



**Stadt Friedrichshafen**

## **Begründung**

zum Bebauungsplan Nr. 221 „Neugestaltung Uferpromenade“

Vorentwurf

Stand 25.05.2023

## **Inhaltsübersicht**

### **Teil A Begründung**

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planungsrecht</b> .....	<b>3</b>
3.1 Früherer Rechtsstand.....	3
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Belange der Raumordnung .....	4
3.4 Denkmalschutz .....	4
<b>4. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>4</b>
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes .....	4
4.2 Topographie .....	5
<b>5. Planinhalt</b> .....	<b>6</b>
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	6
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften .....	7
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	7
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.5 Erschließung.....	8
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	8
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung .....	8
5.5.3 ÖV-Anbindung .....	8
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung .....	8
5.5.5 Infrastruktur .....	9
5.5.6 Technische Erschließung .....	9
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
<b>7. Bodenordnung</b> .....	<b>9</b>
<b>8. Kosten</b> .....	<b>9</b>
<b>Teil B Zusammenfassende Erklärung</b> .....	<b>10</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das knapp 1.7 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 221 „Neugestaltung Uferpromenade“ beinhaltet die Uferstraße vom Antoniusplatz bis zum Graf-Zeppelin-Haus inkl. Gondelhafen und dem Uferbereich zwischen Gondel- und Yachthafen.

Im Einzelnen gilt der Lageplan mit dem räumlichen Geltungsbereich vom 25.05.2023.

## **2. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 42)

## **3. Planungsrecht**

### **3.1 Früherer Rechtsstand**

1977/78 wurde ein Wettbewerb für ein Kultur- und Veranstaltungshaus im westlichen Teil des Uferparks ausgelobt. Der anschließend erstellte Bebauungsplan Nr. 149 „Uferstraße West und Bürgerzentrum“ mit Rechtskraft vom 08.07.1980 deckt das Gebiet um das heutige Graf-Zeppelin-Haus und den Uferpark bis zum Lammgarten planungsrechtlich ab. Die Promenade vom Yachtclub bis zum Lammgarten ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 149 wurden durch die Änderung Nr. 149/1 am 20.08.2011 ersetzt.

Für den äußeren östlichen Teil um den Bereich Antoniusplatz gilt der Bebauungsplan Nr. 173 „Altstadt West“ vom 05.09.1997. Dieser Bereich ist ebenfalls das Ergebnis eines Wettbewerbes. Durch die Änderung Nr. 173/1 vom 20.08.2011 wurden die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes geändert.

Die verbleibende Fläche des Uferparks liegt innerhalb des Baulinienplans Nr. 2 „Lageplan zur Erweiterung des Stadtbauplanes“, rechtskräftig seit dem 27.09.1901.

Des Weiteren wird das Gebiet gestalterisch durch die Gestaltungssatzung Friedrichshafen sowie durch das Möblierungskonzept für den öffentlichen Raum vom 20.08.2011 geregelt.

Die Regelung der Stellplatzanforderung im Plangebiet wird getroffen durch die „Satzung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) über die Einschränkung der Herstellungsverpflichtung von Kfz-Stellplätzen für Wohnungen im innerstädtischen Bereich in Friedrichshafen“ vom 30.07.2020 und im östlichen Teil berührt durch die „Satzung gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 1 und 3 LBO über die Einschränkung der Herstellungsverpflichtung und Untersagung der Herstellung von Kfz-Stellplätzen in der Innenstadt“ vom 12.11.2005. Zudem gilt seit dem 25.02.2022 die Begründungssatzung der Stadt Friedrichshafen.

Die Regelungen der bestehenden Bebauungspläne und Satzungen, mit Ausnahme der Begründungssatzung und des Möblierungskonzeptes für den öffentlichen Raum, werden in den sich mit dem Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans überlagernden Bereichen außer Kraft gesetzt. Die Regelungen der Begründungssatzung und des Möblierungskonzeptes bleiben im Plangebiet weiterhin gültig.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2015 der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad vom 08.07.2006 im gesamten Bereich Uferpark als Grünanlage/Park dargestellt.

Der Inhalt des neu zu formulierenden Bebauungsplans Nr. 221 kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus diesen Planungsvorgaben entwickelt werden.

### **3.3 Belange der Raumordnung**

Raumordnerische Belange sind nicht betroffen.

### **3.4 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich direkt an der Uferpromenade der Gedenkstein Gustav Schwab (Kulturdenkmal nach § 2 DSchG), der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und planungsrechtlich gesichert wird.

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes**

1811 hat der württembergische König Friedrich die Stadt Buchhorn von Bayern erworben und vereinigte sie zusammen mit dem benachbarten Kloster / Schloss Hofen zur neuen Stadt Friedrichshafen. Neben dem politischen Zusammenschluss sollte auch eine bauliche Verbindung hergestellt werden. Die trapezförmigen Verkehrsachsen (Friedrichstraße, oberer Teil der Karlstraße, südlicher Teil der Olga-

straße) bestimmen noch heute den zentralen Stadtgrundriss Friedrichshafens und begrenzen den am See gelegenen Uferpark.

Die Stadt hat es bis heute geschafft, den Uferpark trotz verschiedentlich unternommener Versuche vor einer Überbauung zu bewahren. Zwar wurden nach 1945 Restaurants, Biergärten und ein Minigolf-Platz angelegt, aber das vom Stadtgründer König Friedrich von Württemberg hier erlassene Bauverbot wurde später immer wieder bekräftigt.

Die Gestaltung des Uferparks in seiner heutigen Form ist weitgehend das Ergebnis eines 1988 ausgelobten Gutachterwettbewerbs. Erneute, allerdings lediglich übergeordnete Überlegungen zur Umgestaltung des Uferparks erfolgten dann 2004 – 2007 im Zusammenhang mit den konzeptionellen Planungen zur IGA 2017, wurden aber nach dem Abbruch der Planungen zum Gartenschauprojekt nicht weiterverfolgt.

Die beliebte und v.a. in den Sommermonaten stark frequentierte Uferpromenade verläuft von Osten kommend bis zum Graf-Zeppelin-Haus direkt am Bodensee. Den östlichen Abschluss bilden der Antoniusplatz und der vorgelagerte Gondelhafen, die den Übergang zur eigentlichen Innenstadt und zur gastronomisch und touristisch geprägten Seestraße schaffen. Im Zuge der Neugestaltung des Antoniusplatzes wurden Teile der Uferpromenade am Gondelhafen neu gestaltet

Im Osten wird die Promenade zur Parkanlage begrenzt durch offene Rasenflächen mit einem lichten, zur Karlstrasse dichteren Baumbestand. Weiter westlich schließt die historische Gartenanlage mit dem denkmalgeschützten ehemaligen Musikpavillon aus dem Jahr 1910 an. In deren Achse befindet sich als einzige Unterbrechung der Ufermauer eine etwa 12 m breite Treppenanlage in den See, die an warmen Tagen gerne zum Sitzen genutzt wird.

Westlich der Treppe befindet sich das Einleitungsbauwerk eines unterirdischen Überlaufbeckens, welches sich unter den Grünanlagen des Parks befindet.

Direkt an der Uferpromenade steht zudem die Musikmuschel, die v.a. in den Sommermonaten sehr beliebt für Open-Air-Aufführungen ist. Nach Westen schließen gastronomisch genutzte Flächen, ein Kinderspielplatz, eine Minigolfanlage sowie der Württembergische Yachtclub WYC mit vorgelagertem Yachthafen an. Den westlichen Abschluss der Promenade innerhalb des Plangebietes stellt das denkmalgeschützte Graf-Zeppelin-Haus als überregional anerkanntes Kultur- und Veranstaltungshaus dar.

Der östliche und zentrale Teil der Uferpromenade und des Parks wird neben seiner Funktion als Erholungsfläche mehrmals im Jahr durch unterschiedliche Stadtfeste sehr stark beansprucht. Neben dem seit 1949 durchgeführten „Seehasenfest“ und dem „Kulturufer“ (seit 1976) finden u.a. jährlich zwei bis drei Märkte und weitere Veranstaltungen regelmäßig an der Uferpromenade statt.

## 4.2 Topographie

Die Uferstraße verläuft weitgehend ebenerdig. Der Höhenversprung von der Promenade zum direkt an die Ufermauer angrenzenden renaturierten Uferbereich beträgt im Mittel ca. 1.80 m.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Anlass und Ziel der Planung**

In zentraler Lage Friedrichshafens, zwischen Schlosshorn im Westen und Rotachmündung im Osten, befindet sich die ca. 3.500 m lange Uferpromenade mit unterschiedlichen Nutzungen und Charakteristiken. Dieser Bereich direkt am See ist vor allem in den Sommermonaten stark frequentiert und stellt sowohl für Touristen als auch für Einheimische in Verbindung mit der Innenstadt, dem Zeppelin-Museum, dem GZH, dem Schloss mit Schlosskirche und dem Bahnhof die „Adresse“ der Stadt Friedrichshafen dar. Verschiedene Abschnitte der Uferpromenade sind zwischenzeitlich in die Jahre gekommen, d.h. sie werden den geänderten Anforderungen nicht mehr gerecht oder sind in Teilbereichen stark sanierungsbedürftig. In der Konsequenz wird daher ein neues und gestalterisch durchgängiges Gesamtkonzept unter weitgehender Berücksichtigung der zahlreichen Interessenslagen erforderlich.

Am 27.07.2015 hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen daher ein von der Verwaltung erarbeitetes Ufergesamtkonzept vom Schlosshorn bis zur Rotachmündung beschlossen, welches in 3 Bauabschnitte – Uferpark, Seestraße und Hinterer Hafen - unterteilt wurde. Die Verwaltung wurde beauftragt, im Rahmen des Ufergesamtkonzeptes einen Grundsatzbeschluss für ein Wettbewerbsverfahren zur gestalterischen Überarbeitung des ersten Abschnitts, dem Uferpark, vorzubereiten.

Im Mai 2017 wurde ein Ideenwettbewerb für den Bereich Uferpark inkl. Friedrichstraße und Bahnhofvorplatz ausgeschrieben.

Die 4 Preisträger des Ideenwettbewerbes nahmen am anschließenden Workshopverfahren im September 2017 teil und Ende November 2017 wurden vom Preisgericht abschließend zwei Preisträger gekürt. Das Plangebiet wurde in der Folge in zwei Bearbeitungsbereiche aufgeteilt - den Bereich Uferpark und die Friedrichstraße inkl. Bahnhofvorplatz. Da aufgrund des Sanierungsbedarfs des Gondelhafens und der Uferpromenade dringender Handlungsbedarf besteht, wird als erster Bauabschnitt für diesen Bereich ein Bauleitplanverfahren durchgeführt. Dieses Vorgehen entspricht dem Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2019, bei dem hinsichtlich der Umsetzung vor dem Hintergrund der Mittelverfügbarkeit in den Haushaltsplanungen eine Priorisierung zugunsten des Bereichs Mole Gondelhafen und Seeterrassen beschlossen wurde.

Der Uferpark wird mehrmals jährlich durch unterschiedliche Veranstaltungen wie das Seehasenfest oder das Kulturufer bespielt. Seit Jahren wird im Spätsommer der Konflikt zwischen Grünbestand und Nutzung für Festivitäten deutlich sichtbar. Daher ist ein Konzept zur Steuerung der beanspruchten Flächen entlang der Uferpromenade zwingend erforderlich.

Zudem sind große Abschnitte im Bereich der Promenade dringend sanierungsbedürftig. Die Beläge sind u.a. durch Wurzelanhebungen beschädigt, die Ufermauer und die Treppenanlagen zeigen deutliche Schäden durch Witterungseinflüsse. Die Mole des Gondelhafens musste inzwischen aufgrund der Schäden aus Sicherheitsgründen für die Öffentlichkeit gesperrt werden. Des Weiteren mangelt es an einem Beleuchtungskonzept und an einer technisch ausreichenden Infrastruktur für die Veranstaltungen.

Trotz der Uferlage fehlt im Bereich des Uferparks der direkte Bezug zum Wasser. Die Promenade soll daher durch Seezugänge gestärkt und aufgewertet werden. Östlich angrenzend an den Württembergischen Yachthafen befindet sich das beliebte Beach-Café, welches aktuell durch eine Vereinbarung der Stadt Friedrichshafen mit dem Regierungspräsidium Tübingen bis Oktober 2026 geduldet wird. Die Fläche, auf der das Beach-Café betrieben wird, ist 1985 als eine der Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung des Württembergischen Yachthafens entstanden. Das Café soll durch den Bebauungsplan langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

## **5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet liegt direkt am Bodensee in exponierter Lage zwischen dem Schloss und der Innenstadt. Dieser besonderen städtebaulichen Situation sowie auch der Bedeutung des Uferparks für die Bevölkerung gilt es bei der Entwicklung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen.

Vor diesem Hintergrund wurde dem Bebauungsplanverfahren ein Ideenwettbewerb mit anschließendem Bürgerworkshopverfahren vorgeschaltet. Ende November 2017 wurden das Büro K1 Landschaftsarchitekten aus Berlin für die Konzeption im Bereich Uferpark mit einem ersten Preis gekürt.

Das anschließend mit umfangreicher Bürgerbeteiligung und unter Berücksichtigung der wasserrechtlichen Vorgaben weiterentwickelte Konzept für den Uferpark sieht an der Uferlinie eine deutliche Aufwertung der Aufenthaltsqualität durch Sitzstufen und Aufenthaltszonen zwischen Yacht- und Gondelhafen vor. Der direkte Zugang um See soll durch eine großzügige Stufenanlage, die sogenannten Seeterrassen, zwischen Beach-Café und Gondelhafen ermöglicht werden. Das bisher nur als bauliches Provisorium betriebene Beach-Café soll durch einen ansprechenden und der sensiblen Situation am direkten Ufer angepassten Neubau ersetzt werden. Die Mole des Gondelhafens soll durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist zudem, die Mole durch einen Brückenschlag von der Seestraße aus zugänglich und durch einen auskragenden Steg in den See erlebbar zu machen. Auf dem Molenkopf ist eine Plattform zum Sitzen geplant. Die vorgeschlagenen Veränderungen sind zurückhaltend, bieten aber in vielen Bereichen wesentliche Qualitätssteigerungen.

Die im Wettbewerbsprozess entwickelten Entwurfsziele sollen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

## **5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches**

Der Planinhalt umfasst ca. 600 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche (Beach-Café mit Holzdeck) und ca. 1.6 ha öffentliche Verkehrsfläche (Promenade, Seeterrassen, Mole Gondelhafen).

## **5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis werden Art und Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Dabei wird die Nutzungsart im Plangebiet der bestehenden und geplanten Nutzung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Das Beach-Café wird entsprechend seiner Nutzung am bestehenden Standort planungsrechtlich übernommen und mit Baugrenzen definiert.

Verbindliche Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden bis zum Entwurfsbeschluss entwickelt.

## **5.5 Erschließung**

### **5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Friedrichstraße, Olgastraße und Obere Karlstraße.

### **5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung**

Öffentliche Straßen zur inneren Erschließung des Uferparks sind nicht vorgesehen.

### **5.5.3 ÖV-Anbindung**

Der Uferpark ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Vom nördlich angrenzenden Busbahnhof am Stadtbahnhof verkehren Buslinien des Stadtverkehrs mit innerstädtischen Verbindungen sowie Regionalbuslinien nach Überlingen, Konstanz, Tettngang und Kressbronn.

Darüber hinaus bestehen Anschlussmöglichkeiten in das nationale und internationale Fernbusliniennetz. Während der Messezeiten verkehrt zusätzlich der MesseExpress in verdichteter Taktfolge.

Durch die unmittelbare Nähe zum Stadtbahnhof bestehen Anschlussmöglichkeiten auch ins Bahnliniennetz. Am Stadtbahnhof, der am Schnittpunkt der DB-Strecken der Südbahn (Friedrichshafen – Ulm und weiterführend nach Stuttgart) und der Bodenseegürtelbahn (Radolfzell – Lindau) liegt, verkehrt auch die regionale Bodensee-Oberschwaben-Bahn (BOB) auf der Strecke bis Aulendorf und zum Hafenbahnhof.

### **5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung**

Von Westen kommend ist der Uferpark über die Wera- und Olgastraße an das städtische Radwegnetz entlang der Südseite der Friedrichstraße und von hier weiterführend nach Norden und Osten angebunden.

Der Uferpark wird vom Bodenseeradweg tangiert. Von Westen kommend führt die Verbindung über die Klosterstraße auf die Friedrichstraße und weiterführend über die Karlstraße durch die Innenstadt in Richtung Osten.



Der Bodenseerundweg führt direkt durch das Plangebiet. Er verläuft von Osten kommend im Stadtgebiet entlang des Bodenseeuferers bis zum Graf-Zeppelin-Haus, wo er über dessen Anlieferungshof auf die Olgastraße verschwenkt und weiter über die Wera- und westliche Klosterstraße entlang des Schlosses in Richtung Königsweg führt.

#### 5.5.5 Infrastruktur

Die Errichtung zusätzlicher infrastruktureller Einrichtungen ist nicht erforderlich.

#### 5.5.6 Technische Erschließung

Wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

### **6. Umweltbericht**

Der vorbereitende Umweltbericht (VUB) vom Oktober 2019 für den gesamten Uferpark inkl. Friedrichstraße und Bahnhofsvorplatz hat die Erheblichkeit der umweltbezogenen Belange abgeschätzt und einen weitergehenden Untersuchungsbedarf dargestellt. In der zusammenfassenden Beurteilung wurde festgestellt, dass umwelterhebliche Beeinträchtigungen v.a. der Schutzgüter Oberflächengewässer sowie Tiere und Pflanzen entstehen, die voraussichtlich nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Insofern sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zudem wurde eine artenschutzfachliche Voruntersuchung durchgeführt, die eine Relevanz v.a. in Bezug auf Fledermäuse und Brutvögel festgestellt hat. Vertiefende und ergänzende Untersuchungen für das Plangebiet Uferpromenade werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts bis zum Entwurfsbeschluss durchgeführt.

### **7. Bodenordnung**

Nach Anlage 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Bodensee Gewässer 1. Ordnung. Nach § 5 Abs. 1 WG ist das Gewässerbett eines Gewässers 1. Ordnung öffentliches Eigentum des Landes. Das Gewässerbett definiert sich ab der Mittelwasserlinie seewärts. Alle Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich auf der Grundlage dieser Definition in städtischem Eigentum. Die Notwendigkeit einer Bodenordnung ist in diesem Planungsstadium nicht erkennbar.

### **8. Kosten**

Anfallende Kosten werden bis zum Entwurfsbeschluss ermittelt.

## **Teil B Zusammenfassende Erklärung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Aufgestellt:  
Amt für Stadtplanung und Umwelt Friedrichshafen  
SU-FN / Sin