

# **Bericht über die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen:**

## **1. Öffentlichkeitsbeteiligung:**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.05.2015 bis zum 01.06.2015 gingen folgende Stellungnahmen ein:

Hinweis:

Personenbezogene Daten wurden aus Gründen des Datenschutzes geschwärzt.

### **1.1 Private Stellungnahme:**

wie gestern mit Ihnen in Ihrem Büro besprochen, stelle ich hiermit den Antrag, die Verkehrsinseln vor dem Grundstück Bodmanstraße 35 (Flurstück 212), Ecke Heiligenbergstraße aus Sicherheitsgründen zu entfernen. Durch die Verkehrsinseln müssen die Fußgänger und Schulkinder auf die Fahrbahn und sind somit der Gefahr abbiegender Autos von der Heiligenbergstraße ausgesetzt. (siehe Fotos).



### **Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

Der Bebauungsplan kann im Rahmen seiner zulässigen Regelungsinhalte nur Verkehrsflächen bzw. öffentliche Grünflächen festsetzen. Der Hinweis auf eine Gefahrensituation und Änderung der Fußgängerführung wird aufgenommen. Die öffentliche (Verkehrs)Grünfläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Straßengestaltung bzw. Gliederung und Führung der Verkehrsarten (Fußgänger) wird der detailgenaueren nachrangigen Straßenverkehrsplanung überlassen.

### **1.2 Private Stellungnahme**

#### **Flst. 213, Flur Manzell, Gem. Friedrichshafen:**

Es geht um das Flurstück 213, Bodmanstraße ■■■.

Wie schon mit Ihnen persönlich besprochen, handelt es sich hierbei um das einzige bereits geteilte Grundstück in der Bodmanstraße. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes würde eine Benachteiligung der Eigentümer Flurstück 213 gegenüber den Eigentümern Flurstück 213/1 beinhalten. Deshalb meine schriftliche Eingabe mit der Bitte um Berücksichtigung dieses Sonderfalls.

#### Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

Die besondere Bestandssituation der Flurstücke 213 und 213/1 wird im Bebauungsplan berücksichtigt und entsprechend in der Ausweisung der Baugrenzen aufgenommen.

#### 1.3 Private Stellungnahme:

##### Flst. 223, Flur Manzell, Gem. Friedrichshafen:

Wir haben uns intensiv mit den Planungen befasst, insbesondere in Bezug auf das Grundstück meines Vaters (Flurstück 223 in der Bodmanstraße ■■■). Dabei sind uns folgende Punkte aufgefallen:

1. Das Baufenster wurde zwar vergrößert, jedoch gleichzeitig in Richtung Osten verschoben bis auf die Grenze zum Nachbargrundstück. Da der Nachbar sein Gebäude vor vielen Jahren bereits bis auf diese Grenze verlängert hat, würde hier bei Ausnutzung des Baufensters eine geschlossene Bebauung entstehen. Davon abgesehen ist dann eine sinnvolle Bebauung nicht möglich, da zur Ostseite des Gebäudes keine Fenster möglich wären. Und das auf einer Länge von 30 m, falls auch die Möglichkeit eines Anbaus genutzt werden sollte.
2. Ein weiteres Problem ergibt sich bei Teilung des Grundstückes. Bei den hohen Grundstückspreisen wäre eine Veräußerung an einen einzelnen Käufer eher unwahrscheinlich. Um außerdem die von Ihnen angestrebte Verdichtung zu erreichen, müsste das Grundstück geteilt werden. Dies ist wiederum nur in Längsrichtung möglich. Dadurch hätte ein Grundstück ein großes Baufenster, nämlich 30x10m, während das westliche Grundstück nur ein Baufenster der Größe 15x5m erhielte. Dazu hätte es auch noch eine Straßenlaterne vor der Zufahrt.
3. Da ich noch einen Bruder habe und wir das Grundstück einmal zu zweit erben werden, wird eine Teilung unumgänglich. Sicherlich ist das auch bei anderen Grundstücken zu erwarten. Durch die oben angesprochenen Probleme wäre eine Teilung in zwei gleichwertige Grundstücke aber nicht möglich. Auch die bei Teilung einzig sinnvolle Bebauung mit einem Doppelhaus wäre aus den genannten Gründen nicht möglich.

Ganz allgemein möchten wir noch anmerken, dass die von Ihnen angestrebte offene Bebauung nicht mehr erreichbar ist, da bereits zahlreiche Neu- und Altbauten zumindest durch die Garagen miteinander verbunden sind. Warum wurden in der Bodmanstraße die Baufenster aus der Mitte auf die Grenze verschoben? Alle bestehenden Gebäude, egal ob ursprüngliche oder veränderte Altbauten oder auch Neubauten stehen mittig auf den Grundstücken und werden größtenteils auch in Zukunft dort

stehen bleiben, Doppelhäuser sowieso. Warum sollen dann die wenigen noch neu zu bauenden Häuser versetzt stehen? Ein einheitliches Bild wird so sicher nicht erreicht. Von wie vielen Wohneinheiten pro Grundstück gehen Sie eigentlich aus? Bei der Größe der Baufenster wohl von mindestens drei bis vier. Das hieße, der Rest des Grundstücks würde für Garagen und/oder Stellplätze gebraucht, die großzügige Durchgrünung bliebe auf der Strecke genauso wie der ursprüngliche Charakter der Siedlung. Wie wollen Sie bei so vielen Wohneinheiten dann das Parkplatzproblem in der Bodmanstraße lösen? Schließlich parken die vielen Anwohner dann nicht nur auf den Grundstücken, denn auch etwaige Besucher kommen mit dem Pkw. Durch die zusätzliche Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstehen zusätzliche Einfahrten, die dann beidseitig nicht zugeparkt werden dürfen. Oder plant die Stadt einen zentralen Parkplatz für die Dorniersiedlung?

#### Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

Zu 1.) Der Anbau bis zur Grundstücksgrenze beruht auf einer Befreiung von der Ortsbausatzung, und ist als Einzelfall zu bewerten. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 207 wird der westliche Grenzbau lediglich auf Bestandschutz gesetzt. Bei Abbruch des Gebäudes ist der Neubau dann nur noch im zulässigen überbaubaren Grundstücksbereich zulässig, der dann eine Abstandsfläche für das Hauptgebäude festsetzt. Damit ist eine geschlossene Bebauung nicht möglich und eine allseitige Belichtung und Belüftung der Gebäude entlang der Bodmanstraße ist gewährleistet.

Zu 2.+3.) Entlang der Bodmanstraße sind nur Einzelgebäude zulässig. Doppelhäuser die eine Längsteilung des Grundstücks zur Folge hätten, sind nicht möglich. Damit ist eine Grundstücksteilung nicht zulässig (§ 19 Abs. 2 BauGB), da sie den Festsetzungen des Bebauungsplan nicht entspricht. Der rückwärtige 1-geschossige Baubereich setzt sich zum Hauptgebäude deutlich ab und soll generationsübergreifendes Wohnen oder Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Die städtebauliche Zielsetzung der Neuüberplanung orientiert sich primär auf die Bezugnahme vorhandener Strukturen, und diese sind geprägt durch 1-geschossige Einzelhausgebäude. Um heutigen Wohnraumansprüchen zu entsprechen, würde es bei einer Doppelhausbebauung eine Zweigeschossigkeit erfordern, die aufgrund der neuen Gebäudereihe nördlich der Bodmannstraße zu einer übermäßigen baulichen Verdichtung führen würde. Erbfolgeüberlegungen bestehender Grundstückszuschnitte können dabei nur nachrangig berücksichtigt werden.

#### Zu Allgemeine Anmerkungen:

Die offene Bauweise ist gekennzeichnet durch die Abstandsflächen der Hauptgebäude zu den Eigentumsgrenzen. Durch Garagen oder Carports im seitlichen Grenzabstand entsteht keine geschlossene Bebauung. Untergeordnet bauliche Anlagen wie Garagen setzten Abstände der Hauptgebäude und gliedern die Bebauung. Es gibt 3 Einzelfälle in der Bodmanstraße, in denen die Hauptgebäude an die Grenze gebaut wurden, das soll aber mit dem Bebauungsplan Nr. 207 zukünftig nicht mehr möglich sein, um den ursprünglichen Charakter der Straße noch erkennbar zu erhalten. Entsprechend Ihrer Anregung wird der überbaubare Bereich dahingehend geändert, dass die Position der Bestandgebäude die Grundlage für die Neubauten setzt und in der Überarbeitung des Bebauungsplans von der Grenzbebauung abgesehen wurde.

#### **1.4 Private Stellungnahme:**

Ich sehe die Gefahr, dass bei einer Erweiterung der Bautiefe auf 14 m und eine Erhöhung der Firsthöhe um 1,20m bei voller Ausnutzung (und ggf. geringer Überschreitung) der **Siedlungscharakter mit Einfamilienhäusern auf die Dauer gefährdet** ist.

Bei den bisherigen Planungen besteht die Möglichkeit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern, insbesondere wenn Bauträger den angebotenen Spielraum zur Optimierung der Erträge vollständig ausnutzen oder sogar leicht überschreiten. Dies sollte in der Planung ausgeschlossen sein.

Ich schlage deswegen vor, die Bautiefe auf 12m und die Firsthöhe auf das Maß der dieses Jahr neu gebauten Häuser in der Linzgaustraße zu beschränken, sowie die Wohneinheiten pro Grundstück so festzulegen, dass höchstens Doppelhaushälften mit einer Einliegerwohnung möglich sind. Dadurch bleibt die bisherige Siedlungsstruktur auch auf Dauer erhalten und der Verdichtung und des größeren Wohnraumbedarfes wird ebenfalls Rechnung getragen.

#### **Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

Mit den Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe, der Erdgeschossfußbodenhöhe, der Bauweise sowie der Dachneigung und Dachform wird die Gebäudekontur stringent vorgegeben und damit in ein maßstäbliches Verhältnis zu den Bestandsgebäuden gesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich zudem an Bestandsgebäuden, die im Plangebiet teilweise vorhanden sind. Weiterhin werden das Maß der Überbauung (Grundflächenzahlen) sowie das Maß der zulässigen Nebenanlagen teilweise weit unter den baurechtlichen Obergrenzen festgesetzt. Insgesamt erfolgt mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ausreichende städtebauliche Steuerung, die einerseits den Siedlungscharakter berücksichtigen, andererseits aber auch dem wichtigen Ziel der Nachverdichtung entsprechen. Die weitergehende Festsetzung mit einer Begrenzung der Wohneinheiten wurde in der Überarbeitung des Bauungsplans aufgenommen. In Teilbereichen, z.B. nördlich der Dornierstraße, ist es städtebaulich beabsichtigt, dass Mehrfamilienwohnhäuser möglich sind. Darüber hinaus muss berücksichtigt werden, dass zur Deckung von dringend benötigtem Wohnraum, insbesondere im preisgebundenen Wohnungsbau, das Engagement sowohl öffentlicher als auch privatwirtschaftlicher Bauträger erforderlich ist. Das Defizit kann bei Weitem nicht über den klassischen privaten Bauherren abgedeckt werden. Mit den vergrößerten Bautiefen ist zudem beabsichtigt, den überbaubaren Grundstücksbereich zu erweitern, um so einen größeren Spielraum in der Gebäudeanordnung zu eröffnen und die strenge und regelmäßige Gebäudepositionierung im Bestand angepasst und verträglich aufzulockern. Dem Vorschlag wird daher nicht entsprochen.

### **1.5 Private Stellungnahme:**

hiermit erhebe ich Einspruch gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Dornierquartier.

Ich habe bei meinem Besuch schon meine Bedenken darüber geäußert, dass aus einem reinen Wohngebiet kein Mischgebiet geplant werden kann.

Momentan ist die Lärmbelästigung in Ordnung, aber wer weiß, was die Zukunft bringt.

In einem Wohngebiet dürfen nichtstörende Gewerbe angesiedelt werden. In einem Mischgebiet darf sowohl gewohnt als auch gearbeitet werden.

Ich bitte daher die Einteilung des Bebauungsplans nochmals zu überdenken und verbleibe

### **Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

Die Festsetzung als Mischgebiet im südöstlichen Teilbereich berücksichtigt bereits vorhandene Wohn- und Gewerbenutzungen, die den ausgewiesenen Siedlungsbereich bereits jetzt prägen. Mit Ausweisung als Mischgebiet werden die bestehenden gewerblichen Einheiten baurechtlich gesichert und der städtebaulichen Zielsetzung angepasst. Aufgrund der Eingangssituation und der Platzbildung, die den Bereich charakterisieren, soll mit der Mischgebietsausweisung der Bereich in der Zielsetzung mit weiteren Nutzungen belebt werden. Entsprechend dem baurechtlichen Gebiets-typ „Mischgebiet“ sind dann Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit werden die Immissionslagen des Bestandes aufgenommen und der Schutzstatus zukünftig nicht herabgesetzt. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

### **1.6 Private Stellungnahme**

#### **Flst. 171, Flur Manzell, Gem. Friedrichshafen:**

Es wird gewünscht, die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Dornierstraße 41 in Richtung Buchbüchelweg zu vergrößern. Eine Erweiterung soll in dem Rahmen erfolgen, dass die Abstandsflächen zum südöstlich angrenzenden Transformatorenhäuschen noch eingehalten werden.

#### **Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde entsprechend in Richtung Buchbüchelweg vergrößert.

## **1.7 Interessengemeinschaft Flurstück 380 (34 Unterzeichner):**

wir danken Ihnen für die Erläuterungen zum Entwurf des Bebauungsplanes 207 „Dornierquartier“ am 12. Mai 2015 und möchten nun als Bürger und Anwohner von der Möglichkeit Gebrauch machen, Argumente für den Erhalt des Flurstückes 380 und damit verbunden für den Erhalt des Erscheinungsbildes der Siedlung zu formulieren.

### **Präambel**

Es ist unstrittig, dass eine Zersiedelung der Landschaft durch eine Ausweisung von neuen Baugebieten nicht unbegrenzt erfolgen kann.

Unstrittig ist auch, dass die gesetzlichen Vorgaben fordern, Wohngebiete hinsichtlich einer möglichen Verdichtung zu überprüfen und Baulücken zu schließen.

Es ist aus unserer Sicht jedoch sehr fraglich, ob damit auch eine Zerstörung innerörtlicher Naherholungsgebiete verbunden sein muss, die mit gravierenden Folgen für Mensch und Natur einhergehen.

### **Ausschnitte aus der Chronik des Dornierquartiers, resp. Dorniersiedlung II**

Die Dorniersiedlung besteht mittlerweile seit mehr als 70 Jahren und ist im Laufe der Zeit moderner geworden, hat sich aber den intimen Charakter seiner Ursprungsidee bewahrt.

Der bestehende Baulinienplan Nr. 40 vom 8. August 1940 und seine Änderung Nr. 40/2 vom 10. April 1970 weist eine öffentliche Grünfläche in der Dorniersiedlung II zwischen Hegastraße und Mömpelgardweg aus. Diese Fläche wurde ursprünglich von Prof. Dr. Claude Dornier als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz für die Anwohner der Siedlung II (Bauabschnitt 2, Baulinienplan 40) konzipiert.

Herr Willy Sohn berichtet in seinen tagebuchartigen Aufschriften (nachfolgend Siedlertagebuch genannt), dass er 1938 mit Herrn Prof. Dr. Dornier über die herrschende Wohnungsnot gesprochen und danach mit dem Stadtplanungsamt bezüglich des Baus einer zweiten Siedlung Kontakt aufgenommen hat.

Im Dezember 1938 wurde mit dem amtierenden Bürgermeister die Finanzierung besprochen. Daraus geht hervor, dass Grünflächen und Plätze auf die Siedler umzulegen sind. Somit ist der Spielplatz Eigentum der Siedlergemeinschaft von Dornier II.

Die Stadt Friedrichshafen hat verwaltend für die Fa. Dornier die Gesamtfläche der Dorniersiedlung II mit einer Größe von 36822 qm zu einem Preis von 95737,00 RM gekauft und in Bauplätze aufgeteilt und den Siedlern wiederum weiterverkauft. Damit wurden die Grünfläche und der angedachte Spielplatz an die Siedler mitverkauft. Die Siedler haben also im Umlegungsverfahren die Grünfläche und den Spielplatz mitfinanziert und treuhändig der Stadt Friedrichshafen zur Verwaltung überlassen, da die Siedlergemeinschaft keine juristische Person darstellt.

Am 4. Juli 1939 wurde der Bau der Siedlung genehmigt. Der Bau der Siedlung II dauerte von 1939 bis 1942.

Die Grünfläche und der geplante Spielplatz der Siedlung II konnte wegen der Sperrung von Arbeitskräften und Material in dieser Zeit nicht angelegt werden. Während des folgenden Zweiten Weltkrieges baten die Siedler den Platz als zusätzliche Gärten nutzen zu dürfen, weil die Siedlung II wesentlich kleinere Gärten als in der Siedlung I aufweist. Dies wurde von Prof. Dr. Claude Dornier auch genehmigt. Seither gibt es die Schrebergärten.

Obiger Sachverhalt geht aus den nachfolgenden Aufstellungen in den Anlagen und Verweisen hervor:

1. Siedlertagebuch von Willy Sohn ab Finanzierung und Baubeginn (1938-1942)
2. Eine ausgehändigte Kopie an Herrn Sohn des Schreibens des Städtisches Liegenschaftsamt an den Bürgermeister vom 26.09.1940
3. Weitere Tagebucheintragungen von Herrn Sohn zur Bebauungsplanänderung 40/2 aus dem Jahre 1970.

Desweiteren wurde bisher das ausdrückliche Verlangen von Prof. Dr. Claude Dornier, die Grünfläche und den Spielplatz zu erhalten, immer wieder durch die Stadt Friedrichshafen bei Bauvorhaben von den 70er Jahren an bis in die heutige Zeit bestätigt.

Dieser Sachverhalt geht aus folgenden Anlagen und Verweisen hervor:

- wie 3. Siedlertagebuch zu Bebauungsplanverfahren 1968-1970 und Genehmigung 03/ 1970
4. Schreiben von den Siedlern an Oberbürgermeister Herzog am 26.02.1981 und Antwort der Stadt Friedrichshafen am 2.04.1981
  5. Schreiben von Willy Sohn an den Bürgermeister am 8.03.1981 und Antwort von Stadt Friedrichshafen an Herrn Sohn vom 10.04.1981
- Bericht von Ablehnung der Bauanfrage eines Bauherrn der Wohnanlage Schienerbergweg im Jahr 1979
  - Weitere Bauvorhaben wurden aus obigen Grunde nicht genehmigt: Sommer 1991 – Erweiterung des Cafés Höpker

Das Flurstück 380, die grüne Oase, ist quasi das Herzstück geblieben und stellt den prägenden Charakter der Dorniersiedlung dar, im Sinne von Prof. Dr. Claude Dorniers Verfügung.

### **Stadtentwicklung und Durchgrünung**

Der Paradigmenwechsel in der Bauleitplanung, weg von der bevorzugten Ausweisung von Baugebieten außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen, hin zu einer Priorität der Innenentwicklung ist grundsätzlich positiv zu bewerten.

Hinzu kommen aber neue Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung, die auch ökologische, klimatische und ästhetische Belange umfassen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer integrativen Betrachtung und Herangehensweise zur nachhaltigen Entwicklung einer lebenswerten Stadt.

Die durchgrünte derzeitige Bebauung der Dorniersiedlung ist unter heutigen Gesichtspunkten sogar als städtebaulich innovativ zu bezeichnen. Denn neben der Idee der Innenverdichtung der Städte existieren hier bereits auflockernde Grünflächen.

Der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben beschreibt in seinem Freiraumkonzept die Idee des Strebens zu einer durchgrünten Stadtentwicklung für unsere Region:

„In Landschaftsräumen mit überdurchschnittlicher Inanspruchnahme des Freiraums durch Siedlungstätigkeit ("Siedlungsdruck") soll zur Sicherung der Freiraumfunktionen (insbesondere Naherholung, land- und forstwirtschaftliche Produktion, Frischluftbildung und Durchlüftung) die bauliche Entwicklung ebenfalls durch regionale Grünzüge sowie durch Grünzäsuren geregelt werden. Zu diesen Räumen gehören insbesondere der Verdichtungsraum Friedrichshafen-Ravensburg-Weingarten sowie der Bodenseeuferbereich.“ ([http://www.bodensee-oberschwaben.de/10\\_Home\\_de.RVBO](http://www.bodensee-oberschwaben.de/10_Home_de.RVBO))

Dass bei der neuen Gesamtplanung des Dornierquartiers ein wesentlicher Teil der Dorniersiedlung II, südlich der Hegaustraße zwischen Evangelischer Kirche, Salemweg und Hohentwielstraße ausgelassen wurde, ist nachvollziehbar, da dieser ursprünglich erhaltene Teil bereits verdichtet bebaut ist.

In der Dorniersiedlung I ist der Spielplatz und die dazugehörige Grünfläche unbestrittener Bestandteil des Siedlungscharakters. Daher muss unserer Meinung nach die von Anfang an, im Vergleich zur Dorniersiedlung I extrem verdichtete und mit sehr engen Straßen angelegte Dorniersiedlung II unbedingt die Grünfläche (Flurstück 380) als Ausgleich und Gegengewicht zur Verdichtung behalten.

Wir bitten Sie daher die zur Dorniersiedlung II gehörende grüne Zone in Bezug zur engen Bebauung der Siedlung II zu sehen und zu bewerten.

Denn gerade wegen dieser Ursprünglichkeit und der dichten Bebauung der Dorniersiedlung II ist genau dieser Bereich bei der Gesamtbetrachtung des Quartiers keinesfalls zu vernachlässigen. Die nördliche Begrenzung dieses Viertels bildet die Kleingartenanlage (Flurstück 380), Teil der grünen Lunge, die sich entlang der Hegau- und Linzgaustraße erstreckt und bei der Gesamtbetrachtung der Siedlungsbereiche I und II die durchgängige grüne Mitte für beide Siedlungsteile bildet.

Wer folglich mit offenen Augen durch die Dorniersiedlung geht, dem öffnen sich zu jeder Jahreszeit wunderbare Bilder und Ansichten, in denen Natur und von Menschenhand Geschaffenes zu einer Einheit verschmelzen.

### **Tier- und Pflanzenwelt**

Eine ökologisch geringwertige Fläche im Innenbereich wie beispielsweise eine Industriebrache anstelle einer Streuobstwiese am aktuellen Ortsrand zu bebauen, ist klar die bessere Alternative. Durch seine vielfältige, kleinräumige, vor allem gärtnerische Nutzung ist im Flurstück 380 jedoch im Laufe der Jahrzehnte ein Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt entstanden, der ökologisch als wesentlich hochwertiger einzustufen ist, als beispielsweise die strukturarmen und intensiv mit Bioziden bewirtschafteten Agrarflächen außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches.



Wie aus dem vorbereitenden Umweltbericht (VUB) hervorgeht, sehen die Verfasser gravierende Folgen für den betroffenen Bereich, die weitere Untersuchungen notwendig machen. Der vorbereitende Umweltbericht (VUB) schätzt die Kleingartenanlage mit „hoher Bedeutung“ und „erholungsrelevant“ (S.27) für die Bewohner ein und weist viele Schutzgüter auf.

Wie dem VUB beschrieben, ist die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich. Dass die ökologische Wertigkeit der Kleingärten weit höher anzusetzen ist, bestätigen die Beobachtungen von Bienen und anderen Insekten, Bergmolche, Ringelnattern, Trauerschnäpper und weiteren Vögeln und Kleinlebewesen, deren Brutstätte und Lebensraum die Gartenanlage mit ihren mehreren hundert Metern Hecken, einem seit mehr als 20 Jahren bestehendem Biotop und vor allem einem abwechslungsreichen Baum- und Strauchbestand darstellt. Davon profitieren auch die angrenzenden Hausgärten.

Siehe Anlage und Verweise:

6. Foto des Bergmolchs (*Ichthyosaura alpestris*) laut BNatSchG besonders geschützt.
  - Ringelnattern (*Natrix natrix* - Rote Liste Baden-Württemberg 3 "gefährdet")  
siehe: Laufer, H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Naturschutz Landschaftspflege Bad.Württ. Bd. 73.
  - Trauerschnäppers (*Ficedula hypoleuca* - Art der Vorwarnliste der gefährdeten Tier- und Pflanzenarten Baden-Württembergs mit einer Bestandsabnahme von 20 - 50 %)  
siehe: [https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/34758/rote\\_liste\\_brutvogelarten.pdf?command=downloadContent&filename=rote\\_liste\\_brutvogelarten.pdf](https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/34758/rote_liste_brutvogelarten.pdf?command=downloadContent&filename=rote_liste_brutvogelarten.pdf)

## Infrastruktur

Wie während der Bürgerinformationsveranstaltung am 12. Mai 2015 bereits angekündigt, ist die bereits zugespitzte Verkehrssituation und die Infrastruktur der gesamten Dorniersiedlung II noch zu bedenken.

Im VUB wurde festgestellt, dass sich im Bereich der schmalen Hegaustraße kein Fußweg befindet. Diese Straße wird seit der Erschließung des Baugebiets Muntenried zusätzlich von erhöhtem PKW Verkehr, nicht nur zu Stoßzeiten und bei Staus, frequentiert.

Bei der Planung von Muntenried I war vorgesehen, keinen Durchgang für den Autoverkehr in die Hegaustraße zu gewähren. Der Salemweg wäre die Grenze gewesen. (Es gab damals schon ein gutes Beispiel, um keinen Durchgangsverkehr entstehen zu lassen – die „Porsche“-Siedlung).

Es wurde letztlich eine Straßenverbindung zu Muntenried I geschaffen, die von der Dornierstraße über Linzgau- und Hegaustraße bis zur Holzhalde, ohne Durchbruch zur Kapitän-Wagner-Straße zu befahren war. Besonders die sehr schmale Hegaustraße leidet seither verstärkt unter Durchgangsverkehr und dient als „Direktverbindung“. Jetzt, da

Muntenried II gebaut ist, nimmt der Autoverkehr zu, weil nun der Durchgang vom Beginn der Dornierstraße (Ecke Linzgaustraße) bis zur Kapitän-Wagner-Straße geöffnet ist.

Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen wird sich durch die Bebauung der Fischbacher Mitte und die Zufahrt zur Umgehungsstraße für die B31 sicher noch verstärken. Zudem sind die Parkmöglichkeiten bei so schmalen Straßen wie in der Dorniersiedlung auch in Hinblick auf die Evangelische Kirche, Café Höpker und den Kindergarten zunehmend begrenzt.

Die Verlängerung der Linzgaustraße, oberhalb der Kleingartenanlage, wird von vielen Anwohnern und Besuchern als Fußweg, sozusagen als Ersatz für die fehlenden Gehsteige in der Dorniersiedlung II genutzt. Zudem dient dieser Weg der Erschließung der Gärten des Mömpelgardweges.

### **Fazit**

Zusammenfassend stellt eine Überbauung des Flurstücks 380, wie im Entwurf des Bebauungsplans 207 vorgesehen, einen massiven Eingriff in das Erscheinungsbild der Siedlung dar.

Auch wenn die Stadt rechtlich Eigentümer des Flurstückes 380 zu sein scheint, besteht seitens der Verantwortlichen die moralische Pflicht die Historie der Ursprungsidee und die Besitzverhältnisse durch die Umlage des Kaufpreises des Flurstückes 380 auf alle Grundstücke der Siedlung zu berücksichtigen. Vor allem auch da die Stadt Anträge zum Schutz der Siedlung mit Verweis auf die Historie als unnötig eingestuft hat (siehe Brief vom Oberbürgermeister Herzog).

Desweiteren wird die Wichtigkeit dieser öffentlichen Grünfläche, innerhalb der bestehenden dichten Bebauung, sowohl durch die Vergangenheit als auch im Hinblick auf die Anforderungen an die nachhaltige Entwicklung einer durchgrüntem und damit lebenswerten Stadt deutlich.

Darüber hinaus steht aus unserer Sicht der mögliche Gewinn an Wohnraum in keinem Verhältnis zum Verlust an Lebensqualität für alle Bewohner und Besucher der Siedlung. Im Besonderen gilt das auch hinsichtlich der Zerstörung von wertvollem Lebensraum für Pflanzen und Tiere und der historischen Bedeutung.

Nicht zuletzt zeigt sich, dass bereits heute ein sicheres Miteinander von Fußgängern, Radfahrern und Autoverkehr ohne Fußwege an seine Grenzen stößt.

Und auch wenn dieses Areal des Flurstücks 380 nicht denkmalgeschützt ist, ist es aus heutiger Sicht höchst schützenswert, als historisches Vermächtnis eines großen Erfinders Friedrichshafens und als Rest „einer der wichtigsten Industriesiedlungen zwischen den Weltkriegen“ (aus dem Umweltbericht).

Wir Bürgerinnen und Bürger der Stadt Friedrichshafen sehen uns gemeinsam mit Ihnen von der Stadtverwaltung in der Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sorgen, die Lebens-, Arbeits- und Naherholungsraum berücksichtigt - für die heutigen und vor allem auch für die nachfolgenden Generationen.

Wir bitten Sie daher, den Entwurf hinsichtlich unserer Argumente zu überdenken und sind jederzeit offen für konstruktive Gespräche und gern auch für einen Termin zur Ortsbegehung bereit. Wir freuen uns über eine Rückmeldung Ihrerseits.

### Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

#### Zu Präambel:

Die allgemein gültige Definition eines „innerörtlichen Naherholungsgebiets“ nimmt Bezug auf größere naturräumliche Zusammenhänge (Wald, weitläufige Parkanlagen, Seenlandschaft usw.), die aufgrund ihrer Bedeutung und der Möglichkeit der Freizeitgestaltung einen größeren Einzugsbereich der Bevölkerung ansprechen.

Die öffentliche Grünfläche (Flst. 380) im Plangebiet erreicht aufgrund ihrer Kleinflächigkeit mit ca. 3.400 qm nicht die Bedeutung eines „Naherholungsgebiets“. Die Klima- und Erholungsfunktion der Grünfläche wird in der Bebauungsplanüberarbeitung erkannt und daher erhalten.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen als „Gemeinschaftsgarten“ mit Mietergärten soll die Grünfläche zusätzlich als Erfahrungs- und Begegnungsraum erweitern.

#### Zu Chronik des Dornierquartiers:

Die zurückliegenden Planungsprozesse (Baulinienplan Nr.40, Änderungsbebauungsplan Nr. 40/2) sowie der dokumentierte Schriftwechsel bzw. das Siedlertagebuch bringen sowohl die planerische als auch die historische Zielsetzung als öffentliche Grünfläche bzw. Spielplatz zum Ausdruck. Die bestehende Nutzung als Schrebergärten zur Freizeitgestaltung und Erholung für einige Wenige ist hieraus nicht erkennbar.

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse des Flst. 380 ist aus der historischen Entwicklung nicht ableitbar, dass die Siedler Eigentumsanteile an der öffentlichen Grünfläche erworben haben. Im Rahmen der damaligen Siedlungerschließung wurde die Kostenbeteiligung zwischen der Firma Dornier (Siedler) und der Stadt vereinbart. Die Umlegung der Kosten bedeutete nicht, dass Eigentumsanteile an den öffentlichen Plätzen (einschl. Grünflächen) und Straßen bei den Grundstücksbesitzern verbleiben, sondern dass die Kosten für die Herstellung der Anlagen anteilig auch für die Privateigentümer in die Kaufpreise eingerechnet wurden. Die Stadt Friedrichshafen ist daher alleinige Eigentümerin. Das Schreiben vom 26.09.1940 mit Darstellung der Baulandpreise bildet keine Beweisgrundlage, sondern stellt die Aufschlüsselung des Verkaufspreises pro qm dar.

Die historische Bedeutung und Zuordnung der Grünfläche bezieht sich im Baulinienplan sowie im Siedlertagebuch auf eine „öffentliche“ Nutzung. Im Tagebuch (Anlage 3) wird sogar die Bitte geäußert, dass die Fläche wieder der eigentlichen Bestimmung als öffentliche Grünfläche (Spielplatz mit Bänken für Rentner) angelegt wird. Die bestehende Nutzung als Kleingartenanlage entspricht daher nicht der ursprünglichen Zielsetzung. Mit der Festsetzung als „Gemeinschaftsgärten“ und als begrünter „Quartiersanger“ bleibt ein wesentlicher Teil als begrünte Fläche erhalten und wird der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht.

#### Zu Stadtentwicklung und Durchgrünung:

Bei den Überplanungen des bestehenden Siedlungsbereichs der Dorniersiedlung wurde die Bedeutung und Empfindlichkeit der ökologischen Funktionen umfangreich erfasst und bewertet. Die angesprochene nachhaltige Siedlungsentwicklung und Entwicklung einer lebenswerten Stadt wurde im Positionspapier zur Beschlussfassung des Gemeinderates am 21.05.2019 zur „Grünflächenstrategie für Friedrichshafen“ konkretisiert. Mit der Beibehaltung als Grünfläche wird der beschlossenen Grünflächenstrategie entsprochen und es wird ein Beitrag geleistet zum Erhalt des ursprünglichen Siedlungscharakters der Dorniersiedlung.

#### Zu Tier- und Pflanzenwelt:

Zum Entwurf wurden artenschutzrechtlich relevante Vorkommen wertgebender Tierarten (hier: Vögel, Fledermäuse, Reptilien) geprüft. Diese wurden von einem Experten im Rahmen der faunistischen Untersuchung (Frühjahr/Sommer 2015) kartiert und bewertet. Mit weiteren streng geschützten Tierarten aus den Gruppen Säuger, Amphibien und Wirbellose ist nicht zu rechnen, da die standörtlich-strukturellen Gegebenheiten des Gebiets den Habitatansprüchen der in der Region vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht entsprechen. Den vorgetragenen Argumenten zur besseren Durchgrünung und Erhaltung als Lebensraum für Insekten, Reptilien und Vögel wird mit der Beibehaltung als Gemeinschaftsgärten und Quartiersanger auch weiterhin entsprochen.

#### Zu Infrastruktur:

Die Hegastraße wird innerhalb des Plangebiets als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung wird die Straße entsprechend verkehrsberuhigt gestaltet und es darf nur noch in Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Die Benutzung durch PKW wird in diesem Bereich damit vor allem für den Durchfahrtsverkehr unattraktiv. Durch die geplante zusätzliche Bahnquerung beim Bahnhof Fischbach wird zudem die fußläufige Anbindung an die Ortsmitte Fischbach verbessert, so dass diesbezüglich aus dem Plangebiet kein zunehmender Quellverkehr zu erwarten ist.

Die bestehenden Erschließungsstraßen sollen beibehalten werden, da sie die innere sowie äußere Anbindung des Plangebiets gewährleisten. Die Ausgestaltung der Dornier- und Linzgastraße mit weiteren Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung können nicht mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Überprüfung muss im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren untersucht werden, ob Maßnahmen getroffen werden müssen, die den angesprochenen „Durchgangsverkehr“ erschweren, wobei der Begriff „Durchgangsverkehr“ für die Hegastraße nicht angenommen werden kann, da die Straßenführung keine vorteilhafte Direktverbindung sowohl im inneren als auch im äußeren Erschließungszusammenhang erkennen lässt. Der aus dem Nachverdichtungspotenzial resultierende Mehrverkehr kann von den bestehenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden. Die gutachterliche Verkehrsbetrachtung beurteilt die Erschließungskapazitäten als ausreichend und hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung für unkritisch.

Der Bereich Cafe Höpker, Kindergarten und ev. Kirche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, d.h. Parken ist nur noch in ausgewiesenen Bereichen zulässig, so dass das derzeitige ungeordnete Parken dann nicht mehr zulässig ist.

## Zu Fazit:

Durch Beibehaltung der Grünfläche und Ausweisung einer verkehrsberuhigten Zone wird der Zielrichtung der Interessengruppe prinzipiell entsprochen.

## **Interessengemeinschaft Flurstück 380, ergänzende Stellungnahme außerhalb der Beteiligungsfrist (470 Unterzeichner):**

Wir von der Interessengemeinschaft Flurstück 380 und alle Unterstützer bitten Sie bei Ihrer Entscheidung nicht nur unser Anliegen mit zu berücksichtigen, sondern auch die Tatsache, dass die Dorniersiedlung II mit der dazugehörigen Grünfläche einer der wenigen Stadtteile Friedrichshafens ist, die den Krieg unbeschadet überstand und als Beispiel einer der innovativsten Industriesiedlungen Deutschlands gilt. Die Dorniersiedlung II ist ein Stadtteil mit Geschichte.

**Der Entwurf des Bebauungsplanes 207 „Dornierquartier“ sieht vor, dass die Dorniersiedlung II ihre grüne Zone (Flurstück 380) an der Hegaustraße verlieren soll!**

Eine Überbauung des Flurstücks 380 - zurzeit Kleingärten - wie im Entwurf des Bebauungsplans 207 vorgesehen, stellt einen massiven Eingriff in das Erscheinungsbild der Siedlung dar.

**Aus folgenden Gründen muss diese grüne Zone geschützt werden:**

- 1. Sie ist ein Zeugnis sozialer Verantwortung von Prof. Dr. Claude Dornier. Er verfügte hier eine grüne Zone – Spielplatz oder Gärten – um die dichtere Bebauung der Dorniersiedlung II auszugleichen.** Auch wenn die Stadt rechtlich Eigentümer des Flurstückes 380 zu sein scheint, besteht seitens der Verantwortlichen die moralische Verantwortung die Historie der Ursprungsidee und die Besitzverhältnisse durch die Umlage des Kaufpreises des Flurstückes 380 auf alle Grundstücke der Siedlung zu berücksichtigen. Vor allem auch da die Stadt in der Vergangenheit Anträge zum Schutz der Siedlung mit Verweis auf die Historie als unnötig eingestuft hat.
- 2. Das Flurstück 380 wurde von Prof. Dr. Claude Dornier untrennbar an die Dorniersiedlung II gebunden. Das Stadtplanungsamt nimmt heute jedoch nur die grüne Lunge dieser Siedlung auf, nicht die verdichtete Bebauung zwischen Hegaustraße und Eisenbahnlinie bis Salemweg.**
3. Der mögliche Gewinn an Wohnraum steht in keinem Verhältnis zum Verlust an Lebensqualität für alle Bewohner und Besucher der Siedlung.
- 4. Wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere geht endgültig verloren .**
5. **Schon heute zeigt sich, dass ein sicheres Miteinander von Kindern, Fußgängern, Radfahrern und Autoverkehr ohne Fußwege an seine Grenzen stößt.**
6. Und auch wenn dieses Areal des Flurstücks 380 nicht denkmalgeschützt ist, ist es aus heutiger Sicht höchst **schützenswert, als historisches Vermächtnis** eines großen Erfinders Friedrichshafens und als Rest „einer der wichtigsten Industriesiedlungen zwischen den Weltkriegen“).



## 1.9 Private Stellungnahme (zwei Unterzeichner)

### Hegaustraße nördlich Mangweg:

als Anlieger der Hegaustraße möchten wir zum Planungsentwurf 207 Stellung nehmen. Sollte die Bebauung des „Flurstücks 380“ wie in Ihrer Planung vorgesehen, zur Realisierung hin geplant werden, erheben wir Einspruch.

Bei der Planung von Muntenried I war vorgesehen keinen Durchgang für den Autoverkehr in die Hegaustr. zu gewähren. Der Salemweg wäre die Grenze gewesen. (Es gab schon ein gutes Beispiel, um keinen Durchgangsverkehr entstehen zu lassen – die Porsche-Siedlung)

Es kam letztlich anders.

Es wurde eine Straßenverbindung zu Muntenried I geschaffen, die von der Dornier-Straße über Linzgau- und Hegaustraße bis zur Holzhalde, (ohne Durchbruch bis zur Kapitän Wagner-Straße) zu befahren war.

Besonders die sehr schmale Hegaustraße leidet seither verstärkt unter Durchgangsverkehr, als Direktverbindung.

Jetzt, da Muntenried II gebaut ist, verstärkt sich der Autoverkehr zunehmend, da nun der Durchgang von der Dornierstraße bis zur Kapitän-Wagner-Straße geöffnet ist.

Nicht zu vergessen werden darf dabei: die begrenzten Parkierungsmöglichkeiten bei einer so schmalen Straße auch im Hinblick auf evangelische Kirche, Cafe und Kindergarten.

Wir sind der Auffassung  
daß

man bei der Planung die  
Gesamtheit der Situation von der Dornier-Siedlung II  
zusammenziehen muß.

Die von Anfang an, im Vergleich zum Bauabschnitt Dornier-Siedlung I, extrem verdichtete und mit sehr engen Straßen bzw. Wegen angelegte Dornier-Siedlung II muß unbedingt die Grünfläche (Flurstück 380) (Schrebergärten) als Ausgleich behalten, zumal sie ursprünglich als Kinderspielplatz und öffentliche Grünfläche geplant war und dies nur durch den Krieg bedingt nicht umgesetzt wurde.

Es ist somit unstrittig, daß dies das  
Gegenstück zu Spielplatz und Grünfläche  
der Dornier-Siedlung I ist und wohl auch  
den Siedlern gemeinsam gehörte.

Deshalb ist es auch nicht nachvollziehbar, warum diese zur Dornier-Siedlung II gehörende grüne Zone außerhalb der dazugehörenden engen Bebauung der Dornier-Siedlung II und nur mit den wenigen großen Grundstücken des Mömpelgardwegs gesehen und bewertet wird.

### Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

Zu Erschließung:

Die Hegaustraße wird innerhalb des Plangebiets als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung wird die Straße entsprechend verkehrsberuhigt gestaltet und es darf nur noch in Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Die Benutzung durch PKW wird in diesem Bereich damit vor allem für den Durchfahrtsverkehr unattraktiv. Durch die geplante zusätzliche Bahnquerung beim Bahnhof Fischbach wird zudem die fußläufige Anbindung an die Ortsmitte Fischbach verbessert, so dass diesbezüglich aus dem Plangebiet kein zunehmender Quellverkehr zu erwarten ist.

Die bestehenden Erschließungsstraßen sollen beibehalten werden, da sie die innere sowie äußere Anbindung des Plangebiets gewährleisten. Die Ausgestaltung der Dornier- und Linzgaustraße mit weiteren Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung können nicht mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Rahmen einer verkehrsrechtlichen Überprüfung muss im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren untersucht werden, ob Maßnahmen getroffen werden müssen, die den angesprochenen „Durchgangsverkehr“ erschweren, wobei der Begriff „Durchgangsverkehr“ für die Hegaustraße nicht angenommen werden kann, da die Straßenführung keine vorteilhafte Direktverbindung sowohl im inneren als auch im äußeren Erschließungszusammenhang erkennen lässt. Der aus dem Nachverdichtungspotenzial resultierende Mehrverkehr kann von den bestehenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden. Die gutachterliche Verkehrsbetrachtung beurteilt die Erschließungskapazitäten als ausreichend und hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung für unkritisch. Der Bereich Cafe Höpker, Kindergarten und ev. Kirche wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, d.h. Parken ist nur noch in ausgewiesenen Bereichen zulässig, so dass das derzeitige ungeordnete Parken dann nicht mehr zulässig ist. Einem ggf. durch die Nachverdichtung entstehendem zusätzlichen Parkdruck wird mit der Festsetzung eines erhöhten Stellplatznachweises auf den Privatgrundstücken entgegen gewirkt (2 Stp./WE).

Zu Situation Dorniersiedlung II:

Die Grünfläche wird beibehalten und als „Gemeinschaftsgärten“ sowie „Quartiersanger“ festgesetzt. Die Fläche dient weiterhin als Erholungs-, Erfahrungs- und Begegnungsraum für die Bürger. Der Anregung wird entsprochen.

### **1.10 Private Stellungnahme:**

hiermit möchte ich meine Einwendungen bezüglich des Bebauungsplanes 207 in Manzell darlegen:

**Die Schrebergärten entlang der Linzgaustraße sollten unbedingt erhalten bleiben, denn**

- sie spielen eine wichtige Rolle für die Lebensqualität der in der Umgebung lebenden Menschen,
- sie sind für das Kleinklima im Viertel maßgeblich verantwortlich und bewirken eine Abkühlung der Temperaturen, was auch unter dem Gesichtspunkt des Klimawandels in der Bodenseeregion (s. Schwäbische Zeitung vom 13.5.2015 "Land erwartet viele heiße Sommer" und [schwäbische.de/klimastudie](http://schwäbische.de/klimastudie)) für unsere Lebensqualität dringend notwendig ist.
- Sie stellen eine lebensnotwendige Fläche für Bienen dar, deren Anzahl in unserer Region in den letzten Jahren immer mehr zurückgegangen ist, was sich unter anderem auf die Fruchtbarkeit unserer von diesem Insekt abhängigen Obstkultur auswirkt.

**Eine weitere Versiegelung der Flächen im Bodenseeraum würde dem Natur- und Landschaftsschutz, sowie Gewässerschutz massiv entgegenstehen.**

Darum bitte ich Sie, diese Einwendungen bei Ihren Überlegungen zum Bebauungsplan 207 zu berücksichtigen.



## Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

Zu Lebensqualität:

Die im Zusammenhang mit der Grünfläche angesprochene Lebensqualität ergibt sich in erster Linie aus der öffentlichen Zugänglichkeit und Nutzbarmachung für Freizeitaktivitäten oder zur Entspannung. Durch die derzeit fast ausschließlich private Inanspruchnahme (Verpachtung an Anwohner) ist die öffentliche Zugänglichkeit nicht gegeben - der Erholungswert bleibt auf die Pächter begrenzt. Von größerer Bedeutung für die gesamte Siedlung wird die Fläche als öffentlicher Quartiersanger mit Baumpflanzungen, Grünflächen für Freizeit und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen. Mit dem Konzept und der Festsetzung als „Gemeinschaftsgärten“ und der Möglichkeit zur Anmietung von kleinteiligen Gartenflächen soll dieser Ansatz einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden, allerdings ohne das Recht, diese als dicht eingefriedete Freizeitgrundstücke abgrenzen zu können. Als Begegnungs- Erfahrungsbereich gemeinsam mit einem Quartiersplatz wird der öffentliche Charakter gestärkt und so für alle Anwohner wieder erlebbar gemacht. Der Anregung zur Beibehaltung der Schrebergärten in der jetzigen Form wird nicht entsprochen.

Die ökologischen Funktionen für das Kleinklima sowie für Fauna und Flora bleiben mit dem Erhalt der Grünfläche erhalten. In diesem Sinne wird der Anregung teilweise entsprochen.

### **1.11 Private Stellungnahme (zwei Unterzeichner):**

#### **Hegaustraße südlich Mangweg:**

als unmittelbarer Angrenzer an die Hegaustraße möchten wir ( [REDACTED] ) zu Ihrem neuen Planentwurf „Dornierquartier“ Stellung nehmen und werden gegen eine evtl. beabsichtigte Bebauung des Flurstück 380, wie jetzt in Ihrem Entwurf vorgesehen, Einspruch erheben.

Beim Erwerb unseres Anwesens ( [REDACTED] ) konnten wir nach vorangegangener Erkundung davon ausgehen, dass das Flst. 380 in keinem Fall bebaut wird, - so wie auch in der zurückliegenden Zeit aufgrund des verbindlichen Bau-Verbotes wiederholt Anträge Dritter auf eine Bebauung des Flst.380 von der Stadt Friedrichshafen und dem zuständigen GR-Gremium (TA) abgelehnt wurden.

Auch vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung verbietet sich eine entsprechende Bebauung. Der jetzige Entwurf „Dornierquartier“ beinhaltet im nördlichen Bereich *nur* einen Teilbereich der sog. Dorniersiedlung II. Mit in Betracht zu ziehen ist jedoch bei allen Abwägungen auch das Gebiet südwestlich der Hegau-Straße mit den einzelnen Straßen bzw. Wegen<sup>\*)</sup> und deren relativ dicht aneinander grenzenden Häusern.

In diesem Zusammenhang war seinerzeit von Prof. Dornier und seinem persönlichen Beauftragten Willi Sohn (auch ehemaliger Gemeinderat) ganz bewusst eine *Grünzone* zwischen Mangweg – Mömpelgardweg und Hegaustraße (= Flst.380 mit Ortsweg 12) eingeplant worden.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Prof. Dornier mit Hilfe der Stadt das ursprünglich landwirtschaftliche genutzte Land zur Errichtung einer neuen Siedlung (Dornier I und II) für Mitarbeiter von Dornier erworben hat.

Dabei wurde u.a. der Kaufpreis für das gesamte Gelände später auf die Erwerber der Siedlungsgrundstücke umgelegt. Das Flurstück 380 wurde hierbei quasi treuhänderisch der Stadt überlassen mit der eindeutigen Maßgabe, dieses als öffentliche Grünfläche zu erhalten und später als Spielfläche und auch als Erholungsfläche für die Bürger und insbesondere auch älter werdenden Mitbewohner (mit Sitzbänken, Gehwegen) einzurichten.

Der Wille von Prof. Dornier und StR W. Sohn, der zugleich auch Sprecher der Siedler war, würde eindeutig konterkariert werden, wenn diese Grünfläche nicht erhalten bleibt bzw. bebaut würde. Dies berührt zugleich auch die Frage der Glaubwürdigkeit (!) und würde *bei einer Bebauung des Flst 380* zudem den Charakter der bestehenden Siedlung II erheblich stören.

Entsprechende Anträge des StR Willi Sohn wurden mit Unterstützung aus den Reihen des Gemeinderates auch zu späterer Zeit in den Ausschussgremien der Stadt behandelt, dabei erneut an der rechtsverbindlichen Nutzung als Grünfläche festgehalten sowie auch vom Oberbürgermeister der Stadt Friedrichshafen bestätigt.

*Bei* allen anstehenden Überlegungen ist *ferner* auch die Situation der Hegaustraße zu berücksichtigen. Diese relativ schmale Straße wird zunehmend frequentiert, nicht nur zu Anfang und Ende von Schulzeiten, ebenso auch von Müttern mit Kindern auf dem Weg zum Kindergarten, aber auch sonst von vielen älteren und auch jüngeren Spaziergängern sowie von vielen Radfahrern etc.;; – deutlich zugenommen hat dies noch mit der schrittweisen Realisierung des Neubaugebietes Muntentried.

Die Situation nimmt *außerdem* im östlichen Abschnitt der Hegaustraße insbesondere an Sonn- und besonderen Feiertagen (Aufsuchen von Café und auch Kirche) zeitweise prekäre Züge an, dies insbesondere beim Parken vieler von auswärts hinzukommender Fahrzeuge.

Eine zusätzliche Bebauung im Bereich der Hegastraße (hier auf Flst. 380) würde diese Situation deutlich verschärfen und auch für den übrigen Teil der Dorniersiedlung II (unterhalb der Hegastraße) den Charakter, wie o. ausgeführt, in städtebaulicher Hinsicht deutlich und nachhaltig verändern.

Im Zeitablauf der Jahre hat die vorhandene Bebauung auf den einzelnen Grundstücken diese oder jene Änderung oder auch sinnvolle Ergänzung erfahren, was auch künftig sicherlich gut vertretbar der Fall sein wird. Auch ist Sinn und Zweck einer maßvollen Verdichtung zur Eindämmung eines unnötigen Landverbrauches durchaus zu verstehen. Dies darf aber nicht dazu führen, dass der ursprüngliche Gebietscharakter der Dorniersiedlung II, so wie sich dies jetzt im derzeitigen Entwurf "Dornierquartier" abzeichnet, nicht mehr gewahrt und nachteilig verändert wird.

Abschließend möchten wir als Anregung noch eine alte Planungsabsicht aufgreifen: Die ursprünglich beabsichtigte Verlängerung des Gehweges Linzgastraße in nordwestlicher Richtung konnte so, wie ursprünglich geplant, nicht mehr sinnvoll fortgeführt werden und endete zunächst in Höhe des Café Höpker.

Beim Erhalt der Grünfläche Flst. 380 könnte mit dem vorhandenen und durchaus öfter benutzten Wiesenweg (vormals Ortsweg 12) auch diese ursprüngliche Absicht ersatzweise ermöglicht werden – z.B. als wassergebundener Weg. Damit würde man zugleich dem Wunsch auf Beibehaltung der unteren Gartenerschließung bei den diversen Anwesen des Mömpelgardweges gerecht.

(Als Info: Soweit wir uns erinnern, befindet sich in diesem Weg auch eine wichtige Versorgungsverbindung des überlagerten 20.000 Volt –Netzes der TWF bzw. des SwSee).

#### Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

Bezüglich der Eigentumsverhältnisse des Flst. 380 ist aus der historischen Entwicklung nicht ableitbar, dass die Siedler Eigentumsanteile an der öffentlichen Grünfläche erworben haben. Im Rahmen der damaligen Siedlungerschließung wurde die Kostenbeteiligung zwischen der Firma Dornier (Siedler) und der Stadt vereinbart. Die Umlegung der Kosten bedeutete nicht, dass Eigentumsanteile an den öffentlichen Plätzen (einschl. Grünflächen) und Straßen bei den Grundstücksbesitzern verbleiben, sondern dass die Kosten für die Herstellung der Anlagen anteilig auch für die Privateigentümer in die Kaufpreise eingerechnet wurden. Die Stadt Friedrichshafen ist daher alleinige Eigentümerin. Das Schreiben vom 26.09.1940 mit Darstellung der Baulandpreise bildet keine Beweisgrundlage, sondern stellt die Aufschlüsselung des Verkaufspreises pro qm dar.

#### Grünfläche:

Der Einwendung wird entsprochen. Die Grünfläche wird zur Erhaltung des Gebietscharakters und aus ökologischen Gründen beibehalten. Diese wird als „Gemeinschaftsgärten“ sowie „Quartiersanger“ festgesetzt. Die Fläche dient in optimierter Form als Erholungs-, Erfahrungs- und Begegnungsraum für die Bürger.

#### Zu Erschließungssituation:

Die Hegastraße wird innerhalb des Plangebiets als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung wird die Straße entsprechend verkehrsberuhigt gestaltet und es darf nur noch in Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Die Benutzung durch PKW wird in diesem Bereich damit vor allem für den Durchfahrtsverkehr unattraktiver und für

Fußgänger sicherer. Der Wiesenweg ist daher nicht mehr erforderlich. Der resultierende Mehrverkehr, basierend auf dem Nachverdichtungspotenzial, kann von den bestehenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden. Der aus dem Nachverdichtungspotenzial resultierende Mehrverkehr kann von den bestehenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden. Die gutachterliche Verkehrsbetrachtung beurteilt die Erschließungskapazitäten als ausreichend und hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung für unkritisch.

Der Hinweis auf eine Stromleitung im Bereich des Wiesenweges wurde im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der Bereich nördlich vom Cafe Höpker und die Eingangszone zum Kinderspielplatz wird ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Innerhalb der verkehrsberuhigten Zone ist das Parken nur noch in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **1.12 Private Stellungnahme (zwei Unterzeichner):**

**Seit 2002 hatten wir den ersten Garten nach dem grünen Streifen gepachtet, und mit Liebe und Freude angelegt.**

**Die Anlage liegt direkt auf dem Bunker.**

**Es war mit viel Kosten und Kraft verbunden.**

**Jetzt endlich ist alles schön und geordnet, da kam die Nachricht das wir durch die Bebauung**

**der Gartenanlagen in der Hegauer Straße alles aufgeben müsten.**

**Ich arbeite seit 1993 bei der Stadt FN,(KOH). Der Garten war für mich, Lieblingsausgleich- und Erholungsort!**

**Wir bedauern es sehr ,wenn es so wäre!**

**Falls wir alles aufgeben müssen, bitten wir um einen angemessenen Ersatzgarten in der Nähe.**

### **Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

Natürlich wird anerkannt, dass durch die langjährige Nutzung Bindungen entwickelt werden. Es gilt aber auch zu bedenken dass durch die Einfriedung der Fläche der Erholungswert nur auf die Pächter begrenzt wird. Von größerer Bedeutung für die gesamte Siedlung wird die Fläche als öffentlicher Quartiersplatz mit Baumpflanzungen sowie mit Grünflächen für Freizeitaktivitäten und Sitzmöglichkeiten zum Verweilen. Mit der teilweisen Festsetzung als „Gemeinschaftsgärten“ besteht auch für die bisherigen Nutzer wieder die Möglichkeit einer gärtnerischen Betätigung, jedoch ohne diese als dicht eingefriedete Freizeitgrundstücke abgrenzen zu können. Durch das Verbot zur Einfriedung soll gemeinsam mit einem Quartiersanger ein Begegnungs- und Erfahrungsbereich geschaffen werden, der den öffentlichen Charakter stärkt und so für alle Anwohner wieder zugänglicher und erlebbarer macht.

### **1.13 Private Stellungnahme:**

#### **Mömpelgardweg südlich Mangweg**

am 12.05.2015 haben Sie im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung den Entwurf des Bebauungsplans 207 „Dornierquartier“ vorgestellt.

Als direkter Angrenzer des Flurstücks 380 (Schrebergärten) möchten wir in diesem Zusammenhang auf folgendes hinweisen und als Anregung in das Verfahren einbringen.

Der Mömpelgardweg, insbesondere im Bereich des Flurstücks 380, ist eine sehr schmal ausgebaute Zubringerstraße. Nördlich des Mömpelgardweges sind vor allem Garagen angesiedelt, die ca. 2,5 m von der Straßenkante bis zur Vorderkante der Garage errichtet wurden. Im südlichen Teil sind dies die bekannten Einfamilienhäuser, die teilweise maximal einen Meter von der Grundstücksgrenze/ Straßenkante entfernt erstellt wurden.

Durch die nicht genügend zurückgesetzten Garagen benötigen die Fahrzeuge die gesamte Breite des Mömpelgardweges, um in, bzw. aus ihren Garagen zu gelangen. Ein Parken für die südlich des Mömpelgardweges gelegenen Hausbewohner ist deshalb in diesen Bereichen nicht möglich.

Die Garagen der Häuser Mömpelgardweg 1-19 sind derart klein bemessen, dass nur noch ein Kleinstfahrzeug darin parken kann. Es ist deshalb umso verständlicher, dass sich die Fahrzeuge entlang des südlichen Teils des Mömpelgardweges „stapeln“. Teilweise stehen bis zu 3 Fahrzeuge vor den einzelnen Gebäuden.

Im Zuge des Bebauungsplanes 207 könnte hier Abhilfe geschaffen werden. Wir stellen uns vor, dass die Grundstücke des Flurstücks 380 an die nördlich davon liegenden Grundstückseigentümer veräußert werden, damit durch diese

- a) eine Bebauung dieser Grundstücke mit einem Wohngebäude
- b) eine Lösung des PKW-Stellplatzproblems im Mömpelgardweg mit unter den Gebäuden liegenden Garagen

ermöglicht wird.

Nachdem die Grundstücksaufteilung des Grundstücks 380 so, wie sie derzeit vorgesehen ist, zu relativ Kleinstgrundstücken führt, wäre ein Zuschlag dieser geteilten Grundstücke zu den nördlichen Mömpelgardweg-Grundstücken sinnvoll.

Somit könnte die gleiche Situation entstehen, wie wir sie nun im Entwurf des Bebauungsplanes 207 in der Bodan- und Linzgaustraße vorfinden.

Bei einer Realisierung in dieser Version könnte auch in diesem Bereich des Flurstücks 207 an der südlichen Seite der gewünschte Gehweg erstellt werden, da Abstandsflächen usw. zu den nördlichen Grundstücken (Mömpelgardweg) nicht mehr von so großer Bedeutung wären.

#### **Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

Der Mömpelgardweg ist in der Überarbeitung des Bebauungsplans aus dem Plangebiet herausgenommen worden.

In dem vorgeschlagenen Grundstückszuschlag des Flst. 380 an die nördlichen Angrenzer kann keine Verbesserung gesehen werden, da der Mömpelgardweg eine als Anliegerstraße angemessene Breite aufweist.

Das Flst.380 ist als Grünfläche zu erhalten. Entsprechend der vom Gemeinderat am 21.05.2019 beschlossenen „Grünflächenstrategie für Friedrichshafen“ sind innerörtliche Grünflächen zu erhalten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

## **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 29.04.2015 bis zum 01.06.2015 gingen folgende Stellungnahmen ein:

Aus der Behördenbeteiligung wurden folgende Punkte vorgetragen:

### **Landratsamt Bodenseekreis:**

#### **A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können**

##### ***Art der Vorgabe***

1. Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Vorgaben des Wassergesetzes modifiziert zu beseitigen, soweit dies schadlos möglich ist.  
Abwassereinleitungen in den bestehenden Mischwasserkanal sind zu minimieren. Der zulässige Versiegelungsgrad für die bestehende Kanalisation ist zu berücksichtigen, da eine Überschreitung der erlaubten Einleitungsmengen in die Kanalisation die in das Gewässer entlastete Schmutzfracht unzulässig erhöht. Ansonsten ist der Nachweis der schadlosen Ableitung über eine neue Schmutzfrachtberechnung zu führen.
2. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft der Buchenbach. Entlang des Buchenbaches ist ein gesetzlicher Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante einzuhalten, in welchem u. a. die Errichtung von baulichen Anlagen verboten ist.

##### ***Rechtsgrundlage***

Zu 1.: § 55 WHG, § 48 WG, § NWVO

Zu 2.: § 29 WG, § 38 WG

##### ***Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)***

Zu 1.: § 29 Abs. 1 WG

Zu 2.: Die gesamte Entwässerungsplanung mit evtl. Maßnahmen und/oder Anlagen zur modifizierten Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und wasserrechtlich anzuzeigen.

#### **C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage**

1. Es wird darum gebeten, bei der Artenschutzprüfung bzw. -erhebung auch die Reptilien zu erfassen. Diese sind in den Unterlagen einerseits genannt (z. B. VUB S. 11), andererseits sind sie nicht aufgeführt (z. B. VUB S. 12). Darüber hinaus bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine weiteren Anregungen.
2. Eine fachtechnische Stellungnahme durch die Untere Immissionsschutzbehörde ist erst nach der laut VUB im weiteren Verfahren vorgesehenen Erstellung eines Lärmgutachtens/einer schalltechnischen Untersuchung möglich.

### Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

#### Zu A Ziffer 1:

Die gesamte Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Für das Plangebiet wurden in einer Machbarkeitsstudie Schmutzfrachtberechnungen für eine Nachverdichtung eingearbeitet. Für eine Minimierung bzw. für eine zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers werden Festsetzungen zur Retention und zur Dachbegrünung getroffen. Mit der Unterschreitung der maximal zulässigen Obergrenzen der GRZ sowie der Einschränkung der Überbauung von Nebenanlagen soll der Versiegelungsgrad möglichst klein gehalten werden.

#### Zu A Ziffer 2:

Am Buchenbach wird der gesetzlich vorgesehene Gewässerrandstreifen für den Innenbereich von 5 m eingehalten. Das geplante Baufenster im Flst. 47/17 hält einen entsprechenden Abstand. Auf ein im Vorentwurf geplantes Baufenster im Flst. 47/4 wurde im Entwurf u.a. aus Gründen der Schonung des Gewässerrandstreifens sowie des Ortsrands verzichtet. Die Baumreihe am Buchenbach wird zum Erhalt festgesetzt.

#### Zu C Ziffer 1:

Eine Bestandserhebung der Reptilien im Plangebiet wurde im Frühjahr und Sommer 2015 im Rahmen mehrerer faunistischer Relevanzbegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht/Grünordnungsplan dargestellt.

#### Zu C Ziffer 2:

Die Verkehrslärmuntersuchungen sowie die verkehrlichen Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit der bestehenden Straßen wurden beauftragt und liegen bereits vor. Die Gutachten werden im nächsten Verfahrensschritt (Behördenbeteiligung) der Unteren Immissionsschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt.

### **Polizeipräsidium Konstanz, 88212 Ravensburg**

Das Polizeipräsidium Konstanz erhebt gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf aus verkehrspolizeilicher Sicht keine Einwendungen.

### **Regionalverband Bodensee-Oberschwaben:**

durch den o.g. Bebauungsplan sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan betroffen.

Der Regionalverband bringt zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen oder Bedenken vor.



**Ministerium f. Verkehr und Infrastruktur, 70029 Stuttgart:**

als oberste Luftfahrtbehörde des Landes nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung:

Das Plangebiet liegt außerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen und außerhalb des Anlagenschutzbereiches, daher ist keine Zustimmung unsererseits notwendig.

**Regierungspräsidium Tübingen, 72016 Tübingen:**

**I. Belange der Wasserwirtschaft**

Nach den Ergebnissen der HWGK besteht hier keine Betroffenheit.

Das unmittelbar angrenzende Gewässer (Buchenbach) ist jedoch nicht Teil des HWGK Gewässernetzes. Eine Aussage über eine mögliche Hochwasserbetroffenheit ist daher für dieses Gewässer nicht möglich.

Maßgeblich und verbindlich ist der tatsächlich von einem hundertjährigen Hochwasser betroffene Bereich – unabhängig von der Darstellung oder der Veröffentlichung in einer Hochwassergefahrenkarte.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

**Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

Für den offen geführten Teilbereich des Buchenbachs entlang der nördlichen Plangebietsgrenze gibt es aufgrund der Topographie keine Hochwassergefährdung im Plangebiet. Lediglich das Grundstück 47/24 wurde in der Vergangenheit teilweise überschwemmt, da in diesem Bereich die offene Bachführung in ein nicht ausreichend dimensioniertes Kanalteilstück übergeht. Dieses Teilstück wurde saniert und ist zum Flst. 47/20 ausreichend dimensioniert. Hochwassergefahren können nicht gesehen werden.

## **Stadtwerk am See, Friedrichshafen 88046 Friedrichshafen:**

Das Stadtwerk am See (Netz u. Energiesysteme) nimmt wie folgt Stellung:

1. Auf dem Flurstück 380 (bisheriger Grünstreifen entlang der Hegastr.) verläuft entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze das Mittelspannungskabel, das die Trafostationen des Dornierquartiers versorgt. Dessen Bestand sollte durch das in diesem Bereich neu eingetragene Baufenster nicht gefährdet werden. Daher bitten wir um Eintragung eines entsprechenden Leitungsrechts. Der Verlauf des Kabels (Farbe: magenta) ist auf dem angehängten Lageplan ersichtlich.
2. Ebenso sind auf dem o.g. Flurstück Straßenbeleuchtungskabel vorhanden (Im Lageplan Farbe braun). Ggf. sind Umlegungen erforderlich.

### **Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:**

Zu 1.)

Für das Mittelspannungskabel wurden Geh,- Fahr,- und Leitungsrechte im Bebauungsplan aufgenommen. Die grunddienstbare Sicherung erfolgt dann in nachfolgenden Kaufvereinbarungen.

Zu 2.)

Das Straßenbeleuchtungskabel wurde mit Geh,- Fahr,- und Leitungsrechten im Bebauungsplan aufgenommen. Eine evtl. Verlegung aufgrund technischer Erfordernisse ist in nachrangigen Fachplanungen zu klären und nicht Bestandteil der Bebauungsplanung.

## **BUND, 88045 Friedrichshafen:**

diese Stellungnahme erfolgt im Namen aller i.S. der §§ 60 Abs. 2 BNatSchG 2002 und 29 BNatSchG a.F. anerkannten Landesverbände: Landesnaturschutzverband (LNV), Schwäbischer Alb Verein (SAV), Die Naturfreunde (NF), Landesjagdverband (LJV), Landesfischereiverband (LFV), Schutzgemeinschaft Deutscher Wald (SDW), Naturschutzbund Deutschland (NABU) und im Namen und im Auftrag des BUND-Landesverband Baden-Württemberg e.V

### **Allgemeines:**

Da Friedrichshafen nur wenig historische Bausubstanz hat, sollte man alles daran setzen, den Charakter des Gebietes zu erhalten bzw. wenn möglich wieder herzustellen.

### **Natur- und Umwelt:**

#### Buchenbach:

- Möglichkeiten prüfen, die Verdolung vor und evtl. nach der offenen Fließstrecke zu öffnen. Ab Carl-Benz-Str. oberhalb der offenen Fließstrecke führt die Verdolung durch eine Wiese, hier wäre eine Öffnung problemlos möglich. Auch südlich der B31 wäre eine Verlegung mit Öffnung denkbar.
- Möglichkeiten prüfen, die Struktur zu verbessern („*teilweise befestigten Bachbett*“ VUB S. 8)
- Maßnahmen zum Schutz vorsehen.
- Große Bäume am Ufer erhalten und schützen (Pappel, Ahorn, Birke u.a)
- Baufenster am Buchenbach vom Bach weg rücken.

#### Pflanzen und Tiere

- Der VUB betont die besondere faunistische und floristische Wertigkeit sowie die ökologische Bedeutung des Planungsgebiets. Es gibt zahlreiche alte (Obst)Bäume, durch die Größe der Gärten werden viele nicht so intensiv genutzt, so dass ökologisch wertvolle „Wildnisecken“ vorhanden sind. Diese sollten gründlich kartiert und der Verlust durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.
- Es besteht Untersuchungsbedarf für Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus, ...), Vögel, Reptilien, Amphibien (im Gartenteich vom Café Höpker laichen regelmäßig Erdkröten, in einigen weiteren Gärten gibt es ebenfalls Teiche), Ameisen und andere Insekten, weitere Wirbellose. Der VUB schließt bei Wirbellosen aus dem Nichtvorhandensein von Daten auf kein Vorkommen (VUB S. 18), das ist keine ausreichende Begründung.
- Nicht nur bei Neubauten auch bei Um- und Anbauten Schutzmaßnahmen für evtl. betroffene Tiere (z.B. Gebäudebrüter) vorschreiben.
- VORGEZOGENE Kompensationsmaßnahmen IN DER NÄHE vorschreiben! Denn wo sollen die Tiere während der Bauphase hin?!

- FND (Hangquellmoor): Fläche oberhalb von der Bebauung ausnehmen, damit der Zustrom von Grundwasser nicht noch mehr gestört wird. Maßnahmen zur Verbesserung vorsehen.
- ENDS + zum Erhalt vorgesehene Bäume: Maßnahmen zum Schutz der Bäume (Wurzeln + Stamm + Äste) und zur Verbesserung des Lebensraumes (z.B. Wurzelraum) vorschreiben.

#### Stadtklima

- Maximale Gebäudegrößen möglichst gering halten, damit möglichst viel Grünfläche übrig bleibt.
- Bei der Anordnung der Häuser auf Durchlüftungsbahnen achten.
- Dach- und Fassadenbegrünung vorschreiben

#### Erholungsnutzung

Der VUB betont die hohe Bedeutung der Haus- und Kleingärten für die Naherholung (S. 27), deshalb prüfen, ob man nicht die Kleingärten an der Hegaustraße erhält und dafür die Freifläche über dem unterirdischen Löschwassertank als Baugebiet nutzt. Außerdem sind auch hier vorgezogene Kompensationsmaßnahmen in der Nähe vorzusehen.

#### Alle Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Wie werden Kontrollen festgelegt (wer, wie oft, Protokoll wo einsehbar usw.), Beispiel s.u., da die Erfahrung zeigt, dass diese vorgeschriebenen Maßnahmen nur teilweise eingehalten werden.

Besonders bei Pflanzgeboten auf Privatgelände ist die Durchsetzung oft sehr mangelhaft. Maßnahmen auf Privatgelände, die nicht durchgesetzt werden können, dürfen nicht als Ökopunkte oder Minderungsmaßnahmen berechnet werden. Die Kompensationsmaßnahmen sollten deshalb hauptsächlich auf Flächen im Besitz der öffentlichen Hand durchgeführt werden.

### **9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE UMWELT (MONITORING)**

Der Erfolg der Funktionalität der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen hängt wesentlich von deren konsequenter Umsetzung ab. Um eventuellen Defiziten der aufgestellten Umweltziele rechtzeitig entgegenwirken zu können, ist deshalb eine regelmäßige Kontrolle ihrer Entwicklungsstände erforderlich. Gegebenenfalls müssen zusätzliche, den Defiziten gegensteuernde, Maßnahmen eingeleitet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist dementsprechend regelmäßig zu prüfen.

<b>Überwachungsmatrix</b>			
<b>Was</b>	<b>Wann</b>	<b>Wer</b>	<b>Wie</b>
Kontrolle und Begleitung der fachgerechten Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen	Während und nach der Bauphase, während und nach der Maßnahmenumsetzung	Gemeinde oder beauftragtes Fachbüro in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde	Abstimmung vor Ort zu Maßnahmenbeginn und vor Abschluss der Maßnahme; kurze schriftliche Dokumentation ggf. Bilddokumentation an die Fachbehörde; Regelmäßige Kontrollen vor Ort
Überwachung des Erreichens und des Fortbestandes der Minimierungs-, Vermeidungs- und der Kompensationsmaßnahmen	1 x pro Jahr	Gemeinde oder beauftragtes Fachbüro in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde	Kontrolle einmal im Jahr vor Ort durch Fotodokumentation und ggf. Ersatzpflanzungen bei Ausfällen

## Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

### Zu Artenschutz:

Eine Bestanderhebung der Reptilien im Plangebiet wurde im Frühjahr und Sommer 2015 im Rahmen mehrerer faunistischer Relevanzbegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht /Grünordnungsplan dargestellt.

### Zu Allgemeines:

Die Stadt Friedrichshafen muss dringend benötigten Wohnraum schaffen, ohne im Außenbereich Flächen zu beanspruchen. Die historische Wohnsiedlung Dornierquartier ist nicht denkmalgeschützt und weist im Bestand bereits vielfache - zum Teil erhebliche - bauliche Veränderungen zur ursprünglichen Bausubstanz auf. Entsprechend der Wohnbedürfnisse der Anwohner werden die baulichen Möglichkeiten angepasst und angemessene Nachverdichtung im Bestand ermöglicht. Der Bebauungsplan orientiert sich sowohl im baulichen Maß als auch in den grünordnerischen Maßnahmen weitgehend an der ursprünglichen Gebietsstruktur. Ein vollständiger Erhalt oder eine Wiederherstellung des ursprünglichen Gebietscharakters entspricht nicht dem städtebaulichen Ziel, dringend benötigten Wohnraum für Friedrichshafen zu schaffen.

### Zu Natur- und Umwelt:

Der Buchenbach ist nicht innerhalb des Plangebiets. Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Bachöffnung) müssen in einen eigenständigen Planungsprozess eingebunden sein. Als Kompensation für den vorliegenden Bebauungsplan „Dornierquartier“ ist die Maßnahme nicht erforderlich.

Am Buchenbach wird der gesetzlich vorgesehene Gewässerrandstreifen für den Innenbereich von 5 m eingehalten. Das geplante Baufenster im Flst. 47/17 hält einen entsprechenden Abstand. Auf ein im Vorentwurf geplantes Baufenster im Flst. 47/4 wurde im Entwurf u.a. aus Gründen der Schonung des Gewässerrandstreifens sowie des Ortsrandes verzichtet. Die Baumreihe am Buchenbach wird zum Erhalt festgesetzt.

### Zu Pflanzen und Tiere:

Eine detaillierte floristische Kartierung der privaten Gärten ist für Bebauungspläne, die den Bestandsbereich (Innenbereich) überplanen, nicht angezeigt und wäre mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden.

Die Hausgärten werden abhängig von Grünflächenanteil und Strukturvielfalt differenziert dargestellt (s. Bestandsplan zum Umweltbericht).

Die Erstellung einer Eingriffs-Kompensationsbilanz sowie eine Kompensation von Eingriffen auf der Grundlage des Baulinienplans sind nicht erforderlich, da es sich nicht um ein unbeplantes Gebiet handelt, sondern um ein Siedlungsgebiet mit vorhandenem Bebauungsplan. Für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 207 darüber hinaus zulässig werden, erfolgt eine Kompensation, daher wird eine Ermittlung der überbaubaren Grundflächen durchgeführt und mit dem planerischen Bestand (bestehende Baulinienpläne von 1940 und 1961) verglichen. Eine Freihaltung der Gartenzonen von Bebauung erfolgt im Rahmen der Ausweisung von Baufenstern sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf (u.a. Zonierung der Privatgärten in Vorgartenzone und Hausgarten). Wertgebende Bäume wer-

den zum Erhalt festgesetzt. Ein Pflanzgebot regelt die Begrünung der Privatgärten mit Laubbäumen.

Zum Bebauungsplanentwurf wurden in einer artenschutzrechtlichen Prüfung die relevanten Vorkommen wertgebender Tierarten (hier: Vögel, Fledermäuse, Reptilien) untersucht. Diese wurden von einem Experten im Frühjahr/Sommer 2015 kartiert und bewertet. Mit weiteren streng geschützten Tierarten aus den Gruppen Säuger, Amphibien und Wirbellose ist nicht zu rechnen, da die standörtlich-strukturellen Gegebenheiten des Gebiets den Habitatansprüchen der in der Region vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nicht entsprechen. Zudem wird der Grundcharakter des Gebietes mit einem hohen Grünflächenanteil erhalten. Daher wurde auf eine Kartierung dieser Tiergruppen verzichtet. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände hinsichtlich Amphibien bei der möglichen Überplanung von Gartenteichen auszuschließen, wird vorsorglich eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahme wurde V 4 im Umweltbericht erarbeitet und innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in den Hinweisen als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen.

Auf den Grundstücken oberhalb des Hangquellmoors werden keine zusätzlichen, neuen Baufenster festgesetzt.

Die wesentlichen wertgebenden Bäume in den Hausgärten und öffentlichen Grünflächen werden zum Erhalt festgesetzt mit Verweis auf Einhaltung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Wurzeln, Stämme und Kronen sind im Rahmen von Bauarbeiten zu treffen. Eine Festsetzung zum Freihalten des Traufbereichs von Bäumen von Bebauung oder Lagerflächen wird ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Zu Stadtklima:

Die Gebäudegrößen werden durch die Festsetzung von Baufenstern, Bauweise, Gebäudehöhen sowie der GRZ (Grundflächenzahl) festgelegt und orientieren sich weitestgehend am Bestand unter Berücksichtigung des derzeitigen Wohnraumbedarfs. Die festgesetzte GRZ bleibt größtenteils unterhalb der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen für den Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ und berücksichtigt den Siedlungscharakter der ursprünglichen Dorniersiedlung.

Es werden teilweise Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Begrenzung der maximalen Gebäudelänge festgesetzt. Durch die weitestgehende Beibehaltung der großflächigen Durchgrünungszonen und Eingrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 2 Geschosse werden die Luftströmungen nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Entwicklung von Reihenhäusern ist nur in kleinen Teilflächen (Bereiche mit offener Bauweise) im Plangebiet möglich. Einer Riegelwirkung für vorhandene Durchlüftungsbahnen wird somit entgegengewirkt.

Eine Dachbegrünung von Flachdächern wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine zusätzliche Fassadenbegrünung wird im Umweltbericht nicht für erforderlich angesehen.

### Zu Erholungsnutzung:

Im überarbeiteten Entwurf (2020) des Bebauungsplans wurde von einer Überbauung der Grünfläche abgesehen. Die Fläche wird als „Gemeinschaftsgärten“ und als „Quartiersanger“ festgesetzt. Die Grünfläche wird zukünftig als Erholungs- Begegnungs- und Erfahrungsraum für die Anwohnerschaft zur Verfügung stehen. Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### Zu Vermeidungs-, Minimierungs-, und Kompensationsmaßnahmen:

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht beschrieben. Für die Durchführung des Monitorings ist die Stadt Friedrichshafen zuständig. Diese koordiniert verwaltungsintern eine Kontrolle, die in einem 5-Jahre-Turnus durchgeführt wird.

Da das Gebiet bereits durch einen Bebauungsplan entwickelt war, ist ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich. Bei dem Bebauungsplan „Dornierquartier“ wird bestehendes Baurecht überarbeitet und aktualisiert. Die klassische Bilanzierungsmethode nach gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Sigmaringen und Ravensburg wird im überplanten Innenbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung und starken anthropogenen Überprägung nicht angewendet. Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden verbal argumentativ bewertet. Eine Ökopunkte-Bewertung erfolgt nicht. Die Minimierungsmaßnahmen auf Privatflächen werden als Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften sowie als Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung aufgenommen und damit durchsetzbar. Eine Kontrolle erfolgt durch die Stadt Friedrichshafen.

### **Stadtverkehr Friedrichshafen GmbH, 88046 Friedrichshafen:**

Hinweis zur „Begründung zum Bebauungsplan Nr. 207“ unter 5.5.3, Zeile 4:  
Die Linien 12 und 9 haben jeweils eine stündliche Taktfrequenz und ergänzen sich in der Dornierstraße zu einem Halbstundentakt.

### Stellungnahme Amt für Stadtplanung und Umwelt:

Der Hinweis wurde in der Begründung entsprechend aufgenommen.

### **Unitymedia, 34020 Kassel:**

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.