

Bebauungsplan Ortsmitte Ailingen

Aufstellungsbeschluss (geändert)

PBU 27.01.2026

ORA 29.01.2026

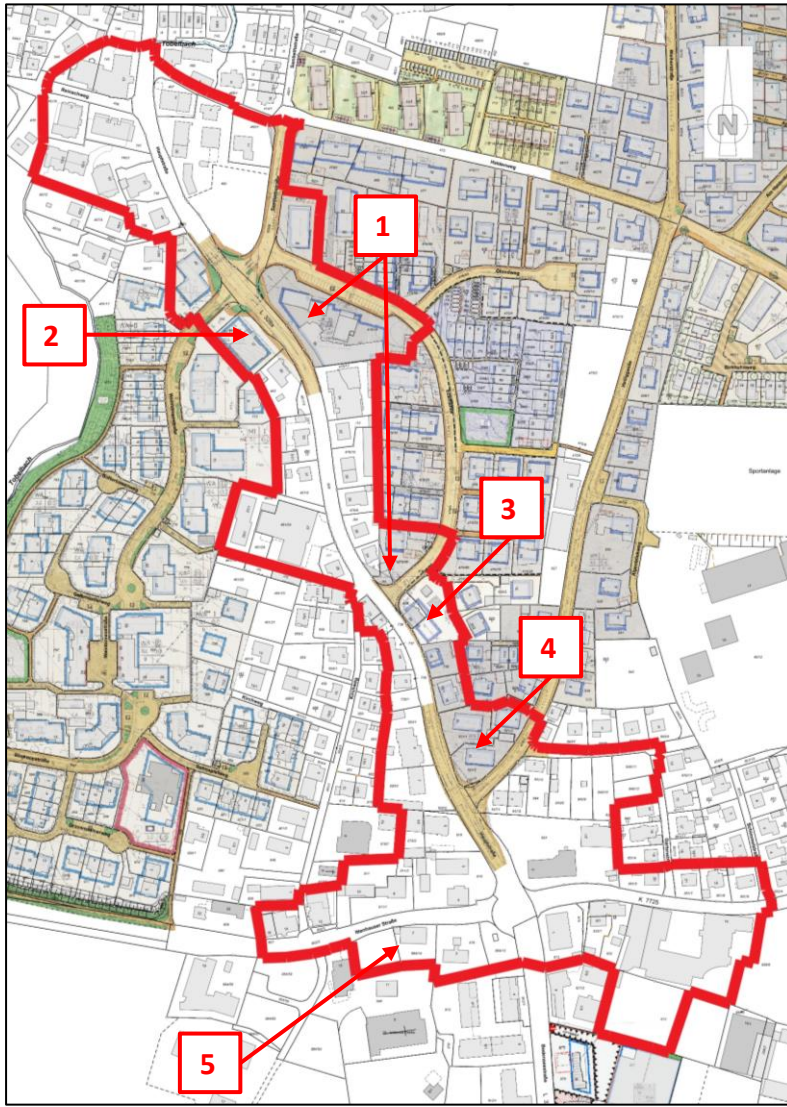
GR 02.02.2026

Ausgangssituation – Städtebaulicher Bestand



Abbildung 1: Städtebaulicher Bestand Ortsmitte Ailingen auf Grundlage 3D Stadtmodell, Quelle: Stadt Friedrichshafen.

Ausgangssituation – Bisheriges Bauplanungsrecht



- Eingriff in folgende bauplanungsrechtliche Satzungen:
 - 1 Bebauungsplan Nr. 522 Eckmähde (1976)
 - 2 Bebauungsplan Nr. 533 Tobelesch-Ost (1983)
 - 3 Bebauungsplan Nr. 522/2 Änderung Eckmähde (1986)
 - 4 Bebauungsplan Nr. 528 Heiligasse-Weiherstraße (1975)
 - 5 Abrundungssatzung Nr. 500 Ittenhauser Straße-Bodenseestraße (1997)
- **Überwiegender Teil** des vorgesehenen **Geltungsbereichs** **aktuell** nach **§ 34 BauGB** zu bewerten (weiße Flächen)

Abbildung 2: Übersicht bisheriges Bauplanungsrecht mit vorgesehenem Geltungsbereich, Quelle: Stadt Friedrichshafen, o. M.

Ausgangssituation – Informeller Rahmenplan

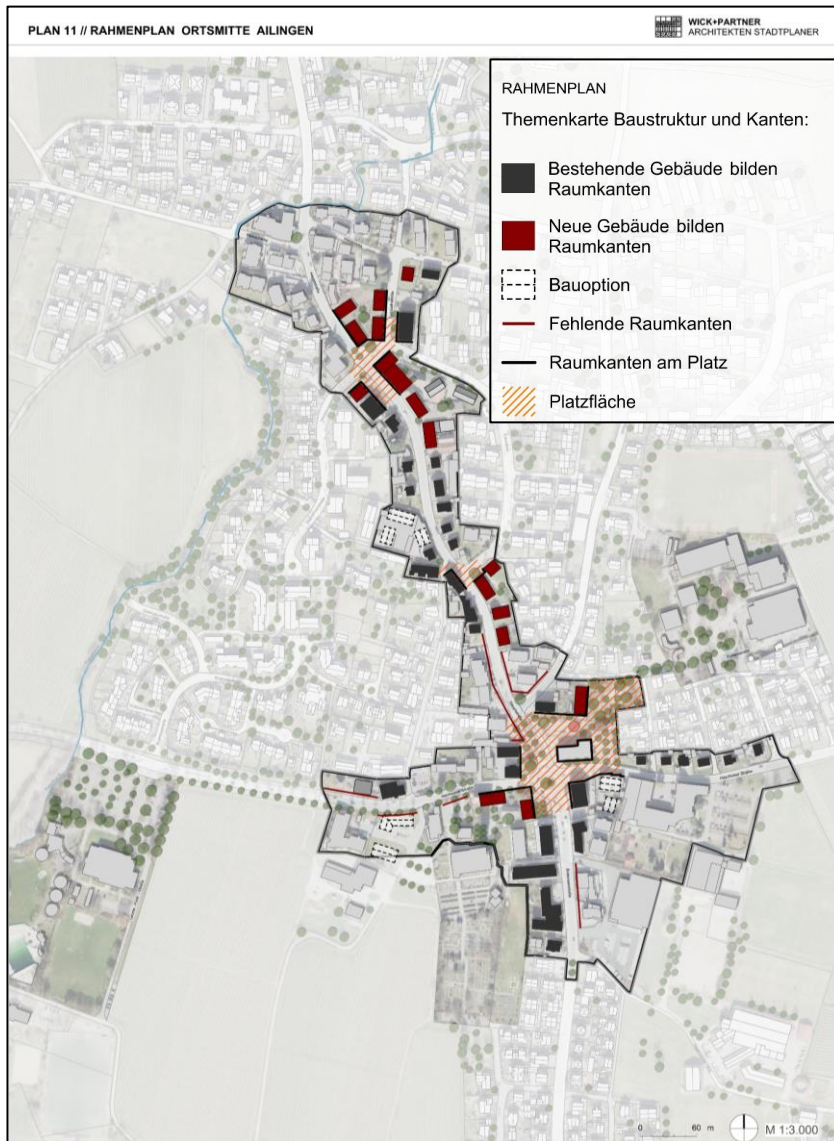


Abbildung 3: Rahmenplan Ortsmitte Ailingen – Themenkarte Baustruktur und Kanten,
Quelle: Wick + Partner / Stadt Friedrichshafen, o. M.

- **Grundsatzbeschluss** in städtischen Gremien im **Juli 2019**
- **Definition von Zielen und Maßnahmen** zur **zukünftigen städtebaulichen / freiraumplanerischen Entwicklung**
- **Wichtiges Ziel der Stärkung Ortskern als Versorgungsbereich**

Anlass / Ziel / Inhalt der Planaufstellung

- **Unzureichende Entwicklungsmöglichkeiten im aktuellen Bauplanungsrecht bzgl. der im Rahmenplan definierten Ziele**
- **Notwendigkeit der städtebauliche Steuerung der Bautätigkeit im bislang unbeplanten Innenbereich**
- **Definition zeitgemäßes Festsetzungskonzept zur strategischen / rechtssicheren Lenkung der städtebaulichen Entwicklung der Ortsmitte Ailingen**
- **Festsetzung gemischter Baugebietstypus gem. BauNVO in Orientierung am Bestand mit passendem Dichtewert (Grundflächenzahl (GRZ) von vsl. 0,6)**
- **Festschreibung differenziertes Flächennutzungskonzept**
 - **Verdichtungsgebiete mit verstärkter Nicht-Wohnnutzung und 3- bis in Teilen 4-geschossiger und weniger dichte Bereiche mit 2- bis 3-geschossiger Bebauung**

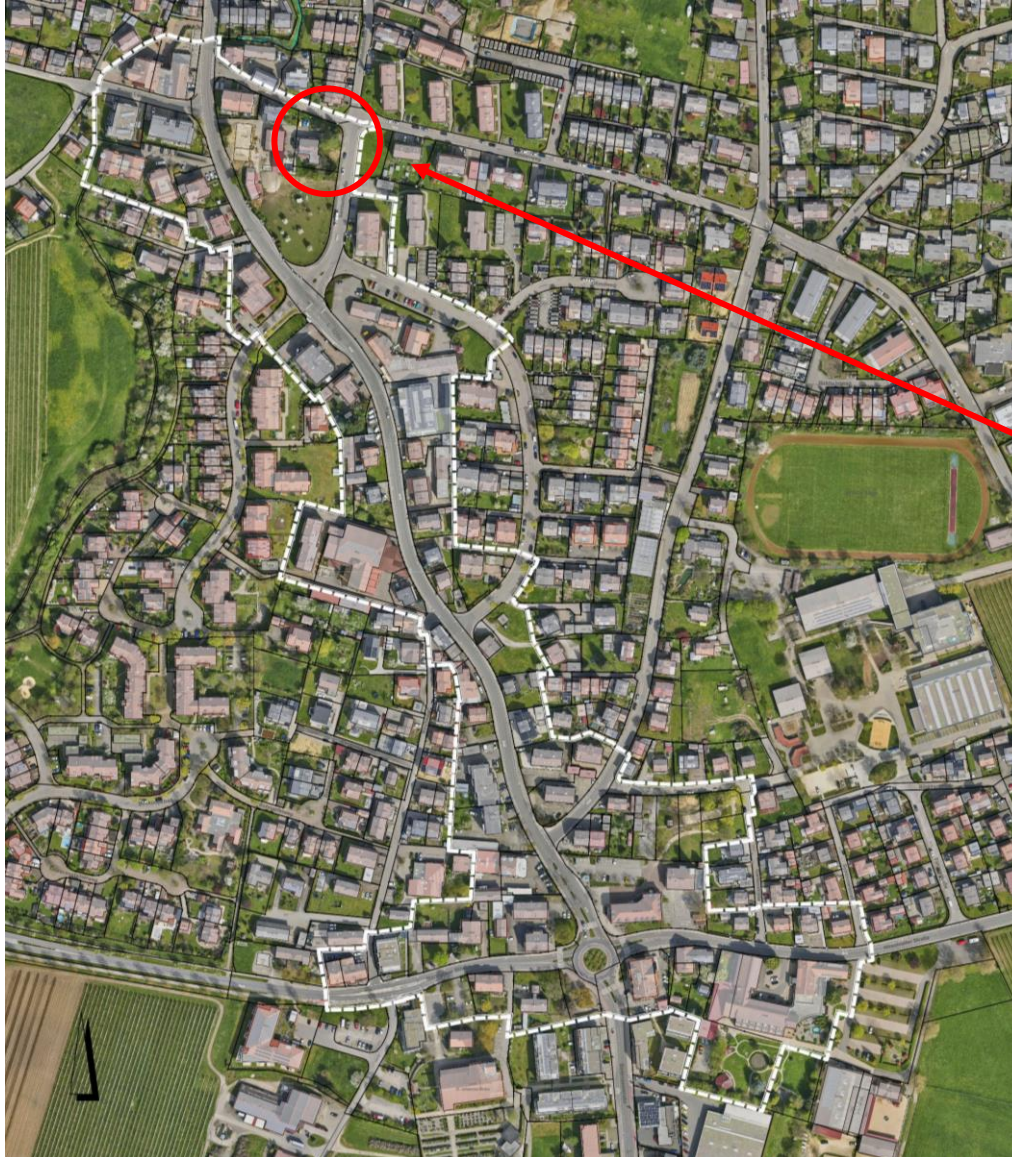
Inhalt der Planaufstellung – Ergebnis fachliche Prüfung der angeregten Änderungen im PBU am 02.12.2025 (I)

- **Empfehlung Belassen** ehemaliges **Kindergartengrundstück Ittenhauser Straße 20/22** (Flst. 806, Gemarkung Ailingen) **im unbeplanten Innenbereich** (§ 34 BauGB), **da zukünftige städtebauliche Nutzung noch unklar** → **Bestimmtheitsgrundsatz des BauGB im Bebauungsplan nicht erfüllbar**
- **Parkplatz Hotel Gerbe** (Flst. 856/6, Gemarkung Ailingen) **im bauplanungsrechtlichen Außenbereich** (§ 35 BauGB) → **Dieser darf mit Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nicht überplant werden**
- **Berücksichtigung Geltungsbereichserweiterung in Richtung Norden** in Form von **Aufnahme Grundstück Sambethstraße 11** (Flst. 460/1, Gemarkung Ailingen) zur **Vermeidung „§ 34 BauGB-Insel“** → **Zusätzliche Erweiterung in Bebauungsplan der Ortsmitte Ailingen inhaltlich nicht zu argumentieren / verfahrensrechtlich nicht möglich** (vsl. Überschreitung der max. möglichen Grundfläche bei Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB))

Inhalt der Planaufstellung – Ergebnis fachliche Prüfung der angeregten Änderungen im PBU am 02.12.2025 (II)

- **Erweiterte Prüfung Themen „Begrünter Platz“** an beiden Einmündungen der Eckmähde sowie **„Bauminself auf der Hauptstraße“** im Zuge der eigentlichen Entwurfserstellung **mit Ziel der klimaangepassten Planung**
- **Detailprüfung Thema „Ausschluss von Ferienwohnungen“** bei Entwurfserstellung **im Spannungsfeld zwischen Wohnraumschaffung und Label als Erholungs- / Tourismusort**
- **Definition der besonderen Merkmale des Ortes sowie ggf. Örtlicher Bauvorschriften zur Sicherung** bei Entwurfserstellung (z. B. Thema „Sicherung des geneigten Daches“)

Inhalt der Planaufstellung – Geänderter Geltungsbereich



**Aufnahme Grundstück
Sambethstraße 11 (Flst.
460/1, Gemarkung Ailingen)
in Geltungsbereich**

Abbildung 4: Luftbild mit Kataster und Geltungsbereich, Quelle: Stadt Friedrichshafen, o. M.

Weiteres Vorgehen

- **Heute: Aufstellungsbeschluss zur kommunalpolitischen Willensbekundung**
- **Durchführung beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**
- **Nächster Schritt: Durchführung frühzeitige Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Ggf. Organisation Bürgerveranstaltung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung**
- **Inhaltliche Arbeit am Plankonzept mit den Mitgliedern des Ortschaftsrates Ailingen**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Stadt Friedrichshafen

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Riedleparkstraße 1, 88045 Friedrichshafen

Telefon +49 7541 203-4601

Telefax +49 7541 203-84601

stadtplanung@friedrichshafen.de

www.friedrichshafen.de

Alle Angaben ohne Gewähr.

Stand 01/2026