Landesgartenschau
Überlingen 2020
GmbH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gastronomie Uferpark“, Überlingen

Begründung zum Bebauungsplan

09.11.2018

Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

ZMS-18-A047 – Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gastronomie Uferpark“

Auftraggeber:
Landesgartenschau Überlingen 2020 GmbH
Herr Roland Leitner
Bahnhofstraße 19
88662 Überlingen
Tel.: 07551 309739-0
Fax: 07551 309739-39
E-Mail: info@ueberlingen2020.de
www.ueberlingen2020.de

Auftragnehmer:
Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH
Sabine Geerds
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 38875-0
Fax: 07541 38875-19
E-Mail: info@zm-stadtenwicklung.de
www.zm-stadtentwicklung.de

Bearbeiter: Sabine Geerds, Ulrike Wagner

Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	**Vorbemerkung**	**5**
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	**Plangebiet und Untersuchungsraum**	**5**
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Umgebung	6
3.	**Einordnung in die Bauleitplanung**	**7**
3.1	Flächennutzungsplan	7
3.2	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	8
3.3	Landschaftspflegerischer Begleitplan	9
3.4	Bebauungsplanverfahren	11
4.	**Übersicht über Schutzgebiete**	**12**
4.1	Natura-2000-Gebiete	12
4.2	Landschaftsschutzgebiete	13
5.	**Bestand**	**13**
5.1	Nutzungen	13
5.2	Erschließung	14
5.2.1	Technische Infrastruktur	14
5.3	Immissionen	14
5.4	Baugrund	14
5.5	Topografie	15
5.6	Einbindung in das Landschaftsbild	15
6.	**Planung**	**16**
6.1	Konzept	16
6.1.1	Gebäude	17
6.2	Erschließung	18
6.2.1	Straßen und Wege	18
6.2.2	Umgang mit dem Niederschlagswasser	18
6.2.3	Technische Infrastruktur	19
6.3	Schalltechnische Untersuchung für die folgende Gastronomienutzung	19
6.4	Festsetzungen des Bebauungsplanes	20
6.4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	20

6.4.2 Örtliche Bauvorschriften 22
6.5 Flächenbilanz 23
7. Anlagen 25
7.1 Anlage 1 25

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Landesgartenschau 2020 in Überlingen soll im neu angelegten Uferpark zwischen Bahnlinie und Bodensee ein dauerhafter Gastronomiepavillon entstehen.

Während des Ausstellungsjahres soll das Gebäude als Ausstellungs- und Veranstaltungsraum des Landkreises Bodenseekreis genutzt werden und danach seiner eigentlichen Bestimmung als Gastronomiegebäude zugeführt werden.

Bisher gilt in diesem Bereich der Bebauungsplan „Goldbach" aus dem Jahr 1982, der hier ein Sondergebiet „Camping" festsetzt und östlich angrenzend der Bebauungsplan „Stadteingang West" aus dem Jahr 2016. Um die Bebauung zu ermöglichen wird für den geplanten Gastronomiepavillon ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

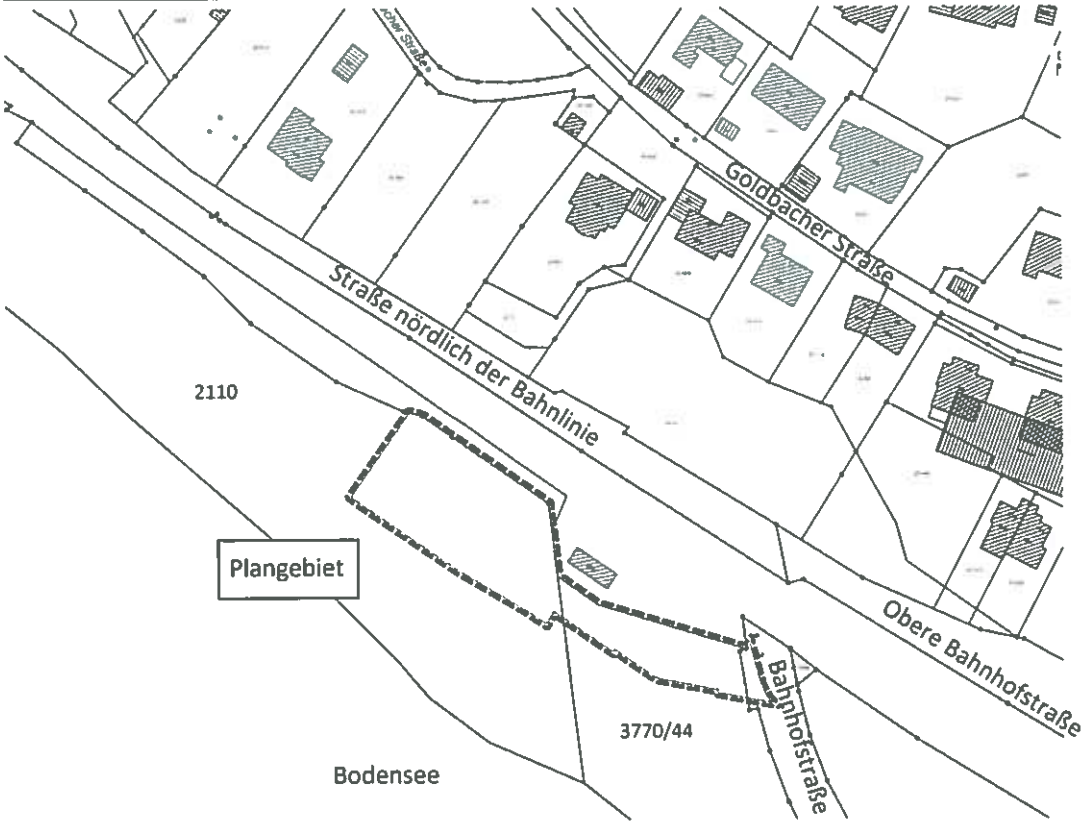


Abbildung 1: Kataster mit Geltungsbereich, o.M. (Quelle: Große Kreisstadt Überlingen)

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Großen Kreisstadt Überlingen zwischen Bahnlinie und Bodensee und umfasst eine Größe von etwa 2.400m². Es beinhaltet Teile der Flurstücke 2110 und 3770/44 und ist weitgehend eben. Im Bezug auf das ehemalige Campingplatzgelände liegt das Plangebiet in etwa im Bereich des ehemaligen Waschhauses.

Nord-östlich grenzt es direkt an das Bahngelände und an den übrigen Seiten an den geplanten Uferpark, der wiederum weiter südwestlich an den Bodensee grenzt. Die Zufahrt erfolgt über die Bahnhofstraße.

2.2 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtzentrums von Überlingen zwischen Bahnlinie und Bodensee.

Weiter westlich befindet sich die Sylvesterkapelle, eine kleine vorromanische Kirche aus dem frühen 10. Jahrhundert. Folgt man der Bahnlinie in östlicher Richtung erreicht man die Bodenseetherme Überlingen und das Strandbad West. Nordöstlich der Bahnlinie und der „Oberen Bahnhofstraße" befindet sich Wohnbebauung mit viel Durchgrünung.

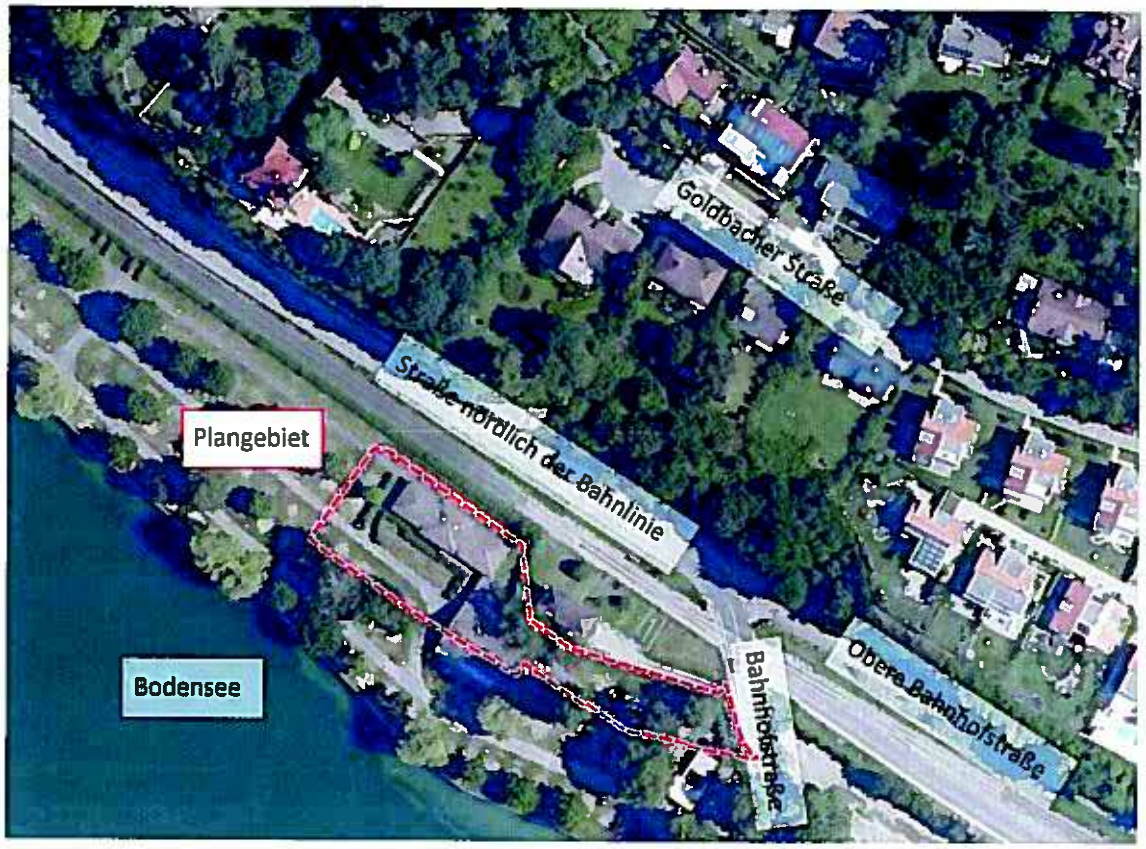


Abbildung 2: Luftbild Plangebiet, o.M. (Quelle: LUBW)

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen ist das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt. Das Plangebiet ist nur ein kleiner Teil des dargestellten Sondergebietes. Dieses grenzt nord-östlich an Bahnanlagen und südwestlich an den Bodensee. Nord-westlich grenzt ein Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung und südöstlich befinden sich Flächen mit „Altstandorten".

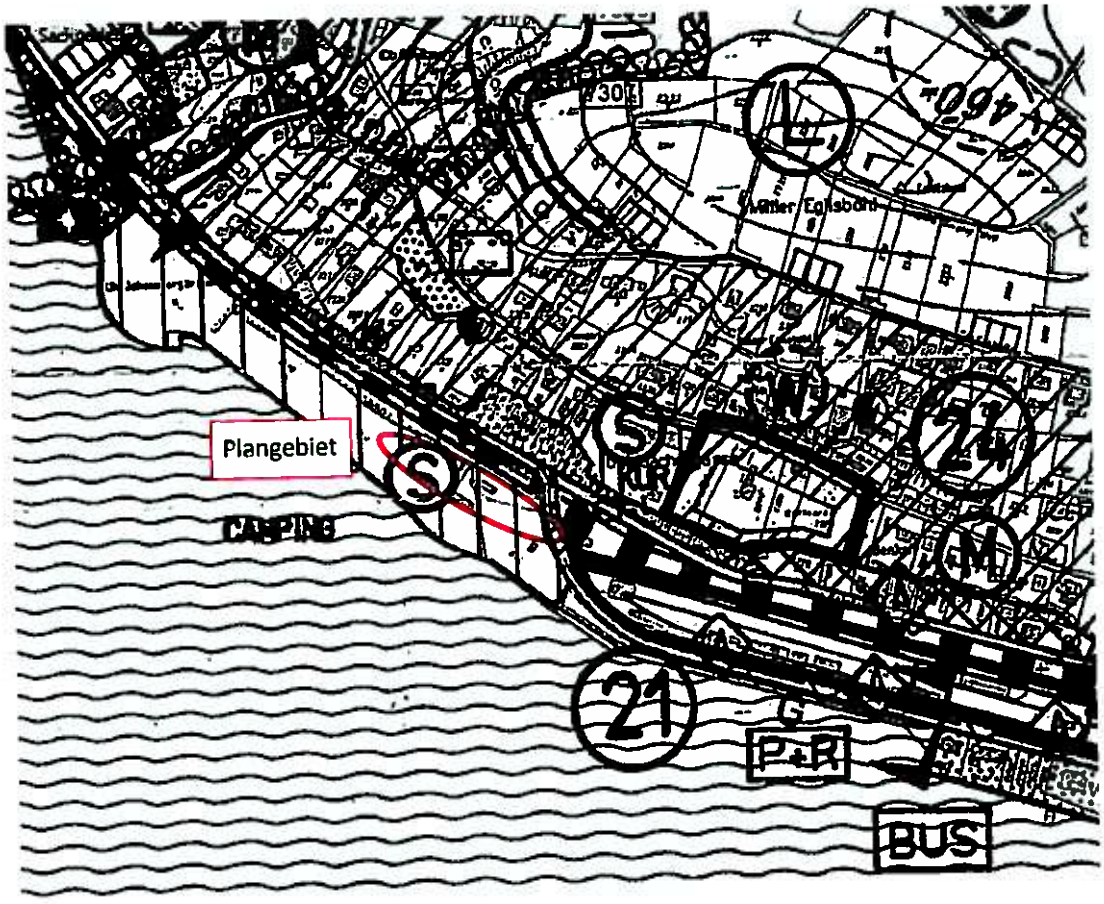


Abbildung 3:Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, Ausschnitt o.M. (Quelle: Große Kreisstadt Überlingen)

3.2 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Das Plangebiet liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Goldbach“. Für diesen Bereich ist ein Sondergebiet Camping festgesetzt. Zulässig ist hier ein Vollgeschoss mit einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,1 und einer Dachneigung von 0°-18°. Es ist hier eine offene Bauweise festgesetzt.

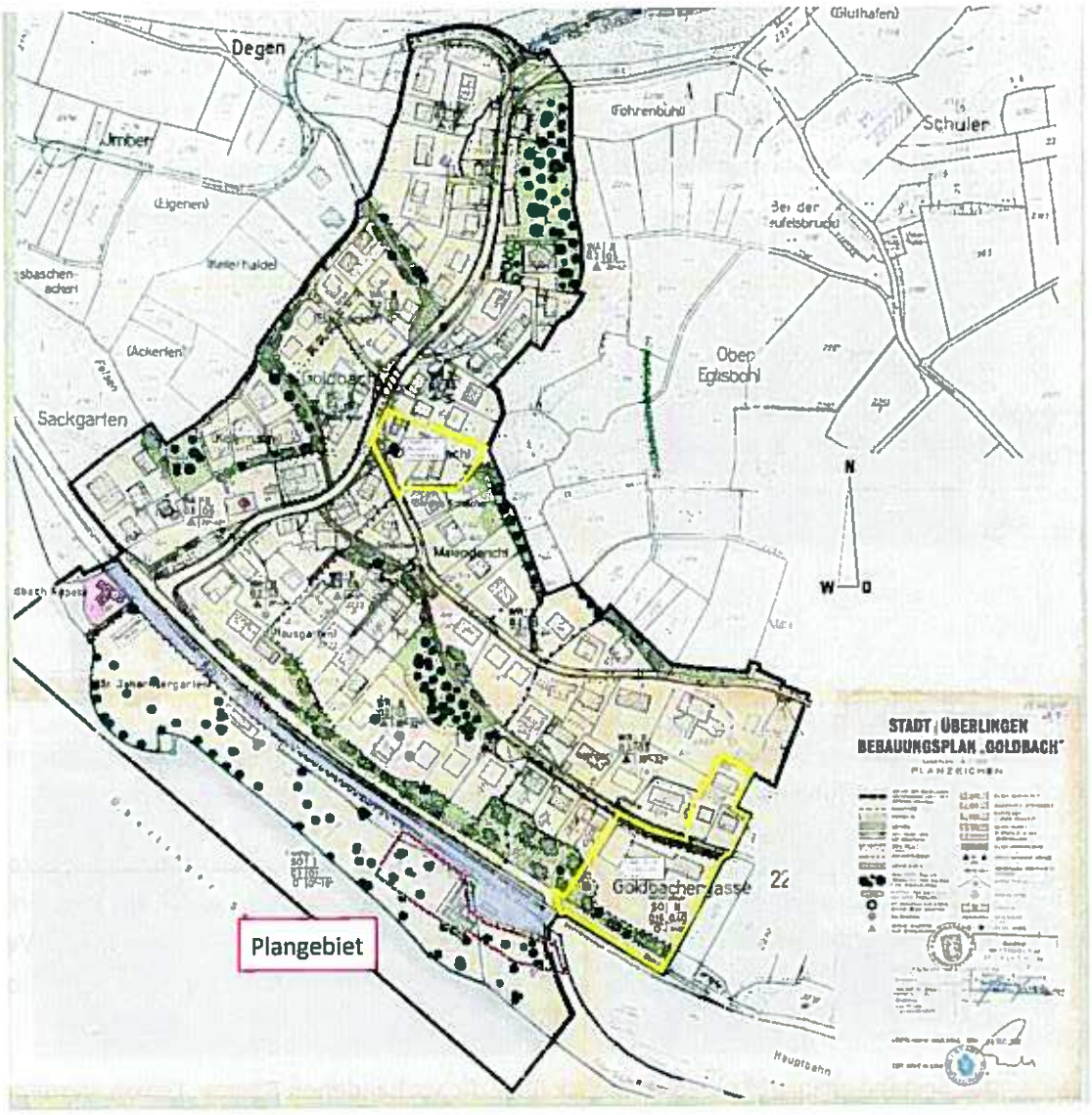


Abbildung 4: Bebauungsplan „Goldbach“ (1982), o.M. (Quelle: Große Kreisstadt Überlingen)

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Stadteingang West" aus dem Jahr 2016 an das Plangebiet. Im Bereich der Zufahrt von der Bahnhofstraße aus ist hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

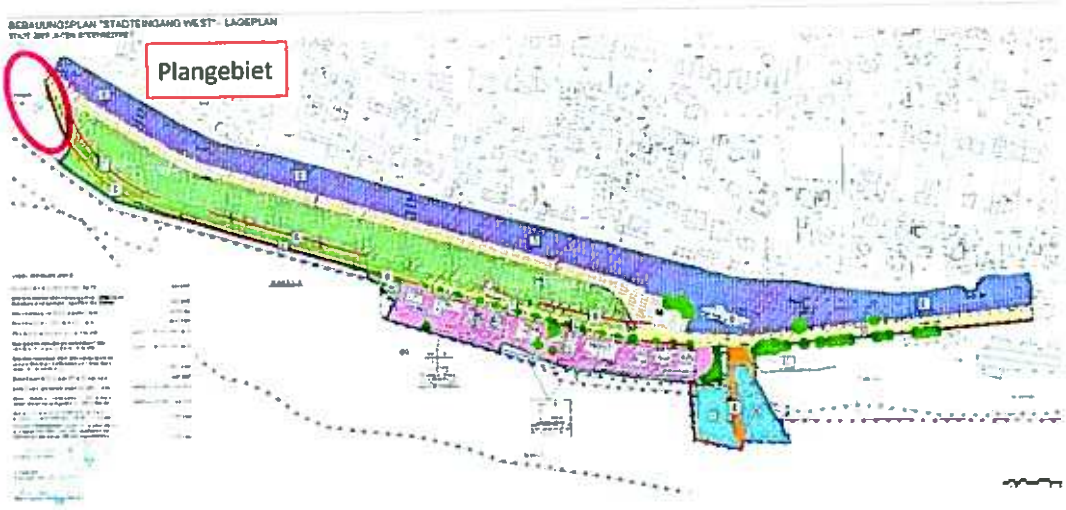


Abbildung 5: Bebauungsplan „Stadteingang West", o.M. (Quelle: Große Kreisstadt Überlingen)

3.3 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die Realisierung des Gastronomiepavillons im Uferpark ist eine Maßnahme im Zusammenhang mit der Schaffung des Parks als zentraler Baustein für die Landesgartenschau 2020.

Zur Schaffung des gesamten Parks mit naturnahen Umgestaltungen des Bodenseeufers ist ein Wasserrechtsverfahren angestrengt worden. Bestandteil des Antrags für das Wasserrechtverfahren ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan. Dieser stellt unter anderem die Vereinbarkeit der Planung mit der Eingriffsregelung und der Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen dar.

Der Bestandsplan gibt einen Überblick über die vorhandenen Bäume. Davon werden im Plangebiet 2 Bäume als erhaltenswert festgesetzt.



Abbildung 6: Bestandsplan West, o.M. (Quelle: Landesgartenschau Überlingen 2020 GmbH (LGS))

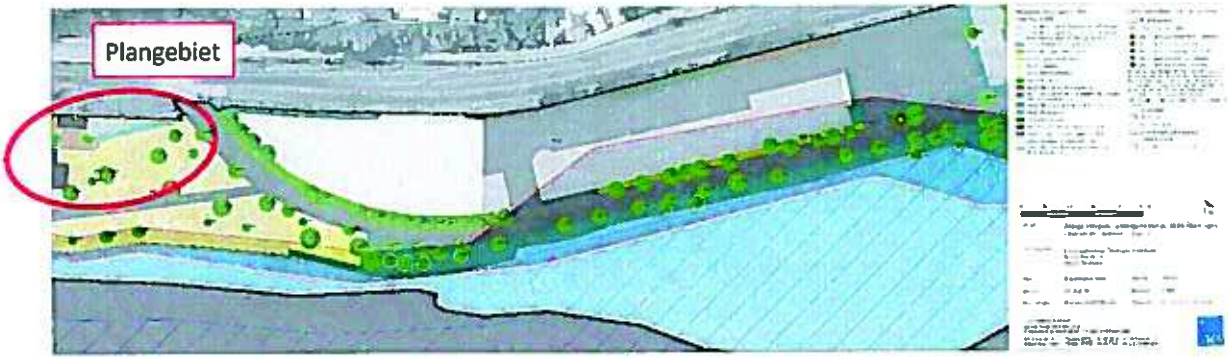


Abbildung 7: Bestandsplan Mitte, o.M. (Quelle: LGS)

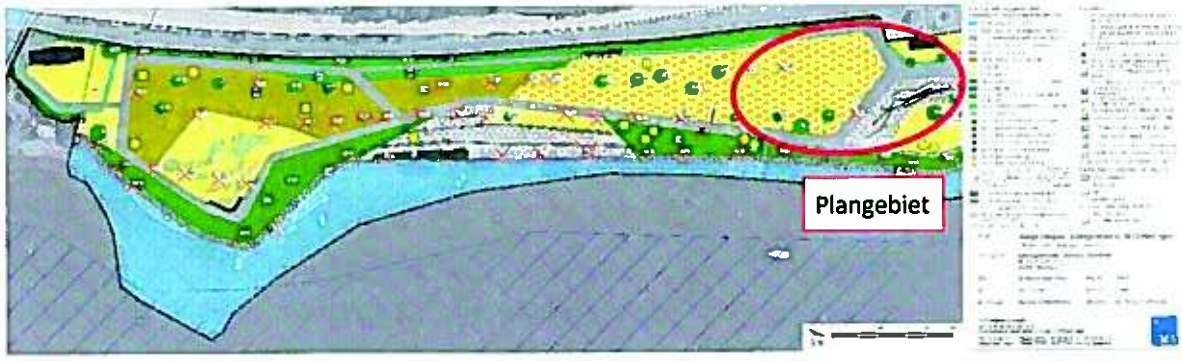


Abbildung 8: Landschaftspflegerischer Begleitplan Maßnahmenplan West, o.M. (Quelle: LGS)



Abbildung 9: Landschaftspflegerischer Begleitplan Maßnahmenplan Mitte, o.M. (Quelle: LGS)

3.4 Bebauungsplanverfahren

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gastronomiegebäudes zu schaffen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB i.V.m. §13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan soll nicht als Teiländerung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Goldbach“ und „Stadteingang West“ sondern als eigenständiger Bebauungsplan „Gastronomie Uferpark“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Bei diesem Verfahren kann auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet werden darüber hinaus sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dennoch sind die Auswirkungen auf die Umwelt und den Artenschutz zu betrachten. Vor diesem Hintergrund werden Maßnahmen zu Minimierung des Eingriffs definiert.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB sind:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung
- Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche darf max. 20.000m² betragen.

Das Gastronomiegebäude ist auf dem ehemaligen Gelände des Campingplatzes im Bereich des ehemaligen Waschhauses geplant. Dem Kriterium „Wiedernutzbarmachung einer Fläche wird somit entsprochen.

Mit einem Geltungsbereich von ca. 2.400 m² ist auch die Voraussetzung der maximal zulässigen Grundfläche erfüllt.

4. Übersicht über Schutzgebiete

Direkt an das Plangebiet grenzen keine Schutzgebiete oder Biotope.



Abbildung 10: Übersicht Schutzgebiete (Quelle: LUBW)

4.1 Natura-2000-Gebiete

Südlich des Plangebiets aber nicht direkt angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet „Überlinger See und Bodenseeuferlandschaft“ (Nr. 8220342).

Es gehört zur naturräumlichen Einheit Bodenseebecken, Hegau. Gebietsmerkmale von diesem Gebiet sind zwei Höhlen und eine Steiluferlandschaft, die in markanter Weise von der Flachwasserzone des Bodensees bis auf die Höhen über dem See reicht.

Hier befindet sich auch das Vogelschutzgebiet „Überlinger See des Bodensees“ (Nr. 8220404). Es ist eines der wichtigsten baden-württembergischen Brutgebiete für Hohltauben, Kolbenenten, Wanderfalken und andere Arten, sowie ein Rastgebiet von internationaler Bedeutung.

4.2 Landschaftsschutzgebiete

Nördlich des Plangebietes bzw. nördlich der Wohnbebauung an der Säntisstraße liegen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes Bodenseeufer.

Das Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer (Nr. 4.35.031) besteht aus 19 nicht zusammenhängenden Teilgebieten. Der Schutzzweck ist die Erhaltung der abwechslungsreichen Bodenseeuferlandschaft mit ihrem hohen Erholungswert und der überregionalen Bedeutung.

5. Bestand

5.1 Nutzungen

Das Gelände, auf dem im Rahmen der Landesgartenschau der Uferpark entstehen soll, wurde bisher als Campingplatz genutzt. Das Plangebiet befindet sich auf diesem Campingplatz, etwa an der Stelle des ehemaligen Waschhauses. In diesem Bereich gibt es keine Altlastenverdachtsflächen. Das Gelände wird derzeit bereits für den Uferpark im Zuge der Landesgartenschau angelegt.







5.2 Erschließung

Der Campingplatz wurde bisher über die Bahnhofstraße erschlossen.







5.2.1 Technische Infrastruktur

Durch die bisherige Nutzung des Geländes als Campingplatz ist die technische Infrastruktur für die Ver- und Entsorgung bereits vorhanden.

5.3 Immissionen

Da sich das Plangebiet an der Bahnlinie der Bodenseegürtelbahn von Radolfzell nach Friedrichshafen befindet und weiter nördlich, die Straße von Überlingen nach Sipplingen verläuft, bestehen Geräuscheinwirkungen durch Bahn- und Kraftfahrzeugverkehr.

5.4 Baugrund

Für den geplanten Uferpark liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros GBB – Grundbau Bodensee GmbH vor. Aufgrund dessen ist bekannt, dass der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel des Bodensees korrespondiert und daher jahreszeitliche Schwankungen zu berücksichtigen sind. Dies ist bei den Hochbauarbeiten zu berücksichtigen. Auch wurde eine vorläufige Einstufung zur Verwertung / Entsorgung des Bodenmaterials vorgenommen die besagt,

dass im Bereich des Plangebiets kein Schadstoffparameter den entsprechenden Prüfwert überschreitet und damit ein Wiedereinbau des Aushubs möglich ist. Weitere Ergebnisse sind im Bodengutachten nachzulesen. (Siehe Anlage 1)

5.5 Topografie

Das Gelände des Plangebiets ist weitgehend eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 399,50 m ü NN.

5.6 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet wird wesentlich von zwei topographischen Elementen dominiert. Nördlich durch den steil aufragenden Molasse-Felsen und südlich durch freien Blick über den Bodensee.



6. Planung

6.1 Konzept

Mit dem Gastronomiegebäude soll ein markanter Knotenpunkt im neu angelegten Uferpark entstehen. Es dient als Anlaufstelle und Aufenthaltsort mit Service-Funktionen für Parkbesucher und Nutzer des angrenzenden Spielplatzes und ist gleichzeitig eine bedeutende Raststätte entlang des stark frequentierten Bodensee-Radwegs. Er soll außerdem zum attraktiven Ziel für Einwohner und Gäste der Stadt werden. Während der Landesgartenschau soll der Gastraum des Pavillons als Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche genutzt werden und die Gastronomie in zusätzlichen temporären Raummodulen untergebracht werden.



Abbildung 11: Lage Gastronomiegebäude im Uferpark, o.M. (Quelle: Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH)

6.1.1 Gebäude

Der Pavillon wird als zweigeschossiger Baukörper mit möglichst geringem Bodenverbrauch an der nördlichen Grenze des Grundstücks platziert. Dadurch bleiben im Süden großzügige Freiflächen erhalten, welche als Außensitzbereiche mit Seeblick genutzt werden können.

Richtung Westen und Norden öffnet sich der Baukörper und schafft so weitere Anknüpfungspunkte. Vom Innenraum und von der Außenterrasse wird der Blick auf das beeindruckende Molassegestein freigegeben und zugleich erhalten vorbefahrende Radfahrer einen Einblick in den Gastraum.

Sämtliche Außenterrassen und Vorbereiche werden durch eine vertikal begrünte Dachkonstruktion und horizontale Markisen beschattet. Durch die sich an die Jahreszeiten anpassende Begrünung erhält der Pavillon einen unverwechselbaren architektonischen Ausdruck.



Abbildung 12: Entwurf Gastronomiegebäude Grundriss Erdgeschoss, Obergeschoss, Schnitt, o.M. (Quelle: Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH)

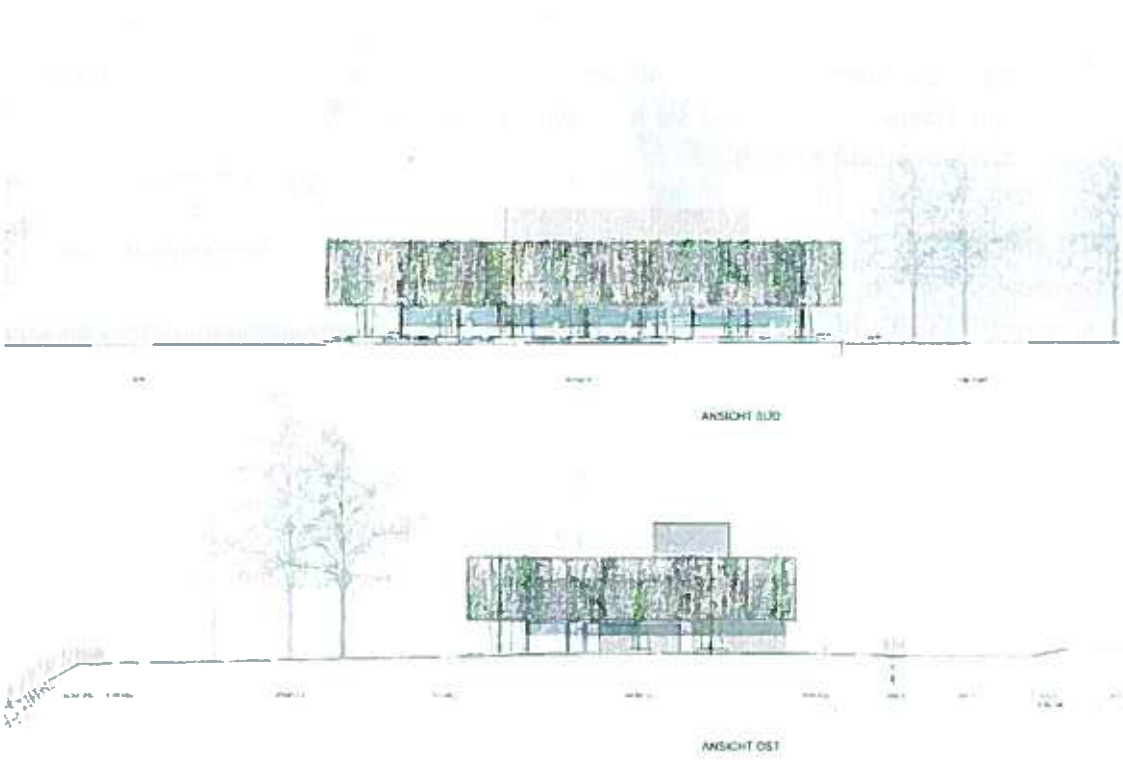


Abbildung 13: Entwurf Gastronomiegebäude Ansicht Süd, Ansicht Ost, o.M. (Quelle: Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH)

6.2 Erschließung

6.2.1 Straßen und Wege

Die Zufahrt für die Anlieferung erfolgt über die Bahnhofstraße. Wendemöglichkeit für den Lieferverkehr gibt es östlich des Gastronomiegebäudes. Im Bereich der Zufahrt sind Fahrradstellplätze und barrierefreie PKW-Stellplätze vorgesehen.

6.2.2 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Da eine Versickerung in diesem Bereich aufgrund des zu geringen Abstandes zum Grundwasser nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser, welches auf befestigten Flächen anfällt, in den vorhandenen Kanal eingeleitet.

6.2.3 Technische Infrastruktur

Durch die ehemalige Nutzung als Campingplatz ist die technische Infrastruktur bereits vorhanden. Gegebenenfalls muss sie noch für die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzung angepasst bzw. ausgebaut werden.

6.3 Schalltechnische Untersuchung für die folgende Gastronomienutzung

Von der geplanten Gastronomienutzung ist mit Geräuscheinwirkungen auf die bestehende bzw. planungsrechtlich zulässige Umgebungsbebauung zu rechnen. Nördlich des Plangebietes befindet sich gemäß dem Bebauungsplan „Goldbach" ein reines Wohngebiet. Nordöstlich liegt ein allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan „Goldbacher Straße".

Die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung durch die Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) i.V.m. der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Da zum Teil die genaue Nutzung der Gastronomie noch nicht bekannt ist wurden „Worst Case Annahmen" getroffen (z.B. durchgehende Betriebszeiten, Fenster/Türen während des Betriebes geöffnet).

Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/40 dB(A) eingehalten werden. Im Reinen Wohngebiet wird der zulässige Nacht-Immissionsrichtwert von 35 dB(A) am Wohnhaus Fl.-Nr. 2219/3 um 4 dB(A) überschritten. Grund für die Überschreitung ist die Nachtnutzung der Außenbewirtschaftungsflächen und der Dachterrasse.

Als Konfliktlösung wird vorgeschlagen die Nutzung der westlich des Gastronomiegebäudes liegenden Außenbewirtschaftungsfläche und der Dachterrasse während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) auszuschließen. Dies wird als lärmschutztechnische Bestimmung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Um weitere Geräuscheinwirkungen durch technische stationäre Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) auszuschließen wird im Bebauungsplan eine Bestimmung über den zulässigen Gesamtschallleistungspegel von technischen Anlagen aufgenommen. Des Weiteren werden die der schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Ausgangsdaten (Hintergrundmusik in den Gasträumen, Lkw-Anlieferung tagsüber) festgesetzt.

6.4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtliche Grundlage für das geplante Gastronomiegebäude zu schaffen. Da dieses Gebäude im Ausstellungsjahr auch als Ausstellungs- und Veranstaltungsgebäude dient, wird gem. § 11 BauNVO eine Sondergebiet Gastronomie / Ausstellung festgesetzt.

Zusätzlich befindet sich in dem Gastronomiegebäude ein Raum, der als Umkleide für Taucher und Lager für Tauchausrüstungen dient. Auch befindet sich in diesem Gebäude eine öffentliche WC-Anlage für die Besucher des Uferparks.

Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Höhe in m über NN, die von keinem Bauteil des Gebäudes überschritten werden darf. Das Maß der baulichen Nutzung ist so gewählt, dass zum einen das Gebäude selbst, die Terrassenflächen und die erforderlichen Zufahrten und Nebenanlagen realisiert werden können, zum anderen eine vollständige Versiegelung in dem Bereich ausgeschlossen werden kann. Die Höhe orientiert sich am Hochbauentwurf. Eine Überschreitung ist für betriebsbedingte Aufbauten (z.B. Antennen, Aufzugüberfahrten,...) zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Da es sich in diesem Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die überbaubare Grundstücksfläche im Wesentlichen dem Hochbauentwurf angepasst.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die nach § 6 (1) LBO BW in den Abstandsflächen zulässig sind, sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dadurch können Nebenanlagen je nach Gegebenheit vor Ort flexibel angeordnet werden.

Behandlung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser, welches auf den befestigten Flächen anfällt, wird dem bestehenden Kanal zugeführt, da eine Versickerung durch den hohen und mit dem Bodensee korrespondierenden Grundwasserstand nicht möglich ist.

Erhaltungsgebot

Das Erhaltungsgebot für die Bäume stellt sicher, dass die bestehende Eingrünung erhalten wird und das Plangebiet sich in den Uferpark einfügt. Darüber hinaus bieten die Bäume Lebensraum für z.B. Vögel. Zum Erhalt der Bäume tragen außer den unter dem Punkt „Maßnahme zur Vermeidung des Eingriffs" genannten Maßnahmen auch ausreichend große Baumqaurtiere, Wurzelbrücken o.ä. sowie ein Anfahrschutz bei.

Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe in Natur und Landschaft gar nicht erst entstehen zu lassen. Folgende Maßnahmen sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Sie werden damit nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans verbindlich:

- Baumschnitte und sonstige Pflegemaßnahmen zur Verbesserung der Stabilität und Vitalität und zum Erhalt. Dabei sind starkes Totholz und Äste mit Höhlen zu belassen. Schnitt und Pflegemaßnahmen müssen fachgerecht durchgeführt werden.
- Die Bäume sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen, wie z.B. Verdichtungen im Wurzelraum, mechanische Schädigungen, Schutz vor umweltgefährdenden Stoffen etc. zu schützen. Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).
- Ist trotz des Erhaltungsgebots ein Verlust von Bäumen nicht vermeidbar, so ist vor Fällung das Habitatpotenzial zu prüfen (Kontrolle auf Spaltenquartiere, Nisthöhlen, Potenzial für Totholzkäfer). Des Weiteren sind bei Verlust Ersatzpflanzungen vorzunehmen

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Die Maßnahme zur Minimierung des Eingriffs umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe so gering wie möglich zu halten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit verbindlich nach In-Kraft-Treten:

- Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind unzulässig.
- Dachbegrünung:
  Flachdächer sind soweit möglich mind. extensiv zu begrünen. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen, Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen.
- Die Befestigung der Grundstücksflächen ist wasserdurchlässig herzustellen (geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge)

- Für die Außenbeleuchtung sind umweltverträgliche, insektenschonende Leuchtmittel (insektenfreundliche LED-Leuchten, Natriumdampflampen) zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten und verglasten Ecksituationen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entsprechend der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung werden zum Schutz der Nachbarschaft folgende Bestimmungen getroffen:

- Die Nutzung der Westlichen Außenbewirtschaftungsfläche und die Nutzung der Dachterrasse ist auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
- Veranstaltungen mit Nutzung der o.g. Flächen sind möglich, wenn sie eine Anzahl von zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres nicht überschreiten und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden.
- Musikalische Darbietungen in den Gasträumen müssen sich auf Hintergrundmusiklautstärke beschränken.
- Technische Stationäre Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate) dürfen in der Summe einen Schallleistungspegel von 60 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Anlieferung (z.B. Getränke, Lebensmittel) durch Lkw ist auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.

Die o.g. Bestimmungen können entfallen, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch ein qualifiziertes Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung (z.B. Fl.-Nr. 2219/3, 2219/4, 2219/5, 2216/7, 2216/6, 2216/5, 2216/4, 2213/4, 2213/5) eingehalten werden.

6.4.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Die Planung des Gastronomiegebäudes sieht in diesem Fall ein Flachdach vor. Soweit möglich sollte dies extensiv begrünt werden. Dadurch wird durch die Möglichkeit der Wasseraufnahme eine weitere Retentionsfläche geboten. Auch bietet diese Art der Bepflanzung neuen Lebensraum für Kleinstlebewesen.

Zur Förderung regenerativer Energien sind auf den Dachflächen Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zulässig.

Werbeanlagen

Die Regelungen zu den Werbeanlagen sollen eine zurückhaltende Werbung sicherstellen, die der sensiblen Lage der Gastronomie in mitten des Uferparks am Bodenseeufer gerecht wird und gleichzeitig potentielle Kunden auf den Betrieb aufmerksam macht. Vor diesem Hintergrund sind zwei Werbeanlagen zulässig, wobei eine an der Zufahrt und die andere im Bereich des Gebäudes z.B. als Steele positioniert werden könnte. Vor diesem Hintergrund werden selbstleuchtende Hinweisschilder, Lauflicht- und Wechsellichtanlagen sowie Laserwerbung ausgeschlossen. Werbeanlagen an der Fassade werden ausgeschlossen, um das architektonisch anspruchsvolle Gebäude mit seiner begrünten, vorgehängten Fassade langfristig als gestalterische Einheit zu sichern. Eine Ausrichtung von beleuchteten Hinweisschildern in Richtung Bodensee (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) ist nicht zulässig um die angrenzenden Schutzgebiete nicht mit zusätzlichen Lichtemissionen zu belasten.

Außengestaltung

Die hier getroffenen Regelungen zur Außengestaltung beziehen sich unter dem Stichwort Abfallbehältern insbesondere auf die Gestaltung von Mülltonnenstandplätzen da solche Nebenanlagen im Rahmen der Nutzung auch bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan i.d.R. Veränderungen erfahren. Aufgrund des sensiblen Standortes wird festgelegt, dass Mülltonnenstandplätze mit einem Sichtschutz zu errichten sind.

6.5 Flächenbilanz

	Größe in m²	%
Sondergebiet Gastronomie/Ausstellung	2440	100
Gesamtfläche	**2440**	**100**

Friedrichshafen, den 09.11.2018

STADTENTWICKLUNG
ZUKUNFT GESTALTEN

Sabine Geerds, Geschäftsführerin

Überlingen, den 18.12.2018

ÜBERLINGEN

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

7. Anlagen

7.1 Anlage 1

GBB – GrundBau Bodensee GmbH

Baugrunderkundung

Areal „Uferpark West“

30.05.2014