STADT FRIEDRICHSHAFEN **Sitzungsvorlage** **Drucksache-Nr. 2026 / V 00004**	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, STP, SWF
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 VBP 234 Colsman-Knoten Einleitung/Es	08.01.2026, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):

☐ BM Stauber _____ ☒ EBM Müller _____

☐ BM Hein _____ ☒ OB Blümcke _____

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234 "Colsman-Knoten" Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)

Anlage(n):
1 Antrag Einleitung VBP 234 Colsman-Knoten vom 07.01.2026
2 Lageplan mit Geltungsbereich VBP 234 Colsman-Knoten vom 18.12.2025
3 Pläne Gewinner Werkstattverfahren, Städtebaulicher Entwurf M 1:500, Ansichten, Schnitte, Grundrisse, M 1:200 vom 15.07.2025

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, Vorhabenträger Zeppelinbau FN

Gremium:	**Datum:**	**Zuständigkeit:**	**Öffentlichkeitsstatus:**
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	10.02.2026	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	23.02.2026	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

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 Luftschiffbau Zeppelin aus Friedrichshafen auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan abgegrenzten Bereich südwestlich des Colsman-Knoten in Friedrichshafen auf der Basis der beigelegten Planungskonzeption stattzugeben.

Begründung:
Das Einzelhandelsunternehmen Aldi Süd sucht seit Jahren einen Standort für einen Aldi Markt, insbesondere für den bereits geschlossenen Markt in der Adelheidstraße. Der Standort Adelheidstraße soll an einen dort ansässigen Gewerbebetrieb als dringend notwendige Erweiterungsfläche verkauft werden.

Südwestlich des Colsman-Knoten in Friedrichshafen hat der Vorhabenträger Luftschiffbau Zeppelin ein gewerblich genutztes Grundstück, welches bisher z.T. zum Parken und teilweise als Materiallager dient. Das städtebaulich in exponierter Lage als Stadteingang liegende Grundstück ist somit derzeit mindergenutzt und ist planungsrechtlich dem § 34 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, zuzuordnen, d.h. es gibt hier bisher keinen Bebauungsplan.

Die Ansiedlung eines Aldi Marktes bietet sich an dieser Stelle an, da im näheren Umfeld und Einzugsbereich viele Gewerbebetriebe aber auch Wohngebiete liegen. Des Weiteren ist eine sehr gute verkehrliche (MIV, Rad aber auch fußläufig) Anbindung vorhanden.

Aufgrund der exponierten Lage als Stadteingang zur erweiterten Innenstadt Friedrichshafens hatte der Vorhabenträger ein Werkstattverfahren mit 5 Teilnehmern für eine städtebaulich markante Bebauung mit integriertem „gewerblichen“ Wohnen durchgeführt, um dem Standort einen markanten städtebaulichen Schwerpunkt zu verleihen und nicht nur die typischerweise vorhandene eingeschossige gewerbliche Halle eines Lebensmittelmarktes an dieser Stelle zu verwirklichen.

Das „gewerbliche“ Wohnen war als Boardinghouse und damit planungsrechtlich als Beherbergungsbetrieb für längerfristige Vermietung (mehrere Monate) angedacht und wäre somit in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Das Konzept als Boardinghouse ist nach Aussage des Vorhabenträgers in dieser Form nur schwer umsetzbar. Darum hat der Vorhabenträger die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt um das „gewerbliche“ Wohnen (Boardinghouse) in „normalen“ geförderten Wohnungsbau umzuwandeln. Ziel ist die Schaffung von Mitarbeiterwohnen in unmittelbarer Nähe zu vielen Arbeitsplätzen (Stadt der kurzen Wege).

Es wird vorgeschlagen auf Grundlage des Gewinnerentwurfs des Werkstattverfahrens einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzuleiten, der einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt (unter 800 m²), die beantragten Wohnungen und ein dem Markt angegliedertes Café beinhaltet.

Im Bebauungsplanverfahren ist insbesondere zu klären, ob die gewerblich und verkehrlich exponierte Lage mit dem Wohnen verträglich ist.

Das Verfahren kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt werden. Sofern die Einleitung des Verfahrens beschlossen würde, wären die nächsten Verfahrensschritte der zusammengeführte Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss und danach der Satzungsbeschluss.