STADT FRIEDRICHSHAFEN **Sitzungsvorlage** **Drucksache-Nr. 2025 / V 00273**	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, GBS, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 VBP 231 Ifenstraße Süd Einleitung/Es	12.12.2025, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber _____ ☒ EBM Müller _____

☐ BM Hein _____ ☒ OB Blümcke _____

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 231 "Ifenstraße Süd" Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Anlage(n):

1. Antrag Einleitung VBP 231 Ifenstraße Süd vom 10.12.2025
2. Bestandsanalyse und Rahmenplan SU März 2025
3. Lageplan mit Geltungsbereich VBP 231 Ifenstraße Süd vom 10.12.2025
4. Ziele der Neubebauung, Wettbewerbsgrundlagen
5. Projektbeschreibung Siegerentwurf mit Kennwerten, Wohnungsgemenge Ifenstraße Süd vom 10.12.2025
6. Pläne Wettbewerbsgewinner, Städtebaulicher Entwurf M 1:500, Ansichten, Schnitte Grundrisse, M 1:200 vom Sommer 2025

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: Rosol, Adam u. Vorhabenträger 30 min

Gremium:	**Datum:**	**Zuständigkeit:**	**Öffentlichkeitsstatus:**
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	10.02.2026	Vorberatung	öffentlich

Gemeinderat	23.02.2026	Beschluss	öffentlich

2025 / V 00084: Ifenstraße Süd Beschluss zur Vorgehensweise, Auslobungstext für ein konkurrierendes städtebauliches Wettbewerbsverfahren in Anlehnung an die RPW 2013

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ☐ ja ☒ nein

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie der späteren Bebauung und Erschließung sind vom Vorhabenträger zu tragen.

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:
Der Gemeinderat beschließt, dem vorliegenden Antrag der Firma Prisma Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH aus Friedrichshafen auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan abgegrenzten Bereich südlich der Ifenstraße in Friedrichshafen auf der Basis der beigelegten Planungskonzeption stattzugeben.

Begründung:
In der Weststadt von Friedrichshafen zwischen Ifenstraße und Zeppelinstraße liegt mit einer Größe von 1,25 ha eine Fläche, die seit 1976 bebaubar ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 131 „Änd. Rumpel Ost“ setzt für die dort befindlichen Grundstücksflächen ein allgemeines Wohngebiet fest.

Der Bereich umfasst 9 Grundstücke bzw. Teilgrundstücke, von denen 3 in städtischem Eigentum und die restlichen Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers Prisma sind. Das Amt für Stadtplanung und Umwelt hat bereits seit einigen Jahren Kontakt mit den Eigentümern bzw. Voreigentümern, die nun vorhaben, diesen Bereich baulich zu entwickeln.

Es handelt sich um eine klassische Innenentwicklungsfläche. Der Bereich wurde auch in der Studie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen der Stadt Friedrichshafen als großflächiges Entwicklungspotenzial aufgeführt (Fläche 6 in der Studie zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen). Die Fläche liegt zentrumsnah und bietet sich für eine Nachverdichtung an.

Bisheriges Planungsrecht BP 131 „Änd. Rumpel Ost“ (aus dem Jahr 1976)
Die städtebaulichen Kennwerte, insbesondere die Grundflächenzahl (GFZ) liegt für diese zentrale Lage in einem unterdurchschnittlichen Bereich zwischen 0,5 – 0,7. Die Anordnung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baufenster orientiert sich weitgehend an den Höhenlinien und sind somit West-Ost ausgerichtet. Die Geschossigkeit liegt derzeit bei zwei Vollgeschossen mit einem möglichen Satteldach mit 30° Dachneigung. Im derzeitigen Bebauungsplan ist am Ende der Allgäuer Straße eine große Wendeanlage vorgesehen, die aus heutiger Sicht überdimensioniert erscheint. Von und zur Zeppelinstraße ist derzeit ein Zufahrtsverbot festgesetzt, das aus der früheren Funktion der Zeppelinstraße als B 31 abgeleitet ist.

Neue Zielvorgaben für eine städtebauliche Weiterentwicklung
Das Amt für Stadtplanung und Umwelt hat während des Kontaktes mit den Vorhabenträgern auch städtebauliche Zielvorstellungen für eine mögliche Weiterentwicklung in diesem Bereich in Form einer Bestandsanalyse und einem Rahmenplan mit Planungsansätzen entwickelt.

Aus diesen Planvorstellungen wurde von Seiten des Vorhabenträgers ein Auslobungstext für ein konkurrierendes städtebauliches Planverfahren, angelehnt an die RPW 2013 mit 5 Teilnehmern (Mehrfachbeauftragung), abgeleitet. Darin sind folgende Zielvorstellungen und städtebauliche Zielkennwerte formuliert:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Angemessene Dichte mit einer Geschossfläche bis max. 1,0
- Max. 4 Vollgeschosse
- Entwicklung einer Gebäudestruktur, die auf die Lage an der Hangkante reagiert und ein stadträumliches Profil entwickelt, das die bestehenden Sichtbezüge auch der Bestandsbebauung zum Bodensee weitgehend wahrt
- Offene Bauweise, Gebäude mit begrünten Flachdächern und PV-Anlagen
- Integration einer 4-gruppigen Kindertagesstätte
- Quartiersbezogene Erweiterung des Nutzungsprofils (Bsp. Quartierstreff oder Quartiersplatz)
- Schaffung eines klimatisch wirksamen Grünkorridors mit Wegeverbindung Richtung Bodensee und somit Stärkung und Erweiterung der Freiraumqualitäten sowie Erhalt des Baumbestandes
- Erschießungskonzept, das die Entwidmung der Zeppelinstraße als B31 auch städtebaulich nutzt; (z.B. geteilte Erschließung von Norden über die Allgäuer-/Ifenstraße und im Süden durch die Zeppelinstraße (Zufahrt zu einer Tiefgarage → Nutzung der Hangsituation)

Die Mehrfachbeauftragung und die Jurysitzung sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Siegerentwurf des Häfler Planungsbüros Kienzle, Vögele Blasberg GmbH soll als Grundlage für die Weiterplanung dienen. Dieser sieht, abweichend vom Wettbewerbsprogramm, im südlichen Bereich des Plangebietes einen schlanken 6-geschossigen Baukörper vor. Die Jury hat diesen städtebaulichen Ansatz mitgetragen, insbesondere auch deshalb, da dieser Entwurf bzgl. der städtebaulichen Dichte geringer ausfällt und eine bessere Durchgrünung zulässt.

Zur Umsetzung der Ziele und des Ergebnisses aus der Mehrfachbeauftragung ist der Bebauungsplan Nr. 131 „Änd. Rumpel Ost“ zu ändern. Diese Änderung soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgen.

Das Verfahren für die Planänderung des bestehenden Bebauungsplans 131 „Änd. Rumpel Ost“ orientiert sich an den Vorgaben des 8 Punkteplans der Stadt Friedrichshafen. Dieser sieht die Information der Gremien, die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens, die informelle

Beteiligung der Bürger außerhalb der formellen Beteiligung nach Baugesetzbuch, der Wahrung der städtischen Interessen insbesondere des Grünzugs im Osten, die Umsetzung eines Wohnungsmixes und die Schaffung geförderter Wohnungen (25 % der Geschoßfläche, die über das bisherige Planungsrecht hinausgeht) vor. Des Weiteren besteht nun die Möglichkeit die Zeppelinstraße mit einer Erschließungsfunktion zu belegen und somit eine bessere städtebauliche Einbindung der bisher anbaufreien Straße zu gewährleisten, dieses Ziel ist im weiteren Verlauf der Planung auch mit der Verkehrsbehörde und weiteren Trägern öffentlicher Belange weiter abzustimmen. Der in der Ifenstraße derzeit bereits bestehende Parkdruck wird durch die Anbindung der Tiefgaragen der Neubebauung von der Zeppelinstraße aus entlastet. Im weiteren Verfahren ist auch der private Stellplatzschlüssel und das Stellplatzangebot zu konkretisieren.

Die Vorgaben aus dem 8-Punkteplan wurden durch die Durchführung des konkurrierenden Verfahrens mit den städtebaulichen Zielvorgaben der Stadtplanung, die bereits zweimalige Information der Bürger (vor und nach der Mehrfachbeauftragung, im Sommer und Herbst 2025), dem Wohnungsmix und der Schaffung geförderten Wohnraums zum derzeitigen Planungsstand vollständig erfüllt.

Die planerischen Vorgaben und der Siegerentwurf beinhalten auch die Freihaltung einer grünen, durchlüfteten Grünzone im Osten des Plangebietes, in der auch bereits heute eine wichtige Fußwegeverbindung Richtung Bodensee und Strandbad mit einer Bestandsgrünfläche integriert ist. Hier soll zur Sicherstellung des Grünzuges ein Grundstücksabgleich mit dem städtischen Grundstück (Grundstück der Wendeanlage) mit dem südöstlichen Grundstück und einem Grundstücksteil (Flst.Nr. 482/14) südlich der Säntisstraße des Vorhabenträgers erfolgen.

Weitere vertiefende Informationen zum Siegerentwurf erfolgen im Rahmen der Sitzung, bei der der Vorhabenträger anwesend sein wird und in den Anlagen zur Vorlage.

Sofern der Gemeinderat dem Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zustimmt, soll im weiteren Verfahren ein Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen. Zu diesem Verfahrensschritt werden dann auch alle notwendigen Fachgutachten, die Prüfung der Rettungswege für die Feuerwehr (nach VWV Feuerwehrflächen) und die vorgezogene Umweltprüfung vorgelegt.

Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sowie der späteren Bebauung und Erschließung sind vom Vorhabenträger zu tragen.