

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 234

„Colsman-Knoten“



PLOESSER ARCHITEKTEN

Entwurfsstand: 24.07.2026

Projekt: Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Nr. 234 „Colsman-Knoten“**
Stadt Friedrichshafen

Auftraggeber: Luftschiffbau Zeppelin GmbH
Leutholdstraße 30
88045 Friedrichshafen

Auftragnehmer: Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Breitlestraße 21
88662 Überlingen
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:
Benedikt Müller, M. Sc. Geografie

Projektbearbeitung:
Bahareh Heydari, Dr.-Ing., Stadtplanung und Stadtgestaltung,
AKBW

Proj. Nr. 6128

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	4
1.1	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Bestand	6
2	Planungsrechtliche Situation	7
2.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023	7
2.2	Flächennutzungsplan	8
2.3	Bebauungsplanverfahren	9
2.4	Weitere übergeordnete Planungen	9
3	Städtebauliches Konzept	10
	Erschließung	12
4	Städtebauliche Einordnung und Verträglichkeit	12
5	Freiraum- und Grünkonzept	14
6	Regenwasserkonzept	15
7	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans	16
7.1	Allg. Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	16
7.2	Art der baulichen Nutzung	16
7.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	17
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	17
7.5	Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze	17
7.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	18
7.7	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen	18
7.8	Ein- und Ausfahrten	18
7.9	Bereiche ohne Ein – und Ausfahrten	18
7.10	Flächen für Versorgungsanlagen	18
7.11	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	18
7.12	Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
7.13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	19
7.14	Pflanzgebot und Pflanzbindung	20
8	Begründung der Örtliche Bauvorschriften	20
9	Anlagen	21

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Einzelhandelsunternehmen prüfen fortlaufend Standortoptionen in Friedrichshafen, unter anderem, weil bestehende Standorte aufgegeben und zugunsten attraktiverer Standorte vermarktet werden sollen. Durch diese Standortverlagerungen ergeben sich Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten, z. B. für benachbarte Gewerbebetriebe an den aufgegebenen Standorten. Dies kann für eine aktive kommunale Wirtschaft und deren strategische Planung positive Auswirkungen haben. Im Sinne einer aktiven kommunalen und kreisweiten Wirtschaftsförderung sollten diese Bestrebungen mit einer architektonisch hochwertigen städtebaulichen Einbindung des neuen Standorts einhergehen. Dies kann für das Vorhaben in vorbildlicher Weise gelingen. Auf einer Teilfläche der Luftschiffbau Zeppelin GmbH am Colsman-Knoten bietet sich aufgrund der Lage zwischen Gewerbe- und Wohngebieten sowie der guten Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und zu Fuß die Möglichkeit, einen neuen beziehungsweise alternativen Standort für einen potenziellen Lebensmitteldiscounter zu entwickeln.

Aufgrund der besonderen Lage als Stadteingang zur erweiterten Innenstadt und mit dem Ziel, einen markanten neuen städtebaulichen Schwerpunkt zu schaffen, wurde im Vorfeld ein zweistufiges Werkstattverfahren mit verschiedenen Architekturbüros initiiert und durchgeführt. Vorgabe war die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit integrierter gewerblicher Wohnnutzung; das Verfahren erfolgte durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Friedrichshafen. Aus dem Verfahren, dessen Jury sich aus Vertretern der Verwaltung, des Gestaltungsbeirats und des Aufsichtsrats des Vorhabenträgers zusammensetzte, ging der Entwurf von PLOESSER ARCHITEKTEN als Gewinner hervor. Dieser soll im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) Nr. 234 „Colsman-Knoten“ umgesetzt werden.

Im Entwurf war als städtebauliche Ergänzung zum Lebensmitteldiscounter ursprünglich „gewerbliches/temporäres Wohnen“ als dem Gewerbe zugeordnete Wohnnutzung vorgesehen. Diese Nutzung war planungsrechtlich innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche zulässig.

Im Zuge der Weiterentwicklung der Planung beabsichtigt der Bauherr, die gewerbliche Wohnnutzung („gewerbliches/temporäres Wohnen“) in geförderten Wohnungsbau zu überführen und Mietwohnungen im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld großer Industriebetriebe sowie von Handwerks-, Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben mit vielen Arbeitsplätzen zu schaffen. Da Mietwohnungen einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen, muss auf Grundlage des bestehenden Wettbewerbsentwurfs ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um die vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und die Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhandelsmarkts mit darüberliegenden Wohnnutzungen zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs zu schaffen.

Ziel der Planung ist die geordnete Neugestaltung und städtebauliche Optimierung des Bereichs beziehungsweise Quartiers am Colsman-Knoten unter besonderer Berücksichtigung der verkehrlichen Situation und einer effizienten Flächennutzung. Damit soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Areals sichergestellt und die funktionale Ordnung im Bereich des Verkehrsknotenpunkts nachhaltig gefestigt werden. Gleichzeitig dient die Planung der Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung, der geordneten Innenentwicklung des Areals und der Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

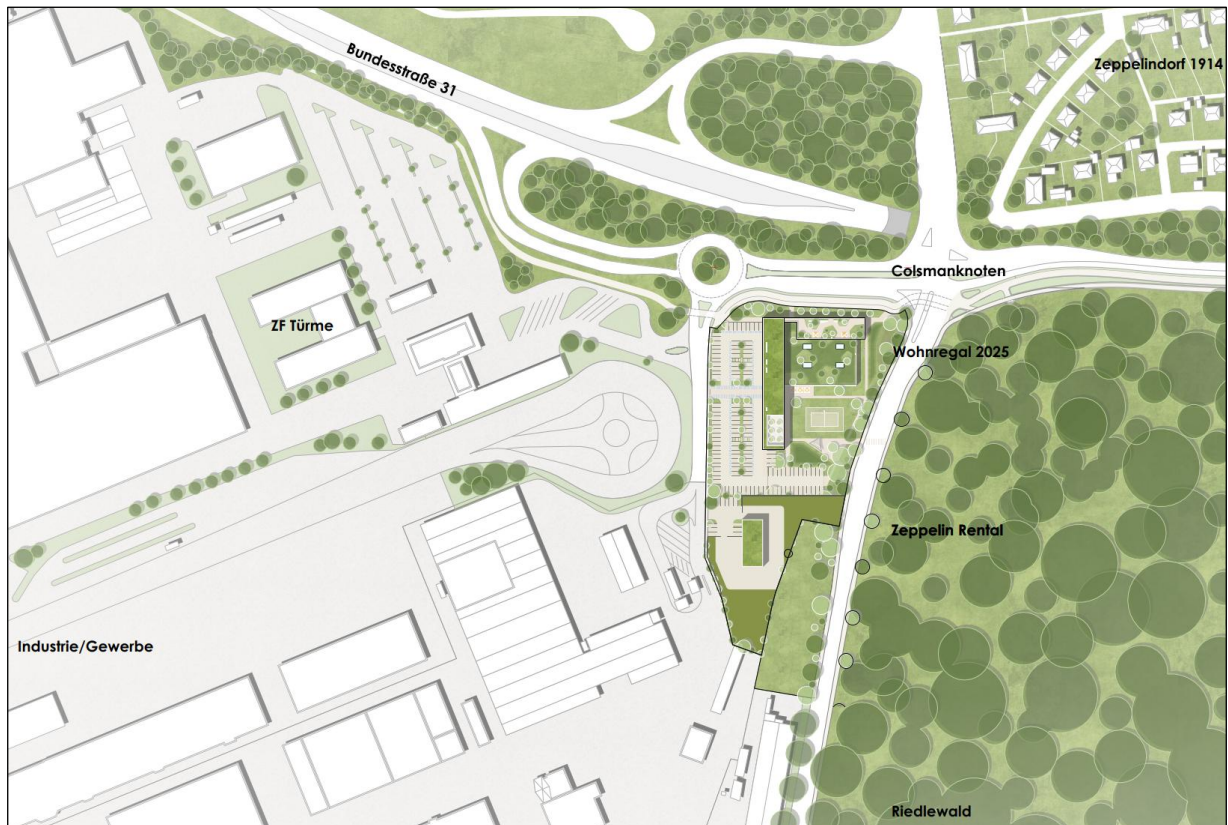


Abb. 1: Lageplan Wettbewerb, PLOESSER ARCHITEKTEN, o.M

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Friedrichshafen, Gemarkung Friedrichshafen, im Ortsteil Waggershäuser, im östlichen bis nordöstlichen Stadtbereich. Es liegt westlich des Alfred-Colsman-Platzes. Die südliche beziehungsweise südöstliche Abgrenzung wird durch die Colsmanstraße gebildet. Nördlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße B 31 räumlich gefasst. Östlich schließt unmittelbar der Riedlepark an; nordöstlich liegt in mittelbarer Entfernung die denkmalgeschützte Arbeitersiedlung Zeppelindorf.

Das Gelände weist eine überwiegend ebene Topographie auf. Die Flächen sind derzeit nahezu vollständig versiegelt und werden gegenwärtig als Parkplatz- und Lagerflächen genutzt. Der räumliche Geltungsbereich wird im Detail durch die Planzeichnung definiert.



Abb. 2: Lage des Plangebiets (Markiert durch roten Kreis)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 708/1 teilweise. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt ca. 1,04 ha.

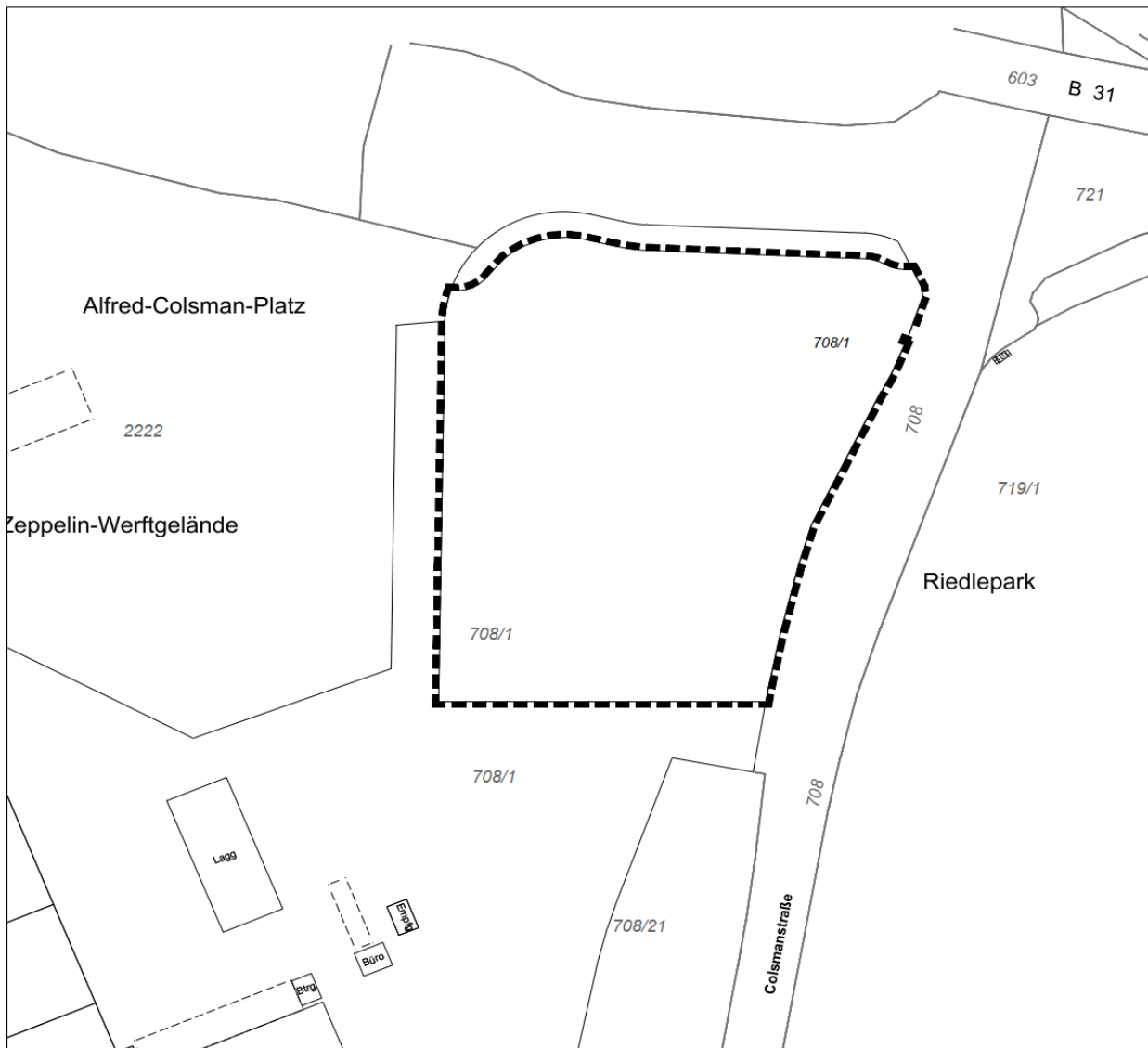


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans, 2026

1.3 Bestand

Das Vorhabengebiet liegt in einem gewerblich und industriell geprägten Bereich südlich der B 31 in zentraler Lage von Friedrichshafen. Östlich schließt jenseits der Colsmanstraße der Riedlepark mit einer weitläufigen Waldfläche an; nordöstlich liegt die denkmalgeschützte Arbeitersiedlung Zeppelindorf. Das Plangebiet selbst sowie die umliegenden Gewerbeflächen sind nahezu vollständig versiegelt. Im Osten befindet sich ein schmaler Grünstreifen entlang der Colsmanstraße. Das Vorhabengebiet wird derzeit größtenteils als Lagerfläche und im Norden als Parkplatz genutzt.



Abb. 3: Bestandsfotos, Planstatt Senner 2026

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023

Gemäß Raumnutzungskarte der Fortschreibung des Regionalplans von 2023 ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich eingetragen. In den Siedlungsbereichen sind qualifizierte Arbeitsplätze sowie ausreichend Wohnraum für den Eigenbedarf und zur Aufnahme von Wanderungsgewinnen anzustreben (2.4.2 G(3) Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 2023).

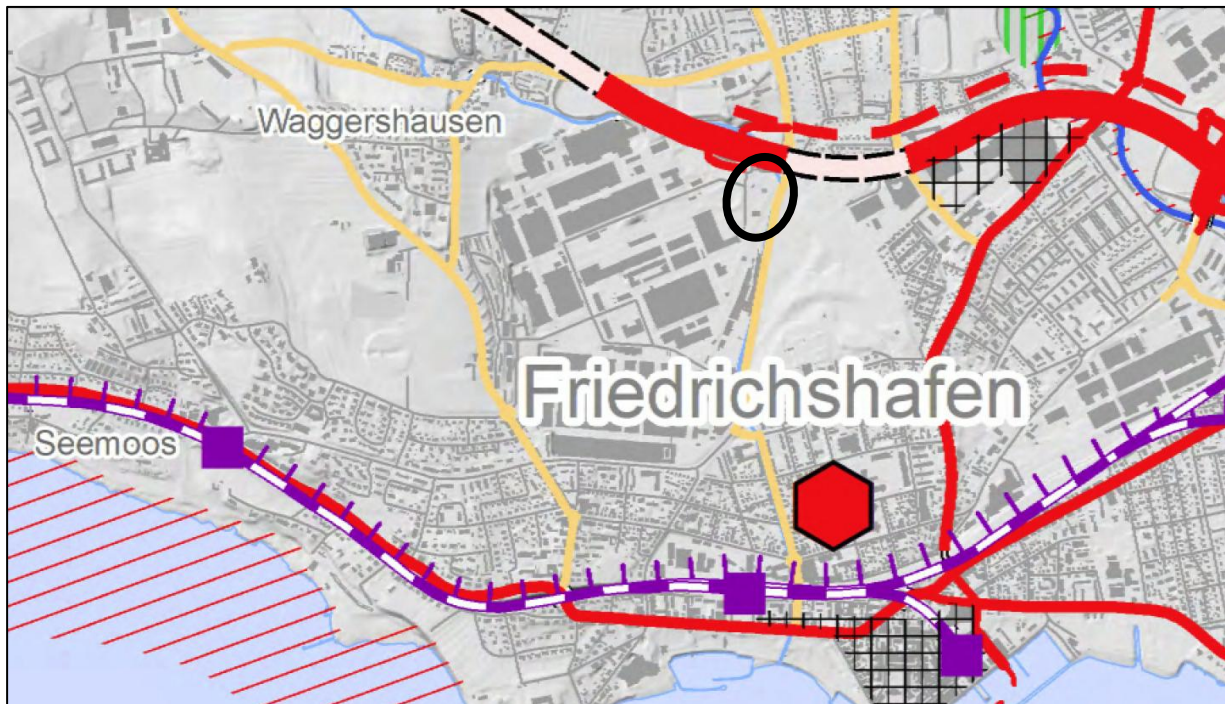


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (Stand 2023) mit Lage des Plangebietes (schwarz), Karte o. M.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad von 2015 weist das Vorhabengebiet als gewerbliche Baufläche aus. Falls notwendig, wird der Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung entsprechend angepasst.

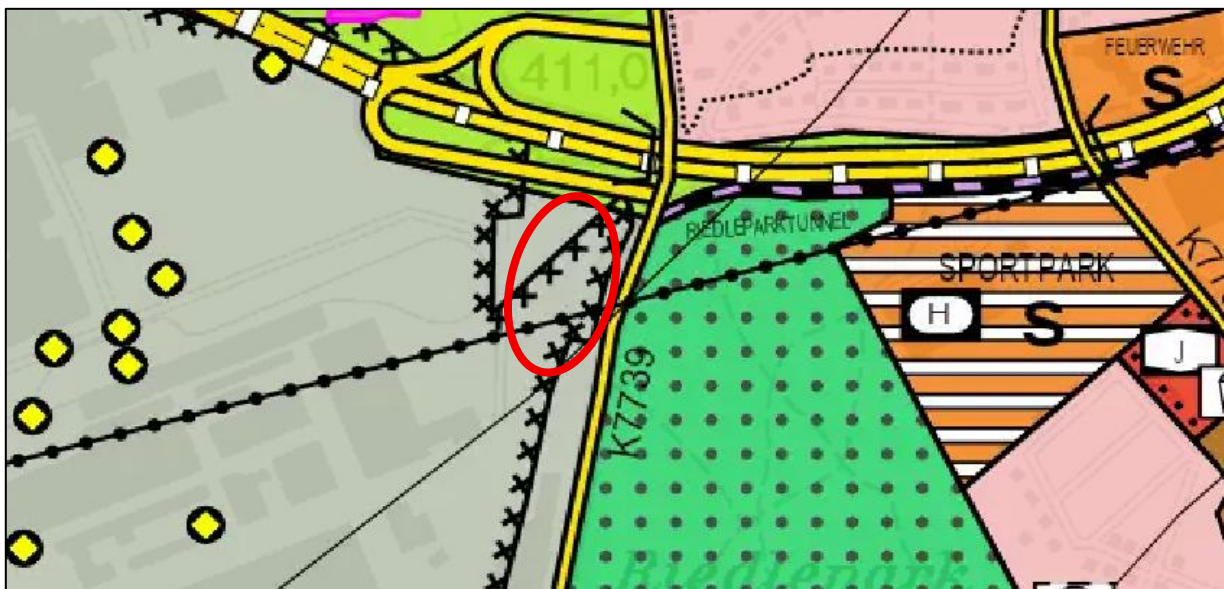


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen Immenstaad 2015, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan sind Teile des Vorhabengebiets als Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen ausgewiesen.

2.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 234 „Colsman-Knoten“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sowie als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Mit diesem Plan schafft die Stadt Friedrichshafen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets.

Der gemäß § 12 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließende Durchführungsvertrag mit der Luftschiffbau Zeppelin GmbH wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens erarbeitet und entsprechend den Vorgaben des § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB rechtsverbindlich abgeschlossen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird u. a. festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB ausschließlich das im Durchführungsvertrag benannte Vorhaben zulässig ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Colsman-Knoten“ wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt. Damit verbunden sind der Verzicht auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Verzicht auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der Verzicht auf die Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB eine Vorhabenfläche für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Erdgeschoss mit den notwendigen Nebenanlagen sowie für eine Wohnnutzung ab dem ersten Obergeschoss festgesetzt.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

2.4 Weitere übergeordnete Planungen

Begrünungssatzung

Das Vorhabengebiet liegt im Geltungsbereich der Begrünungssatzung der Stadt Friedrichshafen, Teilbereich B: Erweiterte Kernstadt (Stand 2021). Neuerrichtungen baulicher Anlagen unterliegen der Begrünungspflicht. Darüber hinaus werden Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Grünflächen, von Gebäuden sowie zur Gestaltung der Stellplätze gemacht. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein verbindlicher Begrünungsplan einzureichen, der die Umsetzung der Anforderungen der Begrünungssatzung nachweist. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in Vorhaben- und Erschließungsplänen sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die abweichende Regelungen treffen, gehen dieser Satzung vor.

Kompensationsmaßnahme

Im Jahr 2023 wurde eine Kompensationsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Die Maßnahme wurde als Kompensation für den Entfall einer Fassadenbegrünung bei der Sanierung der Ludwig-Dürr-Halle der Zeppelinwerft erforderlich. Im Zuge der Maßnahme wurden drei Bäume gepflanzt und eine Wiesenfläche mit ca. 540 m² entwickelt. Durch die

Neuplanung wird die Kompensationsmaßnahme überplant; die drei gepflanzten Bäume entfallen.



Abb. 7: Abgrenzung Kompensationsmaßnahme 2023

Der Wegfall der Maßnahme wird im Rahmen der Neugestaltung der Freianlagen ausgeglichen. Für den Entfall der drei Bäume werden Neupflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets vorgenommen. Die entfallenden Bäume sowie die Neupflanzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Insgesamt sind auf Grundlage der Begrünungssatzung und der Baumschutzsatzung sowie aufgrund des Entfalls der drei Bäume aus der Kompensationsmaßnahme 62 Bäume neu zu pflanzen. Innerhalb der Vorhabenfläche werden gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan 73 Bäume neu gepflanzt.

3 Städtebauliches Konzept

Kernidee ist die Ausbildung klarer Raumkanten in Form eines L-förmigen Gebäudekomplexes mit Schutzfunktion. Die Raumkanten schirmen den Innenbereich gegenüber der Umgebungsbebauung sowie den umliegenden Gewerbe- und Industriebetrieben ab und bilden einen lärmabgewandten, geschützten Bereich. Der L-förmige Gebäudekomplex gliedert sich in zwei Baukörper, die auf dem eingeschossigen Sockel eines Lebensmitteldiscounters angeordnet sind. Der westliche Gebäudeteil umfasst insgesamt fünf Geschosse; der nördliche Riegel wird als viergeschossiger Baukörper ausgebildet. Durch die Gebäudestellung entstehen abwechslungsreiche und geschützte Platz- und Innenhofbereiche sowie vielfältige Möglichkeiten der Dachnutzung. Differenzierte Grünbereiche schaffen Räume und Aufenthaltsmöglichkeiten für Besucher und Bewohner. Die Gebäudestellung und die Verteilung des Volumens bilden eine prägnante städtebauliche Figur; die Orientierung der Baukörper trägt dem Lärmschutz Rechnung. Geschossigkeit und Gebäudekürnung leiten sich aus den vorhandenen Raumkanten und örtlichen Einflüssen ab. Blickbezüge, etwa zu den Baumkronen

des Riedleparkwalds, schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität. Im Innenbereich entsteht ein campusartiger Freiraum mit hoher Nutzungsvielfalt, guter Anbindung und künftigem Zugang für die Öffentlichkeit, der aufgrund der derzeitigen Nutzung bislang nicht möglich ist.

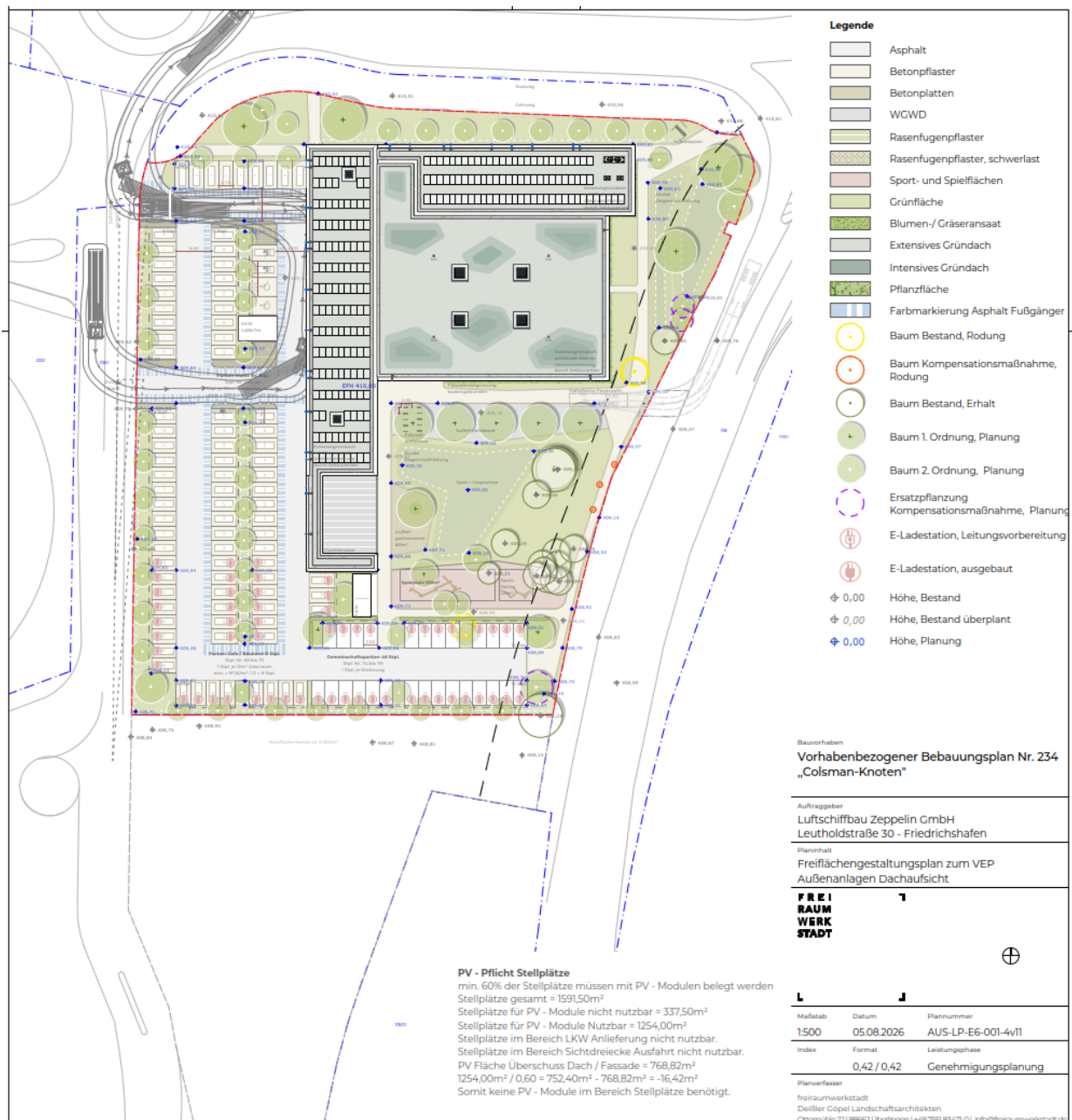


Abb. 8: Vorhaben – und Erschließungsplan mit Freiflächengestaltungsplan, Plösser Architekten/Freiraumwerkstadt, Stand: Juli 2026, Karte o.M.



Abb. 9: Städtebauliches Konzept, Ansicht Ost, PLOESSER ARCHITEKTEN, 2026

Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Kreisverkehr am Colsman-Knoten und gewährleistet eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Die konsequente Trennung von Fahrradverkehr, Parkplätzen und fußläufiger Erschließung schafft Sicherheit und Ordnung. Der grüne Innenhof bleibt verkehrsfrei und geschützt. Er bildet das Herzstück des Erdgeschosses mit großzügigen Aufenthaltsmöglichkeiten. Er ist von öffentlichen Nutzungen wie dem Lebensmitteldiscounter und einem Café umgeben. Eine fußläufige Einbindung in die Umgebung mit Anschluss an das Erholungsgebiet des Riedleparcs ist gegeben.

Insgesamt ist die äußere und innere Erschließung so konzipiert, dass eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung bei gleichzeitiger Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualität gewährleistet wird. Ein Verkehrsgutachten wurde erstellt und liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan bei. Auf Grundlage des Verkehrsgutachtens sind durch das Quartier mit Wohnnutzung und Nahversorger nur geringfügig höhere Verkehrsmengen und Belastungen des Netzes zu erwarten. Der Kreisverkehr am Colsman-Knoten ist für den zu erwartenden Mehrverkehr ausreichend dimensioniert.

4 Städtebauliche Einordnung und Verträglichkeit

Lebensmitteldiscounter

Mit der Planung soll die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.000 m² ermöglicht werden. Der geplante Einzelhandelsstandort dient der wohnortnahen Versorgung der umliegenden Stadtbereiche und übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Arbeits-, Freizeit- und Wohnstandorte (u. a. Wohnsiedlung Jettenhausen, Arbeitersiedlung Zeppelindorf, Arbeitersiedlung Schmitt-Henner, Bodenseecenter und Sportbad).

Der Standort weist aufgrund seiner integrierten Lage am Rand des erweiterten Stadtkerns, seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit für den Fuß- und Radverkehr (der künftige Veloring ist nördlich des Vorhabengrundstücks geplant) sowie der unmittelbaren Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche eine besondere Eignung für die Ansiedlung eines Einzelhandelsstandorts auf.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die bestehende Einzelhandelsstruktur wurden im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens untersucht. Dabei wurde geprüft, ob durch die geplante Ansiedlung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Gemäß dem Gutachten entspricht die Planung folgenden Vorgaben:

- Konzentrationsgebot
- Integrationsgebot
- Kongruenzgebot
- Beeinträchtigungsgebot
- Einzelhandelskonzept der Stadt

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Verlagerung und Neuordnung des Standorts keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur der Stadt Friedrichshafen zu erwarten

sind. Die Funktion des Vorhabens dient überwiegend der Nahversorgung des umliegenden Einzugsbereichs. Dies entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen.

Die Planung entspricht damit den Zielen einer wohnortnahen Versorgung, einer geordneten Einzelhandelsentwicklung sowie einer nachhaltigen Innenentwicklung.

Die Kombination des Lebensmitteldiscounters mit darüberliegenden Wohnnutzungen trägt darüber hinaus zu einer flächensparenden und städtebaulich integrierten Entwicklung bei und vermeidet zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich.

Wohnnutzung

Der Standort am Colsman-Knoten weist aufgrund seiner Lage am Übergang zwischen gewerblich geprägten Bereichen, bestehenden Wohnnutzungen und innerstädtischen Infrastrukturen besondere Potenziale für die Entwicklung eines urbanen, gemischt genutzten Quartiers auf. Die Planung verfolgt das Ziel, einen bislang überwiegend flächenintensiv genutzten Bereich im Sinne einer nachhaltigen, flächeneffizienten und ressourcenschonenden Innenentwicklung städtebaulich neu zu ordnen und einer deutlich effizienteren Nutzung zuzuführen.

Das Vorhabengebiet befindet sich in integrierter Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Radwegeinfrastruktur (Anbindung an einen besser ausgebauten Radweg; künftiger Veloring) sowie an die nahegelegene Innenstadt Friedrichshafens. Gleichzeitig befinden sich im Umfeld bedeutende Arbeitsplatzstandorte in den Bereichen Industrie, Handwerk, Dienstleistungen und Freizeit. Durch die geplante Ergänzung von Wohnnutzungen in mittelbarer und unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu bestehenden Arbeitsplätzen sowie zu Nahversorgungs- und Dienstleistungsangeboten wird das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ unterstützt. Verkehrsbedingte Wege können reduziert und vorhandene Infrastrukturen für Sport, Freizeit und Arbeit effizient genutzt werden.

Die geplante Wohnnutzung stellt dabei keine isolierte Wohnentwicklung innerhalb eines klassischen Gewerbestandorts dar, sondern ist Bestandteil eines integrierten städtebaulichen Gesamtkonzeptes mit einer funktionalen Mischung aus Nahversorgung, ergänzenden publikumsbezogenen Nutzungen und Wohnen. Durch die Überlagerung unterschiedlicher Nutzungen entsteht ein urban geprägter Standort mit eigenständiger stadträumlicher Qualität.

Der Entwurf reagiert gezielt auf die vorhandenen gewerblichen und verkehrlichen Vorbelastungen des Umfelds. Die winkelförmige Anordnung der Baukörper bildet einen gegenüber den umliegenden Verkehrs- und Gewerbebeeinflussungen abgeschirmten Innenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität und Zugang für die Öffentlichkeit. Dadurch wird eine städtebaulich verträgliche Integration der Wohnnutzung und öffentlicher Nutzungen in das gewerblich geprägte Umfeld ermöglicht.

Darüber hinaus trägt die Planung zur Aktivierung bislang überwiegend versiegelter und städtebaulich mindergenutzter Flächen bei. Durch die kompakte Bauweise mit einem Lebensmitteldiscounter im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen wird dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Gleichzeitig werden durch Entsiegelungsmaßnahmen, Dachbegrünungen, Baumpflanzungen sowie neue Freiraumangebote qualitative Verbesserungen für das Stadtklima und den Aufenthalt geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Verkehrsinfrastruktur sowie gewerbliche und industrielle Nutzungen vorbelasteten Standortbereich. Zu den maßgeblichen Schallquellen zählen insbesondere die angrenzenden Straßenverkehrsflächen, die Nutzungen im

gewerblichen Umfeld sowie der Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters einschließlich Anlieferung und Stellplatzverkehr.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Auswirkungen der Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht wurden. Dabei wurden sowohl die bestehenden Vorbelastungen als auch die durch das Vorhaben selbst entstehenden Emissionen berücksichtigt.

Die Planung reagiert bereits im städtebaulichen Konzept auf die vorhandenen Immissionsbelastungen. Durch die winkelförmige Anordnung der Baukörper entsteht ein gegenüber den umliegenden Verkehrs- und Gewerbeflächen abgeschirmter Innenbereich. Die Wohnnutzungen sowie die zugehörigen Freibereiche orientieren sich überwiegend zu den lärmabgewandten Innenhöfen und Freiflächen. Dadurch werden ruhige Aufenthaltsbereiche für die Bewohner geschaffen.

Die Planung berücksichtigt die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen durch Verkehr und gewerbliche Nutzungen gutachterlich untersucht und ein Lärmschutzgutachten erstellt. Gemäß dem Gutachten werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Verkehrs- und Anlagenlärm getroffen, da für beide Lärmquellen Maßnahmen erforderlich sind.

Insgesamt entspricht die Planung den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, stärkt die Innenentwicklung der Stadt Friedrichshafen und ermöglicht die Entwicklung eines qualitätsvollen, nutzungsgemischten Quartiers an einem wichtigen Stadteingang.

5 Freiraum- und Grünkonzept

Das neue Freianlagenkonzept zeichnet sich durch großzügige Grün- und Aufenthaltsflächen, eine klare Zonierung der funktionalen Bereiche sowie ein vielfältiges Nutzungsangebot aus. Der bisher nahezu vollständig versiegelte Bereich wird entsiegelt; neue Flächen mit Grünanschluss und hochwertiger Begrünung werden geschaffen. Die Parkierungsflächen befinden sich im Westen und Süden des Areals und sind von den übrigen Aufenthaltsbereichen klar getrennt. Um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten, sind Zuwege und Zufahrten auf das dem Nutzungszweck entsprechende Mindestmaß beschränkt. Die Stellplätze werden mit einem versickerungsfähigen Belag mit Grünanteil ausgebildet. Neu gepflanzte Bäume in offenen, begrünten Baumscheiben spenden Schatten und ermöglichen zugleich die Regenwasserrückhaltung im Parkplatzbereich.

Die verbleibenden Außenanlagen werden als grüne, identitätsstiftende Freiräume mit Baumreihen, Platz- und Aufenthaltsbereichen, Caféflächen sowie Spiel- und Sportmöglichkeiten gestaltet. Versiegelte Flächen werden dabei minimiert und neue Beläge möglichst wasserdurchlässig ausgeführt. Die Freiräume werden vielfältig und differenziert ausgebildet: Blühflächen, Aufenthaltsbänder, offene Spiel- und Liegeflächen sowie begrünte Dächer und Dachterrassen schaffen attraktive Nutzungs- und Erlebnisräume für die Öffentlichkeit und Quartiersbewohner und fördern zugleich soziale Begegnung und Interaktion.

Entlang der Straße wird die bestehende Baumreihe durch weitere Pflanzungen fortgeführt. Ein Großteil der bestehenden Bäume wird erhalten und durch neue Baumgruppen und -reihen ergänzt. Insgesamt werden ca. 60 neue Bäume gepflanzt. Das Areal ist nicht eingezäunt und über eine öffentliche Durchwegung frei zugänglich. Ein untergeordnet gestaltetes Wegenetz gewährleistet eine offene und klare Verknüpfung aller Nutzungsbereiche. Eingangsnahe Fahrradstellplätze ermöglichen kurze Laufwege und stärken die Attraktivität des Radverkehrs.

6 Regenwasserkonzept

Die Flachdächer der Baukörper werden begrünt und als Retentionsflächen zur zeitweisen Speicherung von Niederschlagswasser genutzt. Sie sind so dimensioniert, dass sie als Regenrückhalteflächen mit entsprechendem Speichervolumen wirken und Niederschlagswasser gedrosselt ableiten.

Durch Entsiegelungsmaßnahmen sowie die Anordnung von Bäumen und Grünflächen wird ein ausreichendes Rückhaltevolumen zur Verzögerung des Niederschlagswassers geschaffen. Ergänzend werden in den Außenanlagen grüne Mulden zur Regenrückhaltung vorgesehen. Überschüssiges Wasser wird in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Das Regenwasserkonzept dient der Reduzierung von Abflussspitzen, der Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebiets und ist Bestandteil der Vorhabenplanung.

Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen unbelasteten Flächen ist auf den Gründächern oder in grünen Mulden zurückzuhalten, zu speichern und gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Eine Versickerung ist nur zulässig, soweit sie wasserrechtlich genehmigt ist und den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (KSW Geologen und Ingenieure) entspricht. Der Untergrund ist insgesamt als schwach durchlässig bewertet; zudem ist eine Versickerung auf potenziell belasteten Flächen in der Regel ausgeschlossen.

Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen und der zentralen Abwasserbehandlung zugeführt.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Allg. Bestimmungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Zur rechtlichen Klarstellung der Planungsverhältnisse wird die Zugehörigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB. Die Stadt Friedrichshafen ist deshalb im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bei der Bestimmung der Art und Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß §§ 2 ff. BauNVO wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans verzichtet. Hintergrund ist, dass die konkrete Nutzungsstruktur des Vorhabens keiner der typisierten Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung eindeutig entspricht.

Die Planung verfolgt daher keine gebietstypische Entwicklung im Sinne eines klassischen Gewerbe-, Misch- oder urbanen Gebiets, sondern eine standort- und projektbezogene Einzelfalllösung auf Grundlage des § 12 BauGB. Die Zulässigkeit der Nutzungen wird dabei nicht über einen Gebietstyp, sondern konkret über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die konkrete Vorhabenbindung wird sichergestellt, dass ausschließlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Nutzungen zulässig sind. Eine allgemeine Öffnung für sonstige gewerbliche oder wohnbauliche Nutzungen erfolgt nicht.

Um die im Wettbewerb formulierten städtebaulichen Ziele zu erreichen und eine Entwicklung des Quartiers mit der Wohnnutzung zu gewährleisten, werden Ferienwohnungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Vorhabenfläche sind auf Grundlage der vorliegenden Planung ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m², Speise- und Schankwirtschaften im Erdgeschoss sowie Wohnnutzungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Die Zulässigkeit wurde im Vorfeld im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens geprüft und nachgewiesen. Des Weiteren wird im Gutachten klargestellt, dass zur Sicherung der Verträglichkeit eine weitergehende Reglementierung der Sortimentsstruktur sinnvoll ist; dementsprechend werden Festsetzungen zur Sortimentsstruktur getroffen. Der Anteil von Nahrungs- und Genussmitteln darf 90 % und der Anteil von Drogeriewaren 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Der Anteil sonstiger Sortimente einschließlich Aktionswaren darf 15 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

7.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Grundflächenzahl

Da dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Planung von PLOESSER ARCHITEKTEN zugrunde liegt und diese umgesetzt werden soll, werden als Maß der baulichen Nutzung für den Hauptbaukörper weder eine GRZ noch eine GFZ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich hier über die maximal zulässige Grundfläche (GR) der unterschiedlichen Gebäudeteile des Hauptbaukörpers.

Der Hauptbaukörper gliedert sich in zwei Baukörper, die auf einem eingeschossigen Sockel des Supermarkts sitzen. Daher werden gemäß der Planzeichnung unterschiedliche Grundflächen für die einzelnen Gebäudeteile festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

In der Planzeichnung ist die maximale Zahl der Vollgeschosse für die Gebäude festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse entspricht der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Der Hauptbaukörper gliedert sich in zwei Baukörper, die auf einem eingeschossigen Sockel des Supermarkts ruhen:

- Der westliche Gebäudeteil umfasst insgesamt fünf Geschosse.
- Der nördliche Riegelteil wird als viergeschossiger Baukörper umgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß der Planung von PLOESSER ARCHITEKTEN in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt und ist in der Planzeichnung vermerkt. Die Höhenlage der einzelnen Gebäude orientiert sich an den Angaben der EFH in m ü. NN.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Anordnung und Dimensionierung der Baugrenzen orientiert sich am städtebaulichen Konzept sowie am Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und sichert die planungsrechtliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs. Die Baufenster sind an der Gebäudeform der Vorhabenplanung ausgerichtet, sodass der Regelungsgehalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unmittelbar an den VEP gebunden ist.

7.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind innerhalb des Geltungsbereichs Nebenanlagen wie Fahrradstellplätze, eine Terrasse für ein Café sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen vorgesehen. Diese sollen in den geplanten Freianlagen umgesetzt werden und sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für den Einzelhandelsbetrieb sowie die 46 entstehenden Wohneinheiten müssen entsprechende Stellplatzzahlen nachgewiesen und Stellplätze geschaffen werden. Im Bebauungsplan werden deshalb dem Einzelhandelsmarkt zugehörige Flächen für „gewerbliche Stellplätze“ sowie 46 „Gemeinschaftsstellplätze“ ausgewiesen, die auch für die entstehenden Wohneinheiten genutzt werden können. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit.

7.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Zur Kreisstraße K 7739 ist ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Auch der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m zum angrenzenden Wald ist zu berücksichtigen; der entsprechende Bereich ist von Bebauung freizuhalten. Im Bebauungsplan wird deshalb entlang der K 7739 eine Anbauverbotszone festgesetzt, die sowohl den Mindestabstand zur Straße als auch den gesetzlichen Waldabstand einhält. Die Waldabstandsgrenze ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

7.7 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen

Die Festsetzung erfolgt gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der innerhalb des Baufensters unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse vorsieht. Durch die Abgrenzung mittels Nutzungskordeln werden innerhalb des Vorhabens differenzierte städtebauliche Anforderungen ermöglicht.

7.8 Ein- und Ausfahrten

Die Regelung erfolgt gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dient der geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Durch die feste Zuordnung der Ein- und Ausfahrtsbereiche wird ein sicherer und geordneter Verkehrsablauf gewährleistet. Für den Lkw-Verkehr wird eine separate Ausfahrt vorgesehen, um diesen vom Kunden- und Anwohnerverkehr zu trennen und dadurch die Verkehrssicherheit sowie die Funktionsfähigkeit der Erschließung zu verbessern.

7.9 Bereiche ohne Ein – und Ausfahrten

Entlang der K 7739 wird im östlichen Teil des Plangebiets aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Bereich definiert, in dem keine Ein- und Ausfahrten zur K 7739 zulässig sind. Um zukünftig dennoch eine Zufahrt für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutzes zu ermöglichen, sind Feuerwehrezufahrten von dieser Regelung ausgenommen.

7.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und zur Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektroautos ist eine Trafostation vorgesehen. Im Bebauungsplan ist die Trafostation innerhalb der festgesetzten Fläche zulässig.

7.11 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Regenwasser von Dachflächen sowie von sonstigen gering belasteten Flächen soll möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung gefördert und die hydraulische Belastung der Kanalisation reduziert.

Zur Umsetzung dieser Ziele sind dezentrale Maßnahmen vorgesehen, beispielsweise begrünte Dächer und Retentionsmulden.

Da eine Versickerung aufgrund der Bodenbelastung nicht möglich ist, ist Regenwasser, das nicht auf den Dachflächen oder in den Retentionsmulden zurückgehalten werden kann, dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Um das Ziel eines begrünten Quartiers zu erreichen, muss bei Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie bei der Herstellung wasserdurchlässiger Beläge in Bereichen, die von auslaugbaren beziehungsweise sickwasserrelevanten Altlasten betroffen sind, eine Abdichtung in Form einer Sperrschicht oder ein Bodenaustausch vorgenommen werden, um eine Verunreinigung des Grundwassers zu verhindern.

7.12 Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung von Maßnahmen erfolgt zur Sicherung einer geordneten und umweltverträglichen städtebaulichen Entwicklung gemäß den Anforderungen des Baugesetzbuches sowie den artenschutzrechtlichen Vorgaben.

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen sowie das Landschaftsbild hervorgerufen, insbesondere durch Nutzungsintensivierung und bauliche Verdichtung. Auch wenn das Plangebiet im Bestand bereits überwiegend versiegelt und anthropogen überprägt ist, sind zusätzliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen.

Zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Auswirkungen werden Maßnahmen zur Umsetzung eines schonenden Beleuchtungskonzepts und Vorkehrungen gegen Vogelschlag festgesetzt.

Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich vermieden und angemessen ausgeglichen werden.

7.13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf Grundlage des Lärmschutzgutachtens sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu treffen.

Verkehrslärm:

Tagsüber werden die Orientierungswerte für ein urbanes Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs eingehalten. Nachts werden an den meisten Fassaden innerhalb des Geltungsbereichs die Orientierungswerte von 50 dB(A) für ein urbanes Gebiet zwar überschritten; die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) wird jedoch nicht erreicht. Auf dieser Grundlage ist kein aufwendiges Schallschutzkonzept erforderlich. Im Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt, dass für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten sind. Des Weiteren sind Aufenthaltsräume, die dem Schlafen dienen und in Bereichen liegen, die einem Lärmpegel von über 50 dB(A) ausgesetzt sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen technischen Maßnahmen auszustatten, sofern die Belüftung nicht über eine lärmabgewandte Gebäudeseite erfolgen kann. Um dem Bauherrn bei der Umsetzung geeigneter technischer Maßnahmen eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, können alternative Maßnahmen ergriffen und von den Festsetzungen abweichende Lösungen umgesetzt werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch ein Gutachten ein schalltechnischer Nachweis für gleichwertige oder bessere Schallschutzverhältnisse erbracht wird.

Gewerbelärm:

In der Gesamtbelastung kann tagsüber der Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm für Gewerbelärm eingehalten werden. Nachts werden die Immissionsrichtwerte an fast allen Fassaden eingehalten. Lediglich an der Südfassade des westlichen Gebäuderiegels werden die Grenzwerte nachts überschritten. Für diesen Bereich sind deshalb Festsetzungen zur Einhaltung der Grenzwerte erforderlich. Im Bebauungsplan wird auf dieser Grundlage festgesetzt, dass für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an der Südfassade des westlichen

Gebäuderiegels gemäß Eintragung in der Planzeichnung folgende Schutzmaßnahmen umzusetzen sind:

- Öffnbare Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Hamburger Fenster oder gleichwertige Konstruktionen) während der Nacht ein Beurteilungspegel von höchstens 30 dB(A) im Raum sichergestellt wird; oder
- Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzuordnen, dass ihre öffnbaren Fenster nicht zur gekennzeichneten Fassade orientiert sind; oder
- Bei geschlossenen Fenstern ist eine ausreichende Lüftungstechnische Versorgung oder eine andere gleichwertige bauliche Maßnahme vorzusehen.

7.14 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Die Regelungen erfolgen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dienen der Durchgrünung und ökologischen Aufwertung, der gestalterischen Einbindung des Vorhabens in das Umfeld sowie dem Erhalt ökologisch bedeutsamer Bäume. Durch die im Freiflächengestaltungsplan dargestellten Pflanzungen wird eine strukturierte Begrünung des Plangebiets sichergestellt und die landschaftsplanerische Qualität gestärkt.

Die Vorgaben zu Standort, Pflanzqualität, Pflege und Ersatzpflanzung gewährleisten die dauerhafte Entwicklung und Erhaltung der vorgesehenen Grünstrukturen.

8 Begründung der Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen und gestalterischen Entwicklung des Plangebiets und erfolgen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der die verbindliche Grundlage für die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung des Vorhabens bildet. Sie gewährleisten eine einheitliche Gestaltung der baulichen Anlagen sowie deren verträgliche Einbindung in das Umfeld und berücksichtigen zugleich Anforderungen des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen setzen die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans um und sichern ein einheitliches Erscheinungsbild durch die Festlegung von Flachdächern sowie durch Regelungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Diese Maßnahmen verbessern das Mikroklima, fördern die Regenwasserrückhaltung und tragen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung bei.

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ordnung und stellen eine verträgliche Einbindung in das Stadt- und Straßenbild sicher.

Die Festsetzungen zu Außenantennen sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen und zu Einfriedungen ergänzen die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans und dienen der Vermeidung visueller Beeinträchtigungen, der Reduzierung der Versiegelung sowie dem Schutz der ökologischen Funktionen im Plangebiet.

Insgesamt stellen die örtlichen Bauvorschriften die konsequente Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans sicher und tragen zur städtebaulich, gestalterisch und ökologisch abgestimmten Entwicklung des Plangebiets bei.

9 Anlagen

- Umweltreport mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Stand 24.07.2026)
- Schalltechnisches Gutachten (Stand 14.07.2026)
- Einzelhandelsgutachten (Stand 08.07.2026)
- Verkehrsuntersuchung (Stand 08.06.2026)
- Luftbildauswertung Kampfmittel (Stand 06.05.2026)
- Bodenuntersuchung und Sickerversuche (Stand 19.03.2026)