STADT FRIEDRICHSHAFEN **Sitzungsvorlage** **Drucksache-Nr. 2025 / V 00231**	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 Satzungsb. VBP Fachmarkt-Freizeitzentrum 1.Änd/Es	21.10.2025, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber	_____	☒ EBM Müller	_____
☐ BM Hein	_____	☒ OB Blümcke	_____

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 178/1 "Fachmarkt- und Freizeitzentrum - 1.Änderung" Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB

Anlage(n):

1. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Lageplan/Rechtsplan vom 15.05.2025
2. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Freiflächenplan vom 15.05.2025
3. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Textteil/ örtl. Bauvorschriften vom 15.05.2025
4. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Begründung vom 15.05.2025
5. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Umwelt-Vorprüfung VBP
6. Abwägungsbericht vom 15.05.2025
7. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Gutachten Verkleinerung Media-Markt vom 06.07.2021
8. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Prüfauftrag 2. Stellungnahme Teilüberbauung Parkplatz Hahn-Gruppe vom 29.01.2024
9. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Prüfauftrag 3. Parkierungskonzept 02.04.2024
10. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Verkehrsuntersuchung vom 22.12.2022
11. VBP 178/1. Änd. Fachmarkt u. Freiz.zentr. SO-2 Schalltechnische Untersuchung vom 01.02.2023

Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens **3 Arbeitstage** vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.

☐ **MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)**	☒ **.pdf-, htm-Dateien**	☐ **DVD**

Referent und Zeitdauer:	Waibel, Robert, Vorhabenträger 30 min.

Gremium:	**Datum:**	**Zuständigkeit:**	**Öffentlichkeitsstatus:**
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	02.12.2025	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	08.12.2025	Beschluss	öffentlich

DS 2021 / V 00029 Einleitungsbeschluss vom 26.04.2021, DS 2024 / V 00077 Aufstellungs- u. Entwurfsbeschluss

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ☐ ja ☒ nein

Kosten:	☐ einmaliger Aufwand (konsumtiv)		Betrag:	EUR
	☐ einmalige Auszahlung (investiv)		Betrag:	EUR
	☐ jährlicher Folgeaufwand:	Personalkosten	Betrag:	EUR
		Sachkosten	Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	☐ einmalige Einzahlung		Betrag:	EUR
	☐ laufende Einzahlungen		Betrag:	EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

☐ Stadt	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:
☐ Stiftung	☐ Ergebnis-HH	☐ Finanz-HH	Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr:	EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:	EUR
Noch bereitzustellen:	EUR
Deckungsvorschlag:	EUR

FN!-CHECK wurde durchgeführt:

☐ ja (der FN!-Check liegt der DS als Anlage bei)
Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☐ nein
Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog

KLIMAWIRKUNG wurde geprüft:

☐ ja (der Klima-Check liegt der DS als Anlage bei):
Zusammenfassende Einschätzung und Hinweise zur weiteren Planung:

☐ nein
Begründung:

☒ Check nicht erforderlich lt. Ausschlusskatalog bzw. FN!-Check

Beschlussantrag:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger sowie der nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in dem vom Amt für Stadtplanung und Umwelt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt (Anlagen 6).
2. Dem Lageplan, Freiflächengestaltungsplan und den textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 15.05.2025, wird zugestimmt (Anlagen 1, 2 und 3).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 15.05.2025 festgelegt (Anlage 3).
4. Die Begründung der Satzung wird in der Fassung vom 15.05.2025 festgelegt (Anlage 4).
5. Es wird folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 03.11.2017 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 hat der Gemeinderat am 15.12.2025 den Bebauungsplan Nr. 178/1 „1. Änderung Fachmarkt u. Freizeitzentrum“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Einziger Paragraph:
Der Bebauungsplan einschließlich der Satzung über örtliche Bauvorschriften besteht aus dem Lageplan vom 15.05.2025 und dem Textteil vom 15.05.2025.
Die Grenzen des Geltungsbereiches sind im Lageplan des Bebauungsplanes eingezeichnet.

Begründung:
Die Hahn-Gruppe als Eigentümerin und Vermieterin des Bodenseecenters in Friedrichshafen hat sich im Frühjahr 2020 bezüglich der Möglichkeiten einer Umnutzung von Flächen an die Stadtverwaltung gewandt. Konkret handelt es sich darum, auf einer nach einer Teilkündigung zur Verfügung stehenden Teilfläche des bestehenden Elektro- und Medienfachmarkts in einer Größenordnung von 1.100 m² eine andere Einzelhandelsnutzung unterzubringen.

Für das Grundstück Flst.Nr. 620 (Flur Friedrichshafen), Meistershofener Straße 14, ist seit dem 08.03.2004 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 178 „Fachmarkt- und Freizeitzentrum“ rechtskräftig. Dieser ist in zwei Teilbereiche gegliedert.
Das Sondergebiet 1 „Fachmarktzentrum“ mit SB Warenhaus, Bau- Heimwerkermarkt / Gartencenter, Möbelmarkt, Sportfachmarkt, Shops und Fachmärkte (Ailinger Straße 107, 109 und 111) soll unverändert bestehen bleiben.
Das Sondergebiet 2 „Fachmarkt- und Unterhaltungszentrum“ mit dem Elektronikfachmarkt (3.200 m²), Kino, Bowlingbahn, Billard, Dart/-Gastronomie, Fitness und weitere Gastronomiebetriebe soll aus vorgenannten Gründen geändert werden.
Ein formelles Änderungsverfahren wird notwendig, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus Gründen der Einzelhandelssteuerung exakt definierte Festsetzungen enthält, wieviel Fläche welcher Nutzung zugeteilt ist. Eine Befreiung vom Bebauungsplan in der Größenordnung von ca. 1.100 m² zur Umnutzung in eine andere Einzelhandelsnutzung ist nicht möglich, da dies die Grundzüge der Planung betrifft.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.04.2021 den Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch gefasst. Am 03.06.2024 hat der Gemeinderat den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss gefasst. In diesem hatte der Vorhabenträger auch vier

Prüfaufträge abgearbeitet, die der Gemeinderat zum Einleitungsbeschluss ihm auferlegt hatte. Diese lauteten:

1. Schaffung einer zusätzlichen Konkurrenzsituation im Fachmarktzentrum durch die vorliegende Planungsabsicht.
2. Mögliche Überbauung von Teilflächen des vorhandenen Parkplatzes (in Richtung Lärmschutzwand Graf-Soden-Schule), beispielsweise für andere gewerbliche Nutzungen.
3. Zukunftsfähigeres Parkierungskonzept, das zu keinen Wettbewerbsverzerrungen führt und auch andere Aspekte berücksichtigt.
4. Prüfung der Konkurrenzsituation zur Innenstadt.

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 m² in einen Lebensmittelmarkt, wobei nur 756 m² Verkaufsfläche für den Markt vorgesehen sind und dieser somit kleinflächig bleibt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht somit vor, für das Sondergebiet 2 eine neue Flächenaufteilung der Nutzungen vorzunehmen:

- Elektronikfachmarkt
- Lebensmittelmarkt
- Kino/Unterhaltungszentrum/Fitness
- Gastronomie

Des Weiteren wurde entsprechend der neuen/geänderten Nutzungen auch eine Neuordnung bzgl. der Festsetzungen/Flächen zu den Sortimenten vorgenommen, die eine Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Friedrichshafen und somit der Innenstadtverträglichkeit gewährleistet. Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch ein Freiflächengestaltungsplan, der insbesondere die grünordnerischen und freiraumplanerischen Aspekte der Planung vertieft und visualisiert.

In Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Umwelt hat der Betreiber eine gutachterliche Stellungnahme zur Umnutzung eines Teils des Media-Marktes durch das Büro Acocella (Einzelhandelsgutachter) erstellen lassen, in dem die raumordnerische Verträglichkeit der angestrebten Umnutzung (Verkleinerung Elektronikfachmarkt zu Lebensmittelmarkt) und die oben aufgeführten Prüfaufträge, Punkt 1. Konkurrenzsituation im Fachmarktzentrum und Punkt 4. Konkurrenzsituation zur Innenstadt abgearbeitet wurden (siehe Anlage 6).

Der Gutachter kommt zu den folgenden Kernaussagen:

- Die Umnutzung entspricht den Grundsätzen der räumlichen Einzelhandelsentwicklung weitestgehend. Das Vorhaben liegt zwar außerhalb der abgegrenzten Zentren. Da der Standort integriert ist (vgl. Kap. 3), das Vorhaben überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente umfasst (vgl. Kap. 4) und als standortgerecht dimensioniert angesehen werden kann (vgl. Kap. 6.1), 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 (insbesondere aufgrund der Kleinflächigkeit des Lebensmittelmarktes):

- Angesichts der Wohnbebauung im direkten Umfeld des Bodensee Centers wird das Integrationsgebot eingehalten (Kap. 3).
- Zwar liegt der Standort außerhalb der Vorranggebiete für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte im künftigen Regionalplan - und die Umnutzung weist nahversorgungs- und damit zentrenrelevante Sortimente auf (Kap. 4). 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 (Kap. 4).
- Das Konzentrationsgebot wird in jedem Fall eingehalten (vgl. Kap. 3).
- Auch das Kongruenzgebot wird eingehalten (vgl. Kap. 6.2)
- Auch ohne umfassende Verträglichkeitsuntersuchung kann für die Umnutzung in einen Lebensmittelmarkt abgeleitet werden, dass das Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird (vgl. Kap. 7).

D.h. die Verträglichkeit der Konkurrenzsituation im Fachmarktzentrum und in Beziehung zur Innenstadt sind gegeben.

Das RP Tübingen und der Regionalverband Bodensee Oberschwaben hatten in ihrer Stellungnahme zum Planentwurf zunächst Bedenken geäußert (siehe Abwägungsbericht, Anlage 6), aufgrund der Reduzierung des Lebensmittelmarktes auf eine Größe unterhalb der Großflächigkeit ihre Bedenken zurückgezogen, weshalb auch keine Anpassung der gutachterlichen Stellungnahme erfolgt ist.

Die weiteren Prüfauftrage zum Einleitungsbeschluss wurden bereits zum Entwurfsbeschluss abgehandelt und liegen nochmals als Anlagen (8 u. 9) der Vorlage bei.

Die Hahngruppe sieht für die Parkplatzflächen umfangreiche Verbesserungsmaßnahmen bzgl. der Aufenthaltsfunktion, Wegeverbindungen, Entsiegelung, der Grünausstattung/Durchgrünung und Regenwasserbewirtschaftung vor, die von der Verwaltung positiv gesehen und zu einer Verbesserung vor Ort führen werden. Diese sind insbesondere im Freiflächengestaltungsplan visualisiert, aufgezeigt und beschrieben.

Durch die gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen wurden die vorhandenen 1423 PKW-Stellplätze auf 1308 PKW-Stellplätze reduziert, was einer Verknappung von ca. 9 % entspricht. Bezieht man die Reduzierung nur auf die oberirdischen Stellplätze vor den Hauptgebäuden und nicht auf die Stellplätze der Parkdecks bzw. auf den Gebäuden, erhöht sich die Reduzierung auf rund 18 %.
Die Hahn-Gruppe ist auch beim Thema Parkraumbewirtschaftung offen, muss aber derzeit noch Rücksicht auf bestehende Mietverträge nehmen. Weitere Ausführungen zum Thema Parkierungskonzept sind aus der Anlage 9 zu entnehmen, die bereits zum Entwurfsbeschluss vorlag.

Die Gutachten, Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung lagen ebenfalls bereits dem Entwurfsbeschluss bei und sind unverändert (Anlage 10 und 11).

In der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gab es keine unüberwindlichen Anregungen und Stellungnahmen (siehe Anlage 6). Das RP Tübingen hatte angeregt einen nicht überbaubaren Abstandsstreifen zur B 31 mit entsprechendem Planzeichen in den Plan aufzunehmen, was erfolgt ist. Des Weiteren hatte das RP Tübingen aufgrund des Fernstraßengesetzes gefordert eine Festsetzung zum Verbot von Werbeanlagen im 40 m Abstandsbereich der Bundesstraße aufzunehmen. Dieser Anregung wurde nur bedingt entsprochen, da die bestehenden Werbeanlagen rechtskräftig genehmigt sind und somit Bestandsschutz haben. Es wurde festgesetzt, dass die bestehenden Werbeanlagen in ihrer Größe und Lage nicht nur im Bestand, sondern bei einem Pächterwechsel in gleicher Größe und Lage ersetzt werden können. Die restlichen Flächen der Nordfassade bleiben ohne Werbung.
Des Weiteren wurde südlich der Lärmschutzwand zur Graf-Soden-Schule eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt da in diesem Bereich vor mehreren Jahren die dort vormals bestehenden Bäume abgängig waren (Beeinträchtigung der Tartanbahn) und nun Ersatzpflanzungen notwendig werden.

Der gesetzlich vorgeschriebene Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) ist bereits zwischen

Vorhabenträger und Stadt Friedrichshafen abgeschlossen (muss zum Satzungsbeschluss bereits vorliegen).

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten