

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2026 / V 00122	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, HGM, SBV, STP, SWF, TGA
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 VBP 198 Adelheidstraße Ost Einleitung/Es	26.05.2026, Unterschrift:

Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):	
☐ BM Stauber _____	☒ BM Mihm _____
☐ EBM Hein _____	☒ OB Blümcke _____

Betreff: Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 198 "Adelheidstraße Ost" Einleitungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB)	
Anlage(n):	1 Antrag Einleitung VBP 198 Adelheidstraße Ost vom 07.05.2026 2 Lageplan Kataster mit Geltungsbereich VBP 198 Adelheidstraße Ost vom 07.05.2026 3 Lageplan Luftbild mit Geltungsbereich VBP 198 Adelheidstraße Ost vom 07.05.2026 4 Vorhabenplanung Liebherr VBP 198 Adelheidstraße Ost vom 07.05.2026 5 Bebauungsplan Begründung VBP 198 Adelheidstraße Ost vom 07.05.2026 6 Umweltvorprüfung VBP 198 Adelheidstraße Ost vom 07.05.2026
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, Vorhabenträger, 30 min.
-------------------------	--------------------------------

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	30.06.2026	Vorberatung	öffentlich

Gemeinderat	22.07.2026	Beschluss	öffentlich
-------------	------------	-----------	------------

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

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		☐ 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.	☐ einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
Beiträge:	☐ 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 Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH aus Lindenberg auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für den im Lageplan abgegrenzten Bereich im Osten der Adelheidstraße in Friedrichshafen auf der Basis der beigelegten Planungskonzeption stattzugeben.

Begründung:

Die Firma Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH will sich am Standort Adelheidstraße in Friedrichshafen erweitern. Hierzu soll der vorhandene Standort des in der Nachbarschaft befindlichen Aldi Marktes erworben und das Werksgelände insgesamt umfassend nachverdichtet werden. Die Erweiterungen sind laut Liebherr einerseits erforderlich, um die betrieblichen Abläufe der bestehenden Produktion zu verbessern und zu erweitern, die Produktion von der Verwaltung zu trennen und weiterhin am Standort wettbewerbsfähig bleiben zu können. Andererseits soll dem erhöhten Stellplatzbedarf im Zuge der Betriebserweiterung nachgekommen werden.

Hierzu soll auf dem derzeitigen Aldi Grundstück ein mehrgeschossiges Bürogebäude (H1), oberirdische Parkplätze und ein mehrgeschossiges Parkhaus gebaut werden. Die bestehenden Produktionshallen (H5 und H2) bleiben erhalten, wobei an die Halle 2 eine weitere Produktionshalle (H6) angebaut werden soll.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist auf dem bisherigen Mitarbeiterparkplatz der Bau einer Produktionshalle (H4) vorgesehen. Die im Nordosten des Standortes bestehende Halle H3 soll in 2 Abschnitten durch einen Neubau in Verlängerung der Halle 4 ersetzt werden. Die Umsetzung aller Vorhaben ist in mehreren Abschnitten vorgesehen.



Die bisherige öffentliche Wendeanlage des Gewerbegebietes Dietostraße soll Teil des Werksgeländes werden. Eine Wendemöglichkeit für die Gewerbetreibenden des bestehenden Bebauungsplangebietes ist durch die Firma Liebherr zu gewährleisten.

Ein direkter neuer Anschluss des Gewerbegebietes an die Ravensburger Straße (B 30) ist stadtplanerisch wie auch verkehrlich wünschenswert, soll aber nicht direkt Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sein, da der Anschluss außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt und aufgrund des Status der Ravensburger Straße als Bundesstraße und deren Anbau an dieser Stelle mit einem Knotenpunkt, mit deutlichen Verzögerungen im Planverfahren zu rechnen wäre.

Die Verwaltung hat hierzu aber bereits eine Anfrage an das zuständige Regierungspräsidium in Tübingen gestellt, um abzufragen ob ein Anschluss grundsätzlich möglich erscheint.

Bisheriges Planungsrecht BP 133 „Dietostraße III“ (aus dem Jahr 1975)

Der Bebauungsplan Nr. 133 Dietostraße III setzt für das gesamte Plangebiet ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Im südlichen Teil definiert er einen Bereich 80 m nördlich der Ravensburger Straße, der nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aufnehmen darf. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass südlich der Ravensburger Straße Wohngebiete vorhanden sind, die z.T. als allgemeine Wohngebiete und z.T. als reine Wohngebiete festgesetzt sind.

Weitere Festsetzungen im Gewerbegebiet Dietostraße betreffen die überbaubare Grundstücksfläche und das Maß der baulichen Nutzung. Es ist eine GRZ von 0,6 eine GFZ von 1,2 und eine Geschossigkeit über zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Neue Zielvorgaben für eine städtebauliche Weiterentwicklung

Die derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan 133 Dietostraße III reichen für die geplanten Bauvorhaben von Liebherr nicht aus.

Der Gewerbestandort soll nachverdichtet werden. Das geplante Bürogebäude soll 6 Geschosse (ca. 26 m Höhe plus Fahrstuhlüberfahrt) aufweisen, die geplante Hochgarage 7 Geschosse (ca. 21 m). Des Weiteren muss der vorhandene Wendehammer verlegt, die überbaubaren Grundstücksflächen und die städtebaulichen Kennwerte (GRZ/GFZ/BMZ) angepasst werden.

Durch die Nachverdichtung am Standort sollen nicht nur die derzeitigen 350 Arbeitsplätze gesichert, sondern deutlich gesteigert werden. Die Produktionskapazität soll um den Faktor 1,8 erhöht werden. Das derzeitige Flächenparken soll durch die Hochgarage (ca. 220 Stellplätze) konzentriert und gestapelt werden. Nur im Bereich des Bürogebäudes sollen ca. 10 oberirdische Stellplätze vorgehalten werden.

Die Verlagerung des Aldi von der Dietostraße an den Standort Colman-Knoten macht diese Entwicklung erst möglich.

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 (z.B. Lärmgutachten, Höhenverträglichkeit mit den Belangen des Flugverkehrs, Prüfung der Rettungswege für die Feuerwehr, u.a.) vorgelegt.

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