung soll ausschließlich aus Niederschlagswasser erfolgen. Um Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtreflexionen zu mindern, müssen die Oberflächen reflexionsarm sein. Module, die dem neuesten Stand des Insektenschutzes entsprechen, sind entspiegelt bzw. aus mattem Strukturglas gefertigt.
- d) Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende, Leuchten zu verwenden. Diese sind insektendicht gekoffert und besitzen einen engen Abstrahlwinkel nach unten. Die Lichtpunkthöhe ist so gering wie möglich zu wählen. Eine flächige Anstrahlung von Wänden ist ebenso zu vermeiden wie Streulicht in Grünbereiche. Insektenfreundliche Leuchtmittel strahlen nur geringe blau und UV-Anteile ab (z.B. warmweiße LED-Lampen, Lichttemperatur <3000K). Die Beleuchtung ist im Plangebiet auf das für die Sicherheit notwendige Maß zu begrenzen, die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum von 24.00 und 5.00 Uhr zu reduzieren. Wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

e) Zur Verbesserung des Brutplatzangebots für Vögel sind geeignete Nistkästen (Halbhöhlenbrüterkästen, Höhlenbrüterkästen und Sperlingskoloniehäuser) z.B. an Gebäuden oder Bestandsbäumen 3 bis 4 m über dem Boden, auf den wetterabgewandten Seiten und ost- bis südostexponiert anzubringen.

f) Auf das Tötungs- und Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gem. § 39(1) und § 44(1) BNatSchG wird hingewiesen. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind geeignete bauliche Vorkehrungen an Glasfronten zu treffen. Um Kollisionen an größeren Fensterflächen zu vermeiden, sollten größere Glasflächen vermieden oder vogelschonend ausgeführt werden. Hinweise zu geeigneten Schutzmaßnahmen geben die Schweizer Vogelwarte Sempach (Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) oder die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten sowie der Senat von Berlin (Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben). So ist beispielsweise auf spiegelnde und reflektierende Scheiben und freistehende transparente Glasscheiben zu verzichten.

g) Die aufzuhängenden Fledermauskästen (Spalten- und Höhlenquartiere z.B. Fa. Schwegler) können Beeinträchtigungen von potenziellen Höhlen- und Spaltenquartieren vermeiden. Die Kästen müssen in den lichtärmeren Bereichen in rund 4 m Höhe angebracht werden. An den Gebäuden eignen sich aufgesetzte Flachkästen, Einbausteine oder Spaltenquartiere im Bereich von Holzverschalungen.

## C. Örtliche Bauvorschriften ,Telekomareal Müllerstraße‘

Hinweis: Verstöße gegen die nach §74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltung der unbebauten Flächen / Einfriedigungen) werden gemäß § 75 LBO als Ordnungswidrigkeit behandelt.

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §74 Abs.1 Nr.1 LBO)

#### 1.1 Gebäudefassaden

Bei Fassaden ist die flächige Verwendung greller Farben unzulässig.

Glänzende Materialien sind nur bei Glasflächen zulässig. Eine Nutzung von Balkonbrüstungen zur Sonnenenergienutzung ist zulässig.

#### 1.2 Dächer

- a) Die zulässigen Dachformen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Abweichungen sind nur zulässig für untergeordnete Gebäudeteile.
- b) Zur Dachdeckung sind nur nichtglänzende Materialien zulässig.  
Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind auf Dächern und an Balkonbrüstungen – jedoch nur mit matter Oberfläche - zulässig.

### 2. Gestaltung unbebauter Flächen / Einfriedigungen §74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m. Intransparente Zäune, Mauern und Steine als Einfriedung sind nicht zulässig.

### 3. Stellplatzverpflichtung §74 Abs.2 Nr.2 LBO)

Für Wohnungen bis 60 qm Wohnfläche sind 0,8 Stellplätze pro Wohnung herzustellen.

Für Wohnungen größer 60 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz pro Wohnung herzustellen.

## **Begründung**

### **1 Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planung / Planungserfordernis**

Das Flurstück Nr. 717 in der Müllerstraße 12 – 14 im Norden von Friedrichshafen-Jettenhausen wurde in den 1970er Jahren von der Telekom in Kombination mit der Post als Betriebs- und Lagerfläche errichtet. Da der Flächenbedarf nach dem Wegzug der Post und den gravierenden technischen Veränderungen bei der Telekom deutlich geringer wurde, hat die Telekom im Jahr 2017 das Areal an Betz BauPartner GmbH aus Asperg veräußert. Gleichzeitig hat sich die Telekom das derzeit gewerblich genutzten Gebäude an der Müllerstraße (Gebäude A und B) für ihre Zwecke (Infrastruktureinrichtungen der Telekom, v.a. Netzverteiler und IT-Technik) für weitere 30 Jahre vertraglich gesichert. In den Bestandsgebäuden sind darüber hinaus weitere Betriebe und eine Schule (berufliches Fortbildungszentrum einer gemeinnützigen Einrichtung) vorhanden.

Der Eigentümer beabsichtigt, die erworbene Fläche (9501 qm) durch die Ergänzung einer Wohnbebauung umzunutzen. Auf dem Areal soll mit Bezug auf das ISEK (integriertes Stadtentwicklungskonzept Friedrichshafen) im Kontext der Umgebung und mit dem Ziel einer qualitätvollen Nachverdichtung ein attraktives, urban gemischt genutztes Quartier entstehen. Zur gestalterischen Konkretisierung und Qualitätssicherung der geplanten zusätzlichen Wohnbebauung hat der Vorhabenträger im Jahr 2019 ein konkurrierendes städtebauliches Planverfahren mit 5 Teilnehmern (Architekturwettbewerb) durchgeführt. Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt hatte vorab den Auslobungstext mehrheitlich gebilligt (Beschluss vom 17.09.2019).

Nördlich und östlich der Bestandsgebäude sollen 3 zusätzliche Baukörper für Wohnnutzungen entstehen. Das nördliche Bestandsgebäude (C) soll abgerissen werden. Geplant ist die Errichtung von ca. 96 innerstädtischen Wohnungen (ca. 25 % als geförderter Wohnraum) mit einem differenzierten Wohnungsgemenge. Das winkelförmige Gewerbegebäude an der Müllerstraße (2340 qm Gewerbeflächen) wird unverändert belassen. Das bisher fast vollständig versiegelte Gelände nun zu teilweise entsiegelt und die Bebauung an den Randbereichen konzentriert und verdichtet werden. Die Quartiersmitte erhält einen großen begrünten Innenhof, der teilweise nicht mit einer Tiefgarage unterbaut ist. Dadurch können hier Maßnahmen für die Versickerung/Retention (Schwammstadtprinzip) sowie größere Bäume umgesetzt werden.

In Friedrichshafen besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Durch den bestehenden Wohnungsmangel werden Pendlerströme verstärkt. Die Bevölkerung hat seit dem Jahr 2000 um ca. 12% auf 63.500 (4. Quartal 2022) zugenommen. Friedrichshafen wird aufgrund seiner Attraktivität in den nächsten Jahren weiterwachsen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und unter der Annahme weiterer Zuwanderung wird der Wohnungsbedarf in den nächsten Jahren weiter steigen. Friedrichshafen wird im Regionalplan als Oberzentrum in einem Verdichtungsraum kategorisiert und ist demzufolge aufgefordert, in erhöhtem Maße Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Vorhaben trägt mit ca. 96 zusätzlichen Wohneinheiten zu einer Entspannung des Friedrichshafener Wohnungsmarktes bei. Die Planung leistet einen Beitrag zu dieser Bedarfsdeckung. Im Rahmen einer maßvollen und vertraglichen Nachverdichtung werden innerstädtische Baulandpotentiale für Wohnzwecke nutzbar gemacht. Sie entspricht damit den Entwicklungszielen der Stadt Friedrichshafen. Angesichts des dringenden Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau kann die Stadt Friedrichshafen nicht auf die Nachverdichtung eines weitgehend erschlossenen Areals im Innenbereich verzichten.

Dem Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB und auf Teiländerung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 41/2 ‚Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen‘ wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Friedrichshafen am 19.12.2022

stattgegeben. Die Planung wäre nach dem gegebenen Planungsrecht nicht genehmigungsfähig. Die vorgesehene Nutzung erfordert ein steuerndes planerisches Eingreifen der Stadt Friedrichshafen. Gemäß § 12 BauGB wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Friedrichshafen vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält Regelungen zum Inhalt und zur Durchführung des Vorhabens und zur Kostentragung.

Zusammenfassend sollen folgende Ziele verwirklicht werden:

- städtebauliche Aufwertung durch Nachverdichtung im Bebauungszusammenhang;
- Realisierung von ca. 96 Wohnungen unterschiedlicher Größe in 3 Geschosswohnungsbauten; Wohnraumbeschaffung im Innenbereich in direkter Zuordnung zum Gewerbegebiet Rohrbach;
- das nordwestliche Punkthaus markiert als städtebaulicher Akzent den Übergang zum Grünraum;
- flächensparende sowie energieeffiziente kompakte Bauweisen mit klaren Baukörpern;
- Erhalt von 2 Bestandsgebäuden und der vorhandenen Arbeitsplätze im Plangebiet; Reduzierung der Flächenversiegelung und Verbesserung der Versickerungsmöglichkeiten (Schwammstadtprinzip) Regenrückhaltung auf dem Gelände; der begrünte Innenhof schafft Spielmöglichkeiten für Kinder; für verschiedene Altersgruppen nutzbare Freiflächen;
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze weitestgehend in einer Tiefgarage. Weitere oberirdische Stellplätze komplettieren das Stellplatzangebot für Mitarbeiter und Schüler sowie als Besucher- und Kurzzeitparkplätze für gewerbliche Nutzungen an der Müllerstraße;

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

Das Areal befindet sich in verkehrsgünstiger Lage nördlich der Kernstadt von Friedrichshafen in Jettenhausen. Das Plangebiet wird im Süden von der Müllerstraße begrenzt. Im Süden, Westen und Osten grenzt Wohnbebauung an. Im Norden grenzt eine gewerbliche Bebauung an. Im Nordwesten befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. An der westlichen Grenze verläuft ein Fußweg. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist nachfolgendem Lageplan zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 717. Es befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 9501 qm. Die Fläche ist weitgehend eben und weist ein Höhenniveau von ca. 411 m ü. NHN auf.

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans ‚Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen‘ und ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.



## 1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung

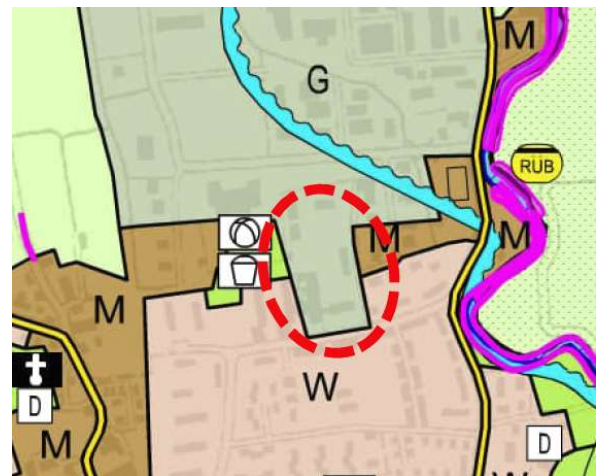
Da die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges, weist eine bauliche Vorpprägung auf und ist erschlossen. Die Maßnahme stärkt durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur deren dauerhafte wirtschaftliche

Erhaltung. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO liegt mit ca. 3800 qm deutlich unterhalb der in § 13a (1) BauGB genannten Grenze von 20.000 qm. Daher gelten die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgewiesene Schutzgebiete oder besonders geschützte Arten sind nicht direkt betroffen. Durch die Änderung sind keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Belange des Naturschutzes werden bei der Planung berücksichtigt.

#### 1.4 Einfügen in die übergeordnete Planung

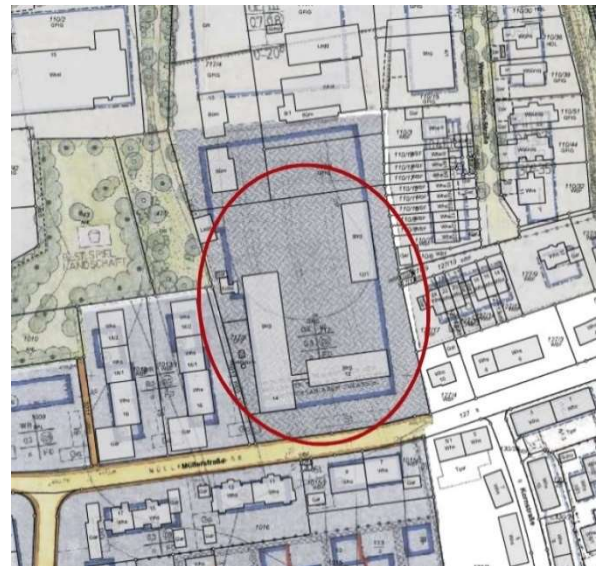
Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den relevanten Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP 2002) sowie des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Fortschreibung 2021). Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung betroffen. Als überörtliche Umweltziele befinden sich östlich des Plangebietes eine Grünzäsur sowie ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Der Regionalplan steht dem Vorhaben nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen – Immenstaad (wirksam seit 08.07.2006) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Südlich und östlich grenzen Wohn- und Mischbauflächen an. Nordwestlich befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Von der Planung sind keine Schutzgebiete betroffen. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der Berichtigung anzupassen.



#### 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Telekomareal Müllerstraße‘ befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 41/2 ‚Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen‘ (1968). Im alten Bebauungsplan sind ein Gewerbegebiet und ein großes Bauquartier für eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Eine konkretere Höhenbegrenzung ist nicht enthalten. Die maximale GRZ beträgt 0,3 (Hinweis: versiegelte Hofflächen werden ebenso wie Garagen, Stellplätze etc. erst seit der BauNVO 1990 zur Berechnung der Grundfläche bzw. der zulässigen Überschreitung herangezogen). Bis 75 m nördlich der Müllerstraße (ca. Nordseite des Bestandsgebäudes) sind nur nicht störende Betriebe zulässig.



Da die vorgesehene 4-8-geschossige Wohnbebauung aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zulässig wäre, wird der Bebauungsplan ‚Dorfwiesen Jettenhausen-Meistershofen‘ und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Telekomareal Müllerstraße‘ geändert. Die Teiländerung verdrängt in diesem Bereich den alten Bebauungsplan.



## 2 Planinhalt / Begründung der wesentlichen Festsetzungen

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung erfolgt nach Plänen des Architekturbüros Schaudt (Konstanz). Nördlich des bestehenden L-förmigen, gewerblich genutzten Baukörpers werden drei Wohngebäude vorgesehen. Die geplante Neubebauung umschließt zusammen mit den Bestandsgebäuden an der Müllerstraße einen grünen Quartiersplatz. Der Außenbereich sieht gemeinschaftliche und private Grünflächen vor und bietet Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung (Schwammstadt). Die lockere Anordnung fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur mit orthogonal wechselnden Einzelbaukörpern gut ein und erhält die vorhandene Raumkanten an der Müllerstraße. Die Bebauung grenzt sich ebenfalls zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet ab und gewährleistet dennoch eine gute Durchlässigkeit zur nordwestlich gelegenen Grünfläche. An dieser Stelle der Vernetzung zum öffentlichen Grün wird ein 8-geschossiges Punkthaus als städtebaulichen Akzent angeordnet. Fahrzeuge werden, bis auf wenige ebenerdige Stellplätze – im Bereich der Bestandsgebäude, in einer Tiefgarage untergebracht.





Die dargestellte Ansicht von der Müllerstraße zeigt die geplante Höhenstaffelung: Die 2-geschossigen Bestandsgebäude bilden die Raumkante zur Müllerstraße. Den Übergang zur östlichen Bebauung bildet eine 4-geschossige Zeile. Im Norden steigt die Bebauung von 4 auf 8 Geschosse an. Den Hochpunkt bildet allerdings der Sendemast der Telekom am Westrand des Plangebietes.

## 2.2 Bebauung

Im Sinne einer ressourcenschonenden Innenentwicklung ist eine entsprechende hochbauliche Verdichtung durch Geschosswohnungsbauten vorgesehen, die eine hohe Wohnqualität, Belichtung und Besonnung gewährleisten und das gesamte Quartier städtebaulich aufwertet. Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Hofes war das Grundstück bisher nahezu vollflächig versiegelt. Die Versiegelung wird deutlich verringert.

Die geplante Neubebauung umfasst 3 Einzelgebäude. Insgesamt beinhaltet die geplante Bebauung ca. 96 Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts. Geplant sind 1-5-Zimmer-Wohnungen. Die Gebäude bieten eine günstige Besonnung für alle Wohnungen. Aufgrund der Planung und des gemischten Wohnungsschlüssels ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet bei ca. 2 Einwohner pro Wohneinheit künftig ca. 180-225 Menschen wohnen werden.

### Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen zum einen die vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert und entwickelt werden und zum anderen durch Nachverdichtung ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs geleistet werden. Das Planungsziel soll durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO im Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden. Nach gegenwärtiger Planung werden die gewerblichen Nutzungen und Bildungseinrichtungen weitestgehend in den Bestandsgebäuden verbleiben. In den Bestandsgebäuden sind Infrastruktureinrichtungen der Telekom sowie von weiteren Betrieben und eine Schule bereits vorhanden. Insbesondere das westliche Gebäude ist auch wegen der Lage am Funkmast der Telekom eher für gewerbliche Nutzungen geeignet.

Durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes ist eine flexible wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes unter Berücksichtigung des Altbestandes gewährleistet. Zu den zulässigen sozialen und kulturellen Einrichtungen gehören auch die bereits vorhandenen Bildungseinrichtungen. Die Feinsteuerung der Nutzung erfolgt mit dem Durchführungsvertrag. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie von Vergnügungstätten und Tankstellen soll dauerhaft eine verträgliche Nutzungsstruktur erreicht werden. Der begrenzten gewerblichen Stellplatznutzung wird Rechnung getragen. Durch höhere Immissionsrichtwerte am Tag wird im urbanen Gebiet die



Mischung von Gewerbe und Wohnen erleichtert. Im Gegensatz zum Mischgebiet müssen die Anteile Wohnen/Gewerbe auch dauerhaft nicht gleichgewichtig sein.

Ferienwohnungen sind im Plangebiet unzulässig, da die Schaffung von regulärem, dauerhaft nutzbarem Wohnraum angesichts des bestehenden Bedarfs und der hohen Nachfrage an Wohnraum den städtebaulichen Zielen der Stadt Friedrichshafen entspricht. Mit der Begrenzung von Ferienwohnungen soll verhindert werden, dass dem Wohnungsmarkt im touristisch geprägten Friedrichshafen in unverträglichen Weise Wohnungen entzogen werden. Ferienwohnungen würden zu einer Verknappung des benötigten Wohnraumangebots führen. Andererseits sollen ‚Rollandsiedlungen‘ verhindert werden, die über längere Zeiträume verlassen wirken und für dauerhaft wohnende Bürger ein belastendes Wohnumfeld und eine Störung der Nachbarschaft darstellen können. Eine preisdämpfende Wirkung kann nur durch ein qualitativ und quantitativ angemessenes Wohnraumangebot gewährleistet werden. Besondere städtebauliche Gründe für den Ausschluss von Ferienwohnungen liegen damit vor.

Die räumliche Nähe der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Kultur entspricht dem Leitbild der zentrumsnahen Innenentwicklung und ermöglicht kurze Wege. Es besteht eine gute Verkehrsanbindung und ein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets ermöglicht der Stadt Friedrichshafen, die Entwicklung vorhandener Baugebiete mit bereits vorhandenen gemischten Nutzungen in höherer Dichte zu steuern.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird definiert durch die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächenzahlen (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Baukörper werden ergänzt durch örtliche Bauvorschriften, die Regelungen zur Dachform und Dachneigung enthalten.

In Anlehnung an die vorhandenen baulichen Nutzungsdichten und Nutzungsmischungen in der Nachbarschaft werden im urbanen Gebiet die zulässigen Grundflächenzahlen auf 0,4 festgesetzt. Auf dem 9501 qm großen Grundstück sind zusätzlich zum verbleibenden Bestand (ca. 1620 qm) Hochbauten mit Grundflächen von insgesamt ca. 1670 qm geplant. Dadurch entsteht eine Überbauung durch Hauptgebäude von ca. 35% der Grundstücksfläche. Die gem. § 19 BauNVO zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Stellplätze, Nebenanlagen und Tiefgaragen sind städtebaulich verträglich, da die Tiefgaragen außerhalb der Gebäude und die Dächer der Neubauten weitestgehend begrünt werden. Eine ähnliche Ausnutzung wird regelmäßig in verdichteten Wohngebieten erreicht und ist auch im Friedrichshafener Stadtgebiet üblich. Die Festsetzungen ermöglichen kompakte, dichte und günstig orientierte Bauformen mit der Möglichkeit energieeffizienter Bauweisen.

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich weitestgehend in der Tiefgarage. Die 28 oberirdischen Stellplätze werden vorwiegend gewerblich genutzt und befinden sich an der Müllerstraße. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen, die eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze regelt. Im urbanen Gebiet ist unter Anrechnung der teilversiegelten Wege eine Überschreitung der GRZ bis 0,85 zulässig. Somit können auch die erforderlichen Bewegungs- und Stellflächen für die Feuerwehr untergebracht werden. Die Nutzungsziffern erlauben für das gesamte Baugebiet eine angemessene bauliche Dichte und berücksichtigen das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist eine Tiefgarage geplant. Die Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze an der Müllerstraße

erhalten gesonderte Baufelder. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden, soweit sie nicht für die Feuerwehr benötigt werden, als Grünflächen gestaltet und bepflanzt. Die unversiegelten oder erdüberdeckten Freiräume im Innenhof, auf der Tiefgarage und in begrünten Randbereichen bieten ausreichend Flächen für eine Rückhaltung von Regenwasser. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet erlauben keine Versickerung.

Die Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern, Müll und einem Trafohäuschen sind im Lageplan dargestellt. Diese werden abweichend von den Regelungen der Landesbauordnung als Grenzbebauung realisiert, da ein Abrücken von der Grundstücksgrenze zu einer Reduzierung der nutzbaren Hoffläche führen würde.

Die Nebenanlagen dürfen auch nicht die Bewegungsflächen für die Feuerwehr einschränken. Sie schaffen darüber hinaus eine gewisse Räumliche Trennung zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb.

Der Bebauung steht angesichts der gemischten Nutzung ein ausreichender Grünflächenanteil gegenüber. Mit der Ausweisung der Grundflächenzahlen sowie mit den Festsetzungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen lässt sich eine flächensparende Grundstücksausnutzung realisieren.

Neben einer Randeingrünung wird auch ein von den Bewohnern nutzbarer zentraler Freiraum entstehen. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung des vorhandenen Architektenentwurfes und ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der beanspruchten Bodenfläche. Es werden darüber hinaus nutzbare wohnungsbezogene Freiflächen geschaffen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen eine höhengestaffelte Bebauung, die sowohl die verbleibenden 2-geschossigen Bestandsgebäude (8-11 m Höhe) im Süden und Westen als auch die geplante 4- und 5 geschossige Neubebauung im Übergang zur östlich angrenzenden Bebauung berücksichtigt. Als Merkzeichen entsteht an der Nordwestecke ein 8-geschossiges Punkthaus. Die Gebäudehöhen liegen bei den Bestandsgebäuden bei ca. 9-11 m und bei den geplanten 4-geschossigen Gebäuden bei ca. 15 m über dem Bestandsgelände. Das Punkthaus ist ca. 23,5 m hoch.

Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung Baden-Württemberg werden eingehalten. Diese betragen im Urbanen Gebiet 0,2 der Wandhöhe. Bei allen Wohnungen sind die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Freiflächengestaltungsplanung wurde von Büro 365° (Überlingen) erstellt. Der Außenbereich sieht gemeinschaftliche und private Grünflächen vor. So entsteht u.a. ein großer, begrünter Quartiersplatz nach dem Schwammstadtprinzip und eine Vernetzung zum nordwestlich gelegenen Park. Der Innenhof wird als Treffpunkt für Jung und Alt gestaltet. Auf Einfriedungen wird verzichtet. Die vorhandenen Gehölze im Randbereich und südlich der Bestandsgebäude können erhalten werden. Es werden umfangreiche Neupflanzungen vorgenommen. Die Tiefgarage erhält außerhalb der erforderlichen Wohnwege und der Feuerwehrezufahrt eine Erdüberdeckung und wird begrünt. Den Erdgeschosswohnungen werden teilweise Privatgärten zugeordnet. Fahrradabstellplätze werden überwiegend am nördlichen und östlichen Plangebietsrand angeordnet.

Durch Baumpflanzgebote wird die geplante Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zur westlichen und östlichen Bestandsbebauung eingegrünt. Weitere Strauchpflanzungen der Erhalt einzelner Bestandsbäume werden entsprechend der vorliegenden Freiflächengestaltungsplanung realisiert. Dadurch werden auch die oberirdischen Stellplätze eingebunden. Die vorwiegend heimischen Bäume und Sträucher entwickeln sich als punktuelle Ersatzlebensräume innerhalb der Siedlungsflächen insbesondere für Vögel und Insekten und stellen eine Verbindung zu den größeren nördlich gelegenen Grünflächen am Stadtrand her. Die Begrünung von Tiefgaragen und Dachflächen hat positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Plangebiet. Der schnelle Abfluss von Regenwasser wird verzögert (Retention), die Abflussspitzen werden gedämpft. Abhängig von Substratbeschaffenheit und Aufbaustärke kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw.

zeitverzögert abgegeben werden. Auch auf das Lokalklima und das Landschaftsbild haben Dachbegrünungen einen positiven Effekt und dienen als Ersatzlebensraum für Vögel, Insekten und Wildkräuter.

Die Gebäude erhalten begrünte Flachdächer. Eine negative Fernwirkung bzw. eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist angesichts der bestehenden Bebauung und der innerstädtischen Lage und der vorhandenen und ergänzten Randeingrünung nicht zu erwarten.

## **2.3 Erschließung**

### Verkehrskonzept

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Müllerstraße. Sie fungiert als Wohnsammelstraße und grenzt im Süden an das Plangebiet an. Sie besitzt mit 6,5 m Fahrbahnbreite und beidseitigen Gehwegen einen ausreichenden Ausbaustandard. Die Verkehrsbelastung ist geprägt durch wohngebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehr. In der Straße fahren die Busse des Ringverkehrs Linie 1 und 2. Die Müllerstraße mündet 100 m östlich in die überörtliche Teuringer Straße (K7735). Im Westen besteht ein Fußwegeanschluss nach Alt-Jettenhausen und in die westlich und nördlich angrenzende Grünanlage. Die innere Erschließung wird für Rettungsfahrzeuge ausreichend bemessen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit gutem Angebot für die Nahversorgung und des guten Angebots an öffentlichen Verkehrsmitteln (Buslinien und anderen Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs) sind die Voraussetzungen für eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs gegeben. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Müllerstraße direkt vor dem Telekomareal. Aufgrund der Nähe zu Schulen und Kindergärten und zum Stadtbus kann ein Teil der Wege ohne Nutzung des eigenen Pkw zurückgelegt werden. Da auf den angrenzenden Straßen kaum Durchgangsverkehr herrscht, bleibt die Emissionsbelastung wohngebietstypisch gering.

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung zum motorisierten Individualverkehr vor (Modus Consult 05 und 07/2023). Im Gutachten wurde das bestehende Verkehrsaufkommen analysiert, das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt und die Verkehrssituation bewertet. Die maßgeblichen Knotenpunkte – Teuringer Straße / Müllerstraße sowie Müllerstraße / Telekom-Areal wurden bezüglich ihrer heutigen und zukünftigen Leistungsfähigkeit beurteilt. Dazu wurde am 29.03.2023 eine Verkehrszählung durchgeführt. Bis 2035 wird eine Zunahme der allgemeinen Verkehrsentwicklung und der erwartende Neuverkehr unter Berücksichtigung der zusätzlichen Bewohner und des Besucher- und Wirtschaftsverkehrs abgeschätzt. Es ergibt sich ein werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 265 Kfz-Fahrten. Das Verkehrsaufkommen in der Müllerstraße erhöht sich damit im Prognose-Planfall 2035 auf ca. 2030 Kfz/24h. Damit liegt die Müllerstraße deutlich unterhalb der nach RSt 06/1/ für Sammelstraßen üblicherweise zu erwartenden Verkehrsmengen. Auch die Teuringer Straße liegt unterhalb der für örtliche Einfallstraßen üblicherweise zu erwartenden Verkehrsmengen. Die beiden untersuchten Knotenpunkte sind sowohl mit dem heutigen als auch mit dem zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommen ausreichend leistungsfähig.

### Stellplatzangebot

Die notwendigen Stellplätze der bestehenden gewerblichen Nutzung (28) bleiben erhalten. Die Fahrzeuge werden bis auf diese ebenerdigen Stellplätze südlich der Bestandsgebäude in einer Tiefgarage untergebracht. Durch eine gemeinsame / gemischte Nutzung soll eine Synergie in der Nutzung der Stellplätze erreicht werden. Im Südosten des Plangebiets an der Müllerstraße liegt die geplante einspurige Tiefgaragenzufahrt. Damit soll die Belastung des öffentlichen Raums und der Nachbarbebauung durch zusätzlichen Verkehr geringgehalten werden. Die Zufahrt zu den ebenerdigen Stellplätzen erfolgt direkt von der Müllerstraße. Die

vorhandene Bushaltestelle muss möglicherweise einige Meter in Richtung Westen verlegt werden.

Nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist pro Wohneinheit ein Stellplatz nachzuweisen. Der Stellplatzschlüssel für kleinere Wohnungen (bis 45 bzw. 60 qm) und somit ca. 50% des gesamten Wohnungsmengens beträgt pro Wohneinheit 0,8 Stellplätze. Der Stellplatzschlüssel für größere Wohnungen beträgt pro Wohneinheit 1,0 Stellplätze. Es sind ca. 100 Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht. Die erforderlichen Fahrradstellplätze gemäß den Anforderungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes und in der Tiefgarage vorgesehen. Der gesamte Stellplatzbedarf wird auf dem Grundstück gedeckt. Die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze für kleinere Wohnungen wurde bereits in der Wettbewerbsauslobung angeregt. Dies lässt sich mit der günstigen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Friedrichshafen begründen.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der vorangegangenen gewerblichen Nutzung bereits an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und auch mit sonstigen Versorgungsleitungen erschlossen. In der Müllerstraße befinden sich Leitungen zur Wasserversorgung, ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal. Das häusliche Schmutzwasser und das überschüssige Niederschlagswasser können dort eingeleitet werden. Im Plangebiet wird ein modifiziertes Entwässerungssystem realisiert mit getrennter Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Das nicht schädlich belastete Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den Kanal eingeleitet. Eine Retention des Dachwassers erfolgt durch begrünte Flachdächer, im Spielbereich und durch die Erdüberdeckung der Tiefgarage. Ein Teil des Wassers kann verdunsten.

Infolge der hohen erdüberdeckten Flächenanteile und der damit verbundenen Rückhaltung (Schwammstadtprinzip) wird das Kanalsystem geringer belastet als im Bestand. In einer Versiegelungsbilanz wurden die abflussrelevanten (versiegelte und teilversiegelte) Flächen im Bestand und in der Planung gegenübergestellt. Danach entsteht in der Planung kein Defizit. In welchem Maße Niederschlagswasser in die vorhandene Gewässerverdolung oder in den Mischwasserkanal in der Müllerstraße eingeleitet werden kann, wird im Detail mit dem Entwässerungsgesuch nachgewiesen. Die Entwässerung wird so gestaltet, dass es nicht zu einer relevanten Mehrbelastung des Mischwasserkanals bzw. des Vorfluters kommt.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für elektrische Energie, Telekommunikation, Gas und Kabelanschluss werden angepasst und erweitert. Die Funktionalität der Müllentsorgung ist sichergestellt. Die Müllcontainer werden an der Müllerstraße zur Abholung bereitgestellt.

### **3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bei Verfahren nach § 13a BauGB wird durch eine Umwelt-Vorprüfung die Betroffenheit der Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen (Arten und Biotope), Boden und Flächenbeanspruchung, Wasserhaushalt und Klima) ermittelt und bewertet. Es liegt eine Umwelt-Vorprüfung vor (Meixner04/2023).

Die Planung umfasst die Nachnutzung des ehemaligen Telekomareals. Das Gelände ist im Bestand überwiegend versiegelt. Die beiden Bestandsgebäude im Süden und Westen sollen erhalten und durch drei Neubauten im Osten und Norden ergänzt werden. Das nordöstliche Bestandsgebäude entfällt. Die Gebäude gruppieren sich um einen begrünten Innenhof. Der Gehölzbestand im Westen bleibt erhalten; im Süden muss für neue Pkw-Zufahrten und wegen der Verlegung der Bushaltestelle ein Teil der Bäume entfernt werden. Der zentrale Innenhof wird entsiegelt und begrünt.

In der Umwelt-Vorprüfung werden die folgenden Maßnahmen zur Minderung negativer Umweltauswirkungen benannt:

- Erhaltungs- und Pflanzgebote für Bäume, Verwendung heimischer Gehölzarten;
- extensive Dachbegrünung / Begrünung von Teilen der Tiefgarage;
- Verzicht auf unbeschichtete Bleche für Dacheindeckungen und Begrünung von Dächern;
- Verwendung von wasserdurchlässigen und hellen Bodenbelägen;
- Verwendung von insektenschonenden Außenbeleuchtungen und reflexionsarmer PV-Module;
- Schallschutzmaßnahmen (Tiefgaragenausfahrt);

Des Weiteren dienen einige Maßnahmen dem Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels: Nahwärmeversorgung durch Heizzentrale im Gebiet (UG), Abstimmung mit Stadtwerk am See; Retentions- und Sickerfläche im Innenhof, Erhaltung der Bäume im Süden und Westen, Neupflanzung von Großbäumen im Innenhof, Dach und ggf. Fassadenbegrünung, Reduzierung der Versiegelung (Erdüberdeckung Tiefgarage und wasserdurchlässige Beläge, Ausarbeitung von Schutzmaßnahmen vor Starkregenereignissen im Entwässerungskonzept.

Zusammenfassend sind aufgrund der bestehenden Nutzung und nahezu vollständigen Bebauung des Grundstücks keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans einschließlich der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen kommt es zu geringen Eingriffen in das Schutzgut Flora/Fauna durch die Beseitigung von Gehölzen im zentralen und südlichen Bereich des Plangebietes. Für das Schutzgut Boden ist durch die geplante Teilentsiegelung mit einer Verbesserung zu rechnen. Durch die Erhaltung der Gehölze im Süden und Westen, die festgesetzte Neupflanzung von Großbäumen und Dachbegrünung sowie die Anlage einer Retentions- und Sickerfläche im Plangebiet wird sich langfristig der Lebensraumwert der Fläche erhöhen. Menschen profitieren von der Neuschaffung von Wohnraum und nutzbaren Freiflächen sowie von der Sicherung der sozialen und gewerblichen Nutzungen im Gebiet.

Die Versiegelungsbilanz (365° 07/2023) zeigt, dass sich im Vergleich zum Bestand infolge der Umsetzung der Planung die versiegelten Flächen (von 8305 auf 5560 qm) um ca. 2745 qm verringern werden.

#### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Meixner Stadtentwicklung 08/2020)

Der Artenschutz ist sowohl europarechtlich als auch im nationalen Naturschutzrecht mit dem Ziel verankert, einen günstigen Erhaltungszustand der Tier- und Pflanzenarten und ihrer Lebensstätten langfristig zu erhalten. In § 39 und 44 BNatSchG sind entsprechende Zugriffs- und Tötungsverbote als allgemein geltendes Recht formuliert. Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob artenschutzrechtlich geschützte Lebensstätten überplant werden und ob ggf. artenbezogene Maßnahmen erforderlich werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Jettenhausen und ist größtenteils bereits durch Gebäude und Hofflächen überbaut. Das Gebiet ist allseitig von bestehender Bebauung umgeben. Es sind keine Schutzgebiete oder aus naturschutzfachlicher Sicht schutzwürdige Bereiche vorhanden. Nordwestlich befindet sich ein kleiner Park. Am Süd- und Westrand befinden sich zwei Baumreihen (überwiegend Ahorn, Weide, Hainbuche und Kiefer). Die vorhandenen Gehölze bieten Brut- und Nahrungsmöglichkeiten für siedlungstypische Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Sie verbinden das Plangebiet mit benachbarten Gärten und dem westlichen Park.

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde geprüft, ob im Plangebiet geeignete Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen von geschützten oder planungsrelevanten Arten vorhanden sind.

Brutmöglichkeiten für Vögel bestehen in den Gebäuden und in den vorhandenen Gehölzen. Gebäudeabriss und Gehölzrodungen müssen außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. Gehölzverluste sind zeitnah durch Ersatzpflanzungen vorwiegend heimischer Gehölze zu kompensieren, um die Verbindung zu umliegenden Grünstrukturen zu erhalten. Durch zusätzliche Nisthilfen (Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, Star) ist eine Aufwertung der Habitatstrukturen möglich.

Im Rahmen der Begehungen (05 bis 08/2020) wurden überwiegend in der Nähe der Baumreihen und in der Nähe zum westlichen Park mindestens 6 Fledermausarten nachgewiesen. Der Park und die umliegenden Gärten sind als Nahrungshabitat geeignet. Ein Teilverlust der randlichen Gehölzstrukturen führt voraussichtlich nicht zu einer erheblichen Beeinflussung der Leitstruktur, da auch Gebäudekanten hierfür dienen können. Eine Nahrungsaufnahme findet ebenfalls in den Lichtkegeln der vorhandenen Straßenlaternen statt. Das Plangebiet bietet aufgrund des geringen Alters der Bäume kein Potenzial für die Fortpflanzung, Aufzucht und Überwinterung von Fledermäusen. An den Gebäuden wurden keine Einflugmöglichkeiten oder Spaltenstrukturen an Dach und Fassade festgestellt. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, muss vor einem Abbruch der Gebäude konkrete Nachkartierungen durchgeführt werden. Gegebenenfalls sollte die untere Naturschutzbehörde informiert werden, um die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Im Plangebiet können geschützte Kleinsäuger (Igel, Steinmarder etc.) leben. Die Durchgängigkeit des Grundstücks für diese Tiere sollte erhalten bleiben. Ein Vorkommen planungsrelevanter Reptilien, Amphibien und Insekten kann aufgrund der bestehenden Habitatstrukturen ausgeschlossen werden.

Durch folgende Vorkehrungen können Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotbestimmungen vermieden werden:

- Spätere Gehölzrodungen sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen
- Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen bzw. Obstbäumen.

Fazit. Ein relevanter Verlust von Individuen, Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten sowie Nahrungsflächen durch die geplante Flächeninanspruchnahme ist nicht zu erwarten. Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass durch den Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen, Staub, Licht etc.) artenschutzrechtliche Verbotssachverhalte ausgelöst werden. Der Verlust von Nahrungsflächen für Vögel und Fledermäuse kann durch Gehölzpflanzungen kompensiert werden. Dadurch können die Lebensraumfunktionen im räumlichen Zusammenhang langfristig erhalten werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten durch betriebsbedingte Wirkungen (Verkehr, Lärm, zusätzliche Barrierewirkung) ist nicht zu erwarten. Durch die Planung kommt es nach bestehendem Kenntnisstand nicht zu artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen gemäß § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz). Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

#### Analyse des Lokalklimas (iMA Immissionen, Meteorologie, Akustik, Freiburg 04/2023)

Es liegt eine fachgutachterliche Stellungnahme vor, die die Auswirkungen der Planung auf die Durchlüftung und das Stadtklima bewertet. Danach ist der nördliche Teil von Friedrichshafen durch eine durch die Eiszeit geformte Hügellandschaft geprägt. Diese weist Höhen von bis zu 480 m ü. NHN auf. Das Plangebiet und die nähere Umgebung liegt auf etwa 411 m ü. NHN und weist keine nennenswerte Steigung auf. Nach Süden sinkt das Gelände im Bereich der Innenstadt bis auf Bodenseehöhe ab (ca. 400 m ü. NHN). In den Tagstunden bilden sich tal- und hangaufwärtsgerichtete Windsysteme, in den Nachtstunden Kaltluftabflüsse aus. Diese

werden durch das tagesperiodische Land-Seewind-Phänomen verstärkt. Die Kaltluftströmungen aus dem Hüggelland bilden sich über den Grün- und Freiflächen nördlich von Jettenhausen und entlang der Rotach aus. Sie werden in bebauten Gebieten bodennah bereits von den ersten Gebäudereihen stark abgeschwächt. Im Plangebiet sind keine relevanten bodennahen Kaltluftströmungen vorhanden, da das Gebiet nicht direkt an die umliegenden Freiflächen grenzt, sondern von Bebauung umgeben ist. Durch die geänderte Bebauung wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern. Die Errichtung eines 8-geschossigen Gebäudes wird lokale Auswirkungen auf die Überdachströmung haben. Die Durchmischung am Boden wird erhöht. Übersteigen einzelne Baukörper die mittlere Gebäudehöhe in der Umgebung, bleibt die Reduzierung von Kaltluftströmen gering. Die Durchlüftungsverhältnisse werden nicht signifikant beeinflusst.

Die thermischen Verhältnisse sind stark von der Versiegelung und Beschattung abhängig. Tagsüber heizen sich Gebäude und versiegelte Flächen auf. In Vegetationsbestandenen Flächen treten dagegen die niedrigsten Temperaturen auf. Infolge der geplanten Entsiegelung (Grünflächen mit Baumpflanzungen) wird die thermische Belastung im Gebiet reduziert. Gepflanzte Bäume werden in ca. 20 Jahren klimawirksam sein. Die geplante Dachbegrünung wirkt sich nur indirekt auf die thermischen Verhältnisse im Fußgängerniveau aus. Allerdings führt die Dachbegrünung zu einer geringeren Aufheizung im Sommer. Um die Wärmespeicherung der Gebäude gering zu halten, sollten die Gebäude nach aktuellem GEG Standard (2023) errichtet werden. Solche Neubauten haben in der Regel eine geringere Wärmespeicherwirkung als Gebäude im Bestand. Der Versiegelungsgrad sollte möglichst geringgehalten werden. Versiegelte Flächen sollten beschattet werden.

#### Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Meixner 05/2023), die sowohl die vom Gebiet ausgehenden Geräusche (Fahrverkehr, Tiefgarage, oberirdische Stellplätze) auf die angrenzende Wohnbebauung betrachtet als auch die Geräuscheinwirkungen des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes auf das Plangebiet ermittelt und bewertet.

Die Berechnungen der vom Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm tagsüber und nachts an der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Im Bebauungsplan werden lärmschutztechnische Bestimmungen zur Ausführung der Tiefgarage entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik aufgenommen. Bezüglich der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen zeigt sich, dass eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten ist. Die Anforderungen zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden erfüllt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Gewerbegebiet an. An den nördlichen Gebäuden (A und B) werden zur Abschirmung des Gewerbelärms von Norden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. An der geplanten Bebauung liegt maximal ein Außenlärmpegel von 68 dB(A) vor. Daraus ergibt sich ein erforderliches Maß der Außenbauteile von Wohnräumen von mindestens 38 dB. Das Lärminderungskonzept des Vorhabens sieht vor, in Richtung Norden vorwiegend Räume zu situieren, die nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen gedacht sind. Des Weiteren ist der Einbau von raumlufttechnischen Anlagen geplant, die den erforderlichen Lärmschutz und den notwendigen hygienischen Luftwechsel sicherstellen. Zusätzlich zu diesen Maßnahmen sind die betroffenen Fenster von Aufenthaltsräumen an den lärmzugewandten Fassaden der Häuser A und B, die sich in einem Abstand von weniger als 10 m zur Grundstücksgrenze befinden, festverglast auszuführen oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu verwirklichen (z.B. Laubengang, Prallscheiben vor den Fenstern der Aufenthaltsräume). Eine Lärmschutzwand gegenüber dem nördlichen Gewerbelärm ist nicht erforderlich.

Wärmeversorgung

Zusammen mit dem Bauherrn entwickelt das Stadtwerk am See eine zukunftsfähige Wärmeversorgung mittels einer modernen Heizzentrale. Zusätzlich soll ein Konzept zum Anschluss benachbarter Wohngebäude mittels eines Nahwärmenetzes entwickelt werden. Die zukünftige Wärmeversorgung erfolgt mittels einer Wärmepumpenhybridheizung. Diese kombiniert eine Wärmepumpe mit einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk. Mit der geplanten Hybridheizung werden die Bedingungen für das geplante Neubauförderprogramm (KfW ‚Klimafreundlicher Neubau‘, sowie die gesetzlichen Regelungen (EWärmeG und GEG) erfüllt

Bodenordnung / Kosten der städtebaulichen Maßnahme / Flächenbilanz

Die überplanten Grundstücke stehen für die Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung.

Die Planungskosten sowie die Kosten der Erschließung werden durch den Vorhabenträger getragen. Näheres regelt der Durchführungsvertrag.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Urbanes Gebiet	9501 qm
davon überbaubare Flächen für Gebäude	3400 qm
<b>Plangebiet</b>	<b>9501 qm</b>

Verschattungsgutachten / Besonnungsdauer

Die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Besonnung der benachbarten Bestandsgebäude wurde in einer Verschattungsstudie (KVB 06/2023) überprüft. Danach bleibt die Verschattung durch die geplanten Neubauten jahres- und tageszeitlich in engen Grenzen, so dass die nach DIN EN 17037 empfohlene Mindestbesonnungsdauer in Wohnungen (direktes Sonnenlicht im Februar und März) eingehalten werden. Die Nebenanlagen auf den nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen haben aufgrund ihrer geringen Höhe von ca. 2,5 m keinen relevanten Einfluss auf die Besonnung der Nachbargrundstücke. Die östlich angrenzenden Wohnnutzungen werden durch die Neubebauung zeitweise nachmittags beschattet. Die Verschattungen treten überwiegend im Winter auf. Im Frühjahr, Sommer und Herbst ergibt sich aufgrund der höherstehenden Sonne eine entsprechend günstigere Besonnung. Insgesamt zeigt die Studie, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung infolge der Realisierung der Planung auftreten.

**4 Begründung der örtlichen Bauvorschriften**

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen dienen dem gestalterischen Einfügen in die gewachsene Baustruktur im Norden von Friedrichshafen. Sie ergeben einen Gestaltungsrahmen und werden andererseits nur im erforderlichen Umfang formuliert, um für die individuelle Gestaltung der Bebauung genügend Spielraum zu belassen. Die abgestimmte Detaillierung des Vorhaben- und Erschließungsplans macht keine umfangreichen örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Der Regelumfang wird geringgehalten, da die gestalterischen Inhalte (insbesondere durch die Gebäudeansichten) ausreichend beschrieben sind. Besondere Schutzanforderungen (Denkmal- Ensembleschutz) sind nicht gegeben.

Gestaltung der Gebäude / Fassaden und Dächer

Im Plangebiet sind grelle Farben oder glänzende Materialien im Bereich der Fassaden- und Dachflächen unzulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft soll damit vermieden werden. Die geplanten Flachdächer entsprechen der Dachlandschaft in der unmittelbaren Umgebung. Die Dachflächen werden begrünt. Diese örtlichen Bauvorschriften geben über die Darstellungen in den Vorhabenplänen hinaus einen Rahmen für eventuelle spätere bauliche Veränderungen an den Gebäuden.



Die Festsetzungen erlauben entsprechend den vorliegenden Architektenplänen (Schaudt, Architekten, Konstanz) eine 4-8 geschossige Bebauung. Die Bebauung fügt sich in die teilweise mehrgeschossige Umgebungsbebauung ein. Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie sind mittlerweile ein üblicher Bestandteil der Architektur. Die Stadt Friedrichshafen befürwortet grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Dennoch sollten sich auch diese Elemente in das Stadtbild einfügen.

#### Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Als Bestandteil der Vorhabenplanung wurde ein Freiflächengestaltungsplan (Büro 365°, Überlingen) erstellt. Eine ausreichende Begrünung stellt nicht nur einen Lebensraum für viele Tiere und Pflanzen dar, sondern dient auch der Einbindung der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild. Die Anlegung der nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke ist gemäß § 9 (1) LBO und gemäß Begrünungssatzung der Stadt Friedrichshafen obligatorisch. Durch die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen sollen die wohnungsnahen Freiräume und der Straßenraum aufgewertet werden. Begrünte Dächer tragen zum Rückhaltevermögen, zur Retention und Verdunstung des Regenwassers bei. Sie bewirken so eine Verzögerung und Verminderung des Regenwasserabflusses im städtischen Entsorgungssystem. Dachbegrünungen lassen sich in praktikabler Weise mit Photovoltaikanlagen kombinieren. Die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen und der zulässigen Materialien dient dem Erhalt einer offenen Siedlungsstruktur.

