

## **Begründung**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 178/1 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum, 1. Änderung“  
nach § 13a BauGB

## **Aufstellungs – und Entwurfsbeschluss**

Stand 15.10.2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planungsrecht</b> .....	<b>4</b>
3.1 Früherer Rechtsstand .....	4
3.2 Verfahrenswahl.....	4
3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.4 Belange der Raumordnung.....	4
<b>4. Planinhalt</b> .....	<b>4</b>
4.1 Anlass und Ziel der Planänderung.....	4
4.2 Verträglichkeitsgutachten Einzelhandelskonzept.....	5
4.3 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.4 Erschließung.....	6
4.4.1 Stellplatzbedarf.....	6
4.4.2 Verkehrsuntersuchung.....	6
4.4.3 Schalltechnische Untersuchung.....	7
4.4.4 Infrastruktur.....	7
4.4.5 Technische Erschließung.....	7
<b>5. Umweltbelange, Grünordnung</b> .....	<b>7</b>
<b>6. Kosten</b> .....	<b>7</b>

## Begründung

Inhalt dieser Begründung sind die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 178/1 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum, 1. Änderung“. Für alle nicht geänderten Inhalte gilt weiterhin die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 178 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum“ (Fassung vom 29.07.2002, rechtskräftig seit 08.03.2004).

Die Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 178 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum“ (Fassung vom 29.07.2002, rechtskräftig seit 08.03.2004) werden durch diese Bebauungsplanänderung Nr. 178/1 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum, 1. Änderung“ für den Bereich Sondergebiet 2 geändert. Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 178 für das Sondergebiet 1 bleiben hiervon unberührt.

### 1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

Lageplan vom 08.12.2023

Textteil vom 15.10.2023

Freiflächengestaltungsplan vom 04.10.2023

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Ursprungsbebauungsplans Nr. 178 und umfasst den westlichen Teilbereich der Flurstücksnummer 620, Gemarkung Friedrichshafen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 178/1 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum, 1. Änderung“ kann dem Lageplan vom .... entnommen werden.

### **3. Planungsrecht**

#### **3.1 Früherer Rechtsstand**

Am 08.03.2004 wurde der bestehende Bebauungsplan Nr. 178 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum“ rechtskräftig. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich ein Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt- und Freizeitzentrum“ vor mit dem Ziel der Umnutzung und Erweiterung des alten Messestandortes als Fachmarkt- und Unterhaltungszentrum (Bodensee Center). Der Bebauungsplan Nr. 178 ist weiterhin in seinen Bestandteilen aus Textteil, Lageplan, Begründung sowie den dazugehörigen Gutachten und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan gültig; soweit dieser nicht durch den Bebauungsplan Nr. 178/1 geändert wird.

#### **3.2 Verfahrenswahl**

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und alle Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren erfüllt sind.

#### **3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der aktuell rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (wirksam seit 08.07.2006) stellt die Fläche als Sonderbaufläche „Fachmarktzentrum“ dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.4 Belange der Raumordnung**

Für die Umnutzung der durch die geplante Reduzierung des bestehenden Elektronikfachhandels freiwerdenden Flächen wurde ein Fachgutachten erstellt, um die landesplanerischen Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel zu prüfen. Mit der Nutzung der freiwerdenden Flächen als Lebensmittelmarkt wurde keine Beeinträchtigung auf der Ebene der Raumordnung festgestellt.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1 Anlass und Ziel der Planänderung**

Vor der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 178 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum“ war das Grundstück Teil des ehemaligen Messegeländes. Nach Verlagerung der Messe in den Stadtteil Allmannsweiler wurde auf der Grundlage eines Rahmenplanes der Stadt Friedrichshafen 1989 ein Investorenwettbewerb zur Errichtung eines Fachmarktzentums ausgelobt, der als Grundlage für den Bebauungsplan diente. Der Bebauungsplan Nr. 178 ist in zwei Teilbereiche gegliedert. Das Sondergebiet 1 „Fachmarktzentrum“ mit SB Warenhaus, Bau- Heimwerkermarkt/Gartencenter, Möbelmarkt, Sportfachmarkt, Shops und Fachmärkten sowie das Sondergebiet 2 „Fachmarkt- und Unterhaltungszentrum“ mit Elektronikfachhandel, Bowlingbahn, Billard, Dart/Gastronomie, Fitness und weitere Gastronomiebetriebe, welches sich im westlichen Teil des Plangebietes in der ehemaligen Messehalle 10 befinden.

Die Hahn-Gruppe als Eigentümerin und Vermieterin des Bodenseecenters plant nach einer Teilkündigung des Elektronikfachhandels im Sondergebiet 2 eine Umnutzung der freiwerdenden Flächen in einer Größenordnung von 1.100 m<sup>2</sup> in einen Lebensmittelmarkt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178 trifft aus Gründen der Einzelhandelssteuerung exakt definierte Festsetzungen zur Flächenzuteilung der zulässigen Nutzungen. Eine Befreiung vom Bebauungsplan in der geplanten Größenordnung zur Umnutzung in einen Lebensmittelmarkt ist nicht möglich, da hier die Grundzüge der Planung berührt sind und somit eine Befreiung auf der Grundlage des § 31 BauGB ausgeschlossen ist. Eine baurechtliche Genehmigung für die geplante Flächenänderung ist daher nur auf der Grundlage einer Bebauungsplanänderung möglich. Aus diesem Grund soll der betroffene Teilbereich des Bebauungsplans überarbeitet werden. Die Änderung betrifft nur Textfestsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, die in erster Linie die Flächenzuteilung zu den einzelnen Nutzungen im Sondergebiet 2 betrifft. Die Zuteilung wird mit Berücksichtigung des geplanten Lebensmittelmarktes neu getroffen.

Zudem soll der bestehende Parkplatz im Hinblick auf die seit Anfang 2022 rechtskräftige Begrünungssatzung der Stadt Friedrichshafen an die aktuellen Anforderungen einer klimaresistenten Begrünung angepasst werden. Entsprechende Vorgaben zum Schutz bestehender Bäume und zur Nachbegrünung durch Neupflanzungen, zur Entsiegelung von Flächen, zur Regenwasserbewirtschaftung etc. werden in die Bebauungsplanänderung übernommen. Alle im Freiflächengestaltungsplan vom ... dargestellten Maßnahmen sind Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Eine Umgestaltung erfolgt, sobald bauliche Veränderungen an den Parkplatzflächen vorgenommen werden. Die bestehenden Stellplatzflächen, Fußwege etc. haben Bestandschutz.

#### **4.2 Verträglichkeitsgutachten Einzelhandelskonzept**

Um die Umnutzung der Fläche in einen Lebensmittelmarkt hinsichtlich der verbindlichen Vorgaben der Regional- und Landesplanung und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Friedrichshafen zu prüfen, wurde vom Büro Aocela eine gutachterliche Stellungnahme zur Umnutzung eines Teils des Elektronikfachmarktes in einen Lebensmittelmarkt erstellt.

Für die Belastbarkeit der quantitativen Bewertungen wurde in mehrfacher Hinsicht ein worst-case-Ansatz zugrunde gelegt:

- Unterstellt wurde, dass die maximale Umnutzungsfläche und nicht nur die vorgesehene Größe von 1.100 m<sup>2</sup> ermöglicht wird und dass im Vorhaben ausschließlich die Hauptsortimente Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren angeboten werden.
- Für das Vorhaben wurde v.a. eine hohe Flächenleistung angesetzt
- Umgekehrt wurde der Umsatz des leerstehenden Einzelhandels durch das asymmetrische Vorgehen - ausschließliche Berücksichtigung von Betriebsschließungen und möglichen Rückgängen der Flächenleistungen – in keinem Fall überschätzt.
- Im Hinblick auf die Beurteilung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots wurden überhöhte Annahmen hinsichtlich der maximal möglichen Umverteilungen getroffen.

Folgende Ergebnisse wurden festgehalten:

- Die Umnutzung entspricht den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung weitestgehend. Das Vorhaben liegt zwar außerhalb der abgegrenzten Zentren. Da der Standort integriert ist, das Vorhaben überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente umfasst und als standortgerecht dimensioniert angesehen werden kann, kommt aber die im Einzelhandelskonzept enthaltene ausnahmsweise Möglichkeit einer Ansiedlung außerhalb der abgegrenzten Zentren in Frage, auch wenn angesichts der Nähe zum bestehenden Kaufland-Markt die räumliche Nahversorgungssituation nur unwesentlich verbessert wird.

- Die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele würde die Umnutzung überwiegend unterstützen bzw. keine negativen Zielbeiträge leisten.

Unabhängig davon, ob bei der Teilumnutzung eines bestehenden Vorhabens ein Verstoß gegen regional- und landesplanerische Vorgaben überhaupt möglich ist, entspricht die Umnutzung den regional- und landesplanerischen Vorgaben:

- Angesichts der Wohnbebauung im direkten Umfeld des Bodensee Centers wird das Integrationsgebot eingehalten.
- Zwar liegt der Standort außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im künftigen Regionalplan und die Umnutzung weist nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente auf. Aber Einzelhandelsgroßprojekte, die der Grundversorgung dienen, kommen auch an Standorten außerhalb der Vorranggebiete in Frage – beim vorgesehenen Lebensmittelmarkt handelt es sich um ein solches – zumindest, wenn die zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden
- Das Konzentrationsgebot wird in jedem Fall eingehalten
- Das Kongruenzgebot wird eingehalten
- Auch ohne umfassende Verträglichkeitsuntersuchung kann für die Umnutzung in einen Lebensmittelmarkt abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

Das Regierungspräsidium Tübingen und der Regionalverband Bodensee-Oberschwaben haben sich der gutachterlichen Stellungnahme einvernehmlich angeschlossen und haben gegen die Umnutzung zum Lebensmittelmarkt keine grundsätzlichen raumordnerischen Bedenken geäußert.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet gelten – bis auf die von der Änderung betroffene Festsetzungen – weiterhin alle im Bebauungsplan Nr. 178 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum“ getroffenen Festsetzungen. Von der Änderung betroffen ist die Nutzungsart im Sondergebiet 2. Diese wird im Bereich der Änderung weiterhin als Sondergebiet 2 „Fachmarktzentrum und Unterhaltungszentrum“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt, die innere Flächenaufteilung im Sondergebiet 2 wird jedoch geändert. Die Fläche des Elektronikmarktes wird auf 2.670 m<sup>2</sup> reduziert. Aus Gründen der Einzelhandelssteuerung werden auch weiterhin definierte Festsetzungen zur Flächenzuteilung der zulässigen Nutzungen im Elektronikmarkt definiert.

Die durch die Flächenreduzierung des Elektronikmarktes freiwerdende Fläche wird durch einen Lebensmittelmarkt belegt. Die Fläche beträgt 1.100 m<sup>2</sup> und wird als höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarkts festgesetzt. Aufgrund der Empfehlungen der gutachterlichen Stellungnahme (s. 4.2) wird die höchstzulässige Verkaufsfläche für Nahrungs-/Genussmittel auf 90% der Gesamtverkaufsfläche und für Drogeriewaren auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die höchstzulässige Verkaufsfläche für Aktionswaren wird auf 15% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt, wobei die Aktionswaren zur Sortimentssteuerung definiert werden.

Für weitere regelmäßig geführte Sortimente (ohne Aktionswaren) wird eine Obergrenze von 50 m<sup>2</sup> festgesetzt (Kleinstflächenregelung).

Im Hinblick auf den künftigen Regionalplan werden die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) zudem auf 10% begrenzt, wobei Aktionswaren anzurechnen sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 178 zum Unterhaltungszentrum im Sondergebiet 2 werden an die genehmigten und tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Anpassungen erfolgen auch an den genehmigten Bestand und Ausweitung des Gastronomieangebots sowie des Kinos, da hierfür entsprechender Bedarf besteht. Insgesamt betragen die Nutzflächen 9.350 m<sup>2</sup> durch Umnutzung von Service-, Lager- und ähnlichen Flächen in Nutzflächen. Das bestehende Gebäude wird in seinen Außenmaßen nicht verändert, sondern bleibt bestehen. Die künftigen Nutzflächen werden wie folgt aufgeteilt:

- Kino 3.450 m<sup>2</sup>
- Bowlingbahn, Billard, Dart 2.500 m<sup>2</sup>
- Gastronomie 1.250 m<sup>2</sup>
- Fitness 2.150 m<sup>2</sup>

Zulässig sind zudem den Teilflächen zugehörige Lager-, Technik-, Büro- und Sozialräume.

#### 4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen des Sondergebietes 2 werden im Änderungsbebauungsplan übernommen und damit der Bestand gesichert. Ergänzt wird der Hauptbaukörper des SO 2 durch eine Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, hier überdachte Freisitze der bestehenden Gastronomie, welche sich im Laufe der Jahre aus dem Bestand entwickelt haben. Die „gewachsenen“ Freisitze sollen damit planungsrechtlich gesichert werden. Zulässig sind außerhalb der Baugrenzen auch Überdachungen für Fahrradabstellanlagen, um durch neue attraktive Abstellmöglichkeiten einen Anreiz für den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr zum Fahrrad zu schaffen, sowie Überdachungen von Einkaufswagen. Ausnahmsweise zulässig sind, wie bereits im Ursprungsbebauungsplan, Nebenanlagen für die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Anlagen, die der Werbung dienen.

#### 4.4 Erschließung

##### 4.4.1 Stellplatzbedarf

Durch die geplanten Maßnahmen verringert sich die Anzahl der bisherigen Stellplätze auf der Vorhabenfläche zwischen Halle 10 und dem westlichen Eingang zur Mall. Nach derzeitigem Planungsstand sind 555 Stellplätze für Kunden-, Besucher und Angestelltenstellplätze auf der Vorhabenfläche vorgesehen.

##### 4.4.2 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Leistungsfähigkeit des bestehenden Straßenverkehrsnetzes bei einer Flächenreduzierung des Elektronikfachmarktes und einer Neunutzung als Lebensmittelmarkt auf einer Fläche von 1.100 m<sup>2</sup> untersucht. Auf der Grundlage des heute bestehenden Verkehrs im Bereich des Bodensee Centers wurde bei einer Nutzungsänderung zum Lebensmittelmarkt der zu erwartende Neuverkehr abgeschätzt, die Prognoseverkehrsstärken im Straßennetz ermittelt, die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte berechnet sowie die verkehrlichen Kennzahlen zur weiterführenden Lärmberechnung hergeleitet.

Im Ergebnis ist bei einer Verkleinerung des heutigen Media Marktes um etwa 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von einer Reduzierung des heutigen Verkehrsaufkommens um ca. 160 Kfz/24 h auszugehen. Mit dem neu hinzukommenden Lebensmittelmarkt kommen ca. 300 Kfz/24 h hinzu. Dies entspricht bei Verrechnung mit entfallenden Verkehren einer Zunahme um ca. 140 Kfz/24 h. Die höchsten Verkehrsstärken im Tagesverlauf treten dabei morgens 07.00 – 08.00 Uhr und nachmittags 17.00 – 18.00 Uhr auf.

Der zu erwartende Neuverkehr ist an allen betrachteten, im Umfeld befindlichen Knotenpunkten leistungsfähig abwickelbar.

##### 4.4.3 Schalltechnische Untersuchung

Bei der Prüfung des Gewerbelärms aufgrund der geplanten Umnutzung zum Lebensmittelmarkt konnten keine Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm festgestellt werden.

Im Zuge der Umverteilung des Verkehrs aufgrund der neuen Fahrmöglichkeiten ergeben sich keine Pegeldifferenzen. Die geplante Umnutzung ist hinsichtlich des Straßenverkehrslärms somit verträglich.

Die schalltechnische Untersuchung hat zusammenfassend ergeben, dass die geplante Umnutzung aus schalltechnischer Sicht unbedenklich ist.

#### 4.4.4 Infrastruktur

Zusätzliche öffentliche Infrastruktur-Einrichtungen werden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht benötigt.

#### 4.4.5 Technische Erschließung

Das im Änderungsgeltungsbereich geplante Bauvorhaben wird an die bestehenden Kanäle, das Abwassersystem sowie die Versorgung mit Strom / Gas / Wasser angeschlossen.

## 5. Umweltbelange, Grünordnung

### Vermeidungsmaßnahmen

#### V1 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sollen jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers vermieden werden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall erfolgt nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle und Bauschutt müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. entsorgt werden.

#### Begründung:

Schutzgut Boden/Wasser: Schutz von Boden und Grundwasser vor Schadstoffeinträgen

#### V2 Verzicht auf unbeschichtetes Metall bei Neueindeckungen von Dächern

Auf flächige Neueindeckungen von Dächern aus unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) soll verzichtet werden, ebenso auf kunststoffbeschichtete Metalle als Dacheindeckung. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

#### Begründung:

Schutzgut Boden/Wasser: Dachabdeckungen aus unbeschichtetem Metall erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Um eine Beeinträchtigung des Grundwassers zu vermeiden, ist auf eine Eindeckung der Dächer bei Neubauten mit den vorgenannten Materialien zu verzichten.

#### V3 Verwendung insektenschonender, sparsamer Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zu verwenden. Der Lichtpunkt soll sich im Gehäuse befinden, der Lichtstrahl soll zielgerichtet nach unten auf die Verkehrsflächen ausgerichtet werden. Die



Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren. Bewegungsmelder sind zu verwenden. Die bestehende Beleuchtung hat Bestandschutz.

Begründung:

Schutzgut Mensch/Landschaft: Reduzierung der nächtlichen Störwirkung, Minimierung der Lichtimmissionen

Schutzgut Tiere: Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Vermeiden einer Störung von Fledermäusen

**V 4 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit**

Rodungen von Gehölzen im Vorfeld der Bauarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist.

Begründung:

Schutzgut Tiere: Vermeidung der Tötung möglicherweise vorhandener Brutvögel.

**V5 Erhalt von Bäumen entlang der Meistershofener Straße**

Die entlang der Meistershofener Straße vorhandenen Bäume sollen dauerhaft erhalten werden. Bei Abgang soll ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Die Pflanzqualität ist mit H mB StU mind. 16-18 vorgeschrieben. Empfohlene Baumarten werden als Pflanzliste angefügt. Die darunterliegenden Strauchpflanzungen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten, empfohlene Straucharten können der Pflanzliste entnommen werden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Begründung:

Schutzgut Landschaft/Ortsbild: Durchgrünung des Sondergebiets, sowie Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Klima/Luft: Klimaanpassung: siedlungsklimatische Ausgleichfunktion, Bäume dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzent und tragen zur Transpiration und Kühlung bei

**V6 Erhalt von Bäumen zwischen den Parkplätzen**

Die zwischen den Parkplätzen (südlich und östlich des Fachmarktes) dargestellten Bäume sollen dauerhaft erhalten werden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Neupflanzungen zwischen den Parkplätzen sollen mit Baumrigolen versehen werden. Die Pflanzqualität soll H mB StU mind.16-18 betragen. Empfohlene Baumarten können der Pflanzliste entnommen werden und bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

Begründung:

Schutzgut Pflanzen/Tiere: Erhalt von Lebensräumen und der Habitatfunktionen für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) als Brut-,Rückzugs- und Nahrungsraum, Biotopvernetzung

**V7 Erhalt der Baumallee entlang der inneren HAUPTerschließungsstraße**

Die Baumallee entlang der inneren Haupterschließungsstraße soll erhalten werden. Bei Abgang soll ein gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Als Baumarten sind Winterlinden – *Tilia cordata*, festgesetzt. Pflanzqualität: H mB StU mind. 16-18. Fachgerechte Befestigung. Nach Rücksprache mit der Stadt sind bei Bedarf auch andere Lindenarten und Sorten zulässig gemäß Pflanzliste zulässig.

Begründung:

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild: Durchgrünung des Sondergebiets, sowie Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Pflanzen/Tiere: Erhalt von Lebensräumen und der Habitatfunktionen für Tiere (Vögel, Kleinsäuger) als Brut-,Rückzugs- und Nahrungsraum, Biotopvernetzung

Schutzgut Klima/Luft: Klimaanpassung: siedlungsklimatische Ausgleichfunktion, Bäume dienen als Luftschadstofffilter, Sauerstoffproduzent sowie zur Transpiration und Kühlung

**Minimierungsmaßnahmen**

**M 1 Pflanzung einer Baumreihe entlang der neu angelegten Promenade**

Entlang der neu angelegten Promenade zwischen der Parkierungsfläche und den Fachmärkten sollen 28 neue Laubbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Pflanzqualität: H mB StU mind. 16-18. Der Pflanzabstand untereinander soll mindestens 10 m betragen. Empfohlene Baumarten können der Pflanzliste entnommen werden. Die genaue Lage wird in der Örtlichkeit festgelegt und kann bis zu 3 m vom Plan abweichen. Entlang unterirdischer Leitungen soll i. d. R. ein Mindestabstand von 2 m links und rechts eingehalten werden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Pflanzungen sind mit Baumrigolen zu versehen.

Begründung:

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild: Durchgrünung des Sondergebietes, sowie Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Klima/Luft: Klimaanpassung. siedlungsklimatische Ausgleichfunktion, Bäume dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzent und tragen zur Transpiration und Kühlung bei

**M 2 Mauerbegrünung an der Warenannahme**

Die Mauer östlich der Warenausgabe des Fachmarktes soll mittels Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 beidseitig begrünt und die Pflanzung dauerhaft erhalten werden. Der Pflanzabstand untereinander beträgt ca. 1 m.

Begründung:

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild Durchgrünung des Sondergebietes, sowie des Landschafts- und Ortsbildes

Schutzgut Klima/Luft siedlungsklimatische Ausgleichfunktion, Kletterpflanzen dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzent und tragen zur Transpiration und Kühlung bei

**M 3 Mauerbegrünung am Veloring**

Die Mauer zwischen Veloring und B31 soll nach Süden hin mittels Kletterpflanzen der Pflanzliste 3 begrünt und die Pflanzung dauerhaft erhalten werden. Der Pflanzabstand untereinander beträgt ca. 1 m.

Begründung:

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild Durchgrünung des Gewerbegebietes, sowie Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Klima/Luft siedlungsklimatische Ausgleichfunktion, Kletterpflanzen dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzent und tragen zur Transpiration und Kühlung bei

**M 4 Baumpflanzungen und extensive Staudenbegrünung zwischen den Parkplätzen**

Auf den Grünflächen zwischen den Parkplätzen südlich des Fachmarktzentrum sind insgesamt 17 Bäume zur Ergänzung der bestehenden Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität ist mit H mB StU mind. 16-18 vorgeschrieben. Empfohlene Baumarten können der Pflanzliste entnommen werden. Die Pflanzungen sind mit Baumrigolen zu versehen. Die genaue Lage wird in der Örtlichkeit festgelegt und kann bis zu 3 m vom Plan abweichen. Entlang unterirdischer Leitungen ist ein Mindestabstand von 2 m links und rechts einzuhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Die Flächen unter den Bäumen sollen mit Stauden begrünt werden. Empfohlen werden trockenheitsverträgliche Staudenpflanzung für Flächen im ruhenden Verkehr z.B. Bernburger, Veitshöchheimer oder Wädenswiler Staudenmischpflanzungen für trockene bis frische Standorte.

Begründung:

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild Durchgrünung des Gewerbegebietes, sowie Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Tiere: Bienenweide, Insektennahrung

Schutzgut Klima/Luft siedlungsklimatische Ausgleichfunktion, Pflanzungen dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzent und tragen zur Transpiration und Kühlung bei

**M 13 Baumpflanzungen und Parkplatzbegrünung im östlichen Bereich**

Vor dem östlichen Fachmarkt sind vier weitere Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: ein Solitärbaum vor dem Eingang und drei weitere zur Beschattung der Behindertenparkplätze.

Die Pflanzqualität ist mit mindestens H mB StU mind. 16-18 festgelegt. Der Pflanzabstand untereinander soll mindestens 10 m betragen. Empfohlene Baumarten sind in der Pflanzliste vorgeschrieben. Die Pflanzungen sind mit Baumrigolen zu versehen. Die genaue Lage wird in der Örtlichkeit festgelegt und kann bis zu 3 m vom Plan abweichen. Entlang unterirdischer Leitungen ist ein Mindestabstand von 2 m links und rechts einzuhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Begründung:

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild Durchgrünung des Gewerbegebietes, sowie Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Klima/Luft siedlungsklimatische Ausgleichfunktion, Bäume dienen als Luftschadstofffilter und Sauerstoffproduzent und tragen zur Transpiration und Kühlung bei

#### **M 14 Verwendung offenporiger Beläge**

Die Parkierungsflächen sowie die Fußwege und Platzflächen sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind Rasenfugenpflaster, Pflaster mit Sickerfuge, Dränasphalt, Schotterrasen, Betonrasensteine, wassergebundene Decke. Die bestehenden Stellplatzflächen, Fußwege etc. haben Bestandschutz.

##### Begründung:

Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers

Schutzgut Wasser: Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenfällen), Versickerung von Niederschlagswasser

Schutzgut Klima/Luft: Klimaanpassung: Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung

#### **M 15 Dezentrale Rückhaltung bzw. Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern**

Regenwasser ist soweit möglich und im Freiflächengestaltungsplan vorgesehen weiterzuverwenden oder dem natürlichen Wasserkreislauf zurückzuführen durch Verdunstung, Versickerung, und Rückhaltung in geeigneten dezentralen Formen wie Baumrigolen, wasserdurchlässigen Belägen oder in den Grünflächen. Weitere geeignete Maßnahmen sind Zisternen zur Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung. Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die bestehenden Versickerungsflächen, Regenwasserentsorgungsanlagen etc. haben Bestandschutz.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 in der aktuellen Version ist zu beachten.

##### Begründung:

Schutzgut Wasser: Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt, Reduzierung des Wasserabflusses, Beitrag zur Grundwasserneubildung, Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs

Schutzgut Klima/Luft: Bioklimatisch ausgleichende Wirkung durch Transpiration

## **6. Kosten**

Durch das Verfahren entstehen der Stadt Friedrichshafen keine Kosten.