

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2018 / V 00287		Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV, STP, SWF	
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 BP 198 Adelheidstr Ost/ ES		10.10.2018, Unterschrift:	
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):			
BM Krezer _____		EBM Dr. Köhler _____	
BM Köster _____		Oberbürgermeister _____	

Betreff: Bebauungsplan Nr. 198 "GE Adelheidstraße Ost" Aufstellungsbeschluss				
Anlage: Anlage 1 Lageplan M 1:1000 Kataster mit Geltungsbereich vom 25.09.2018 Anlage 2 Lageplan M 1:1000 Luftbild mit Geltungsbereich vom 25.09.2018 Anlage 3 Lageplan M 1:1000 Vorentwurf Bebauungsplan vom 25.09.2018 Anlage 4 Begründung (Vorentwurf) vom 25.09.2018 Anlage 5 Langfristiges Flächenlayout Liebherr, ATT mit Zielvorstellungen Anlage 6 Vorbereitender Umweltbericht (VUB) vom 27.09.2018 Anlage 7 Gutachten Bestand und Bewertung Fauna vom April 2018				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	.pdf-, htm- Dateien	DVD	Video (VHS)	Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus , Esser, Claudius, 30 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	06.11.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	19.11.2018	Beschluss	öffentlich

26.01.2011, (DS-Nr. 281/2010), 24.02.2011 (DS-Nr. 281/2/2010), 22.03.2011 (DS-Nr. 281/2/2010)

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		ja	nein
Kostenermittlung erfolgt zum Entwurfs-/Satzungsbeschluss			
Kosten:	einmalige Kosten		Betrag: EUR
	jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse	einmalige Einnahme(n)		Betrag: EUR
bzw.			
Beiträge:	laufende (jährlich)		Betrag: EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
Städt. Haushalt	VWH	VMH	Fipo:
Stiftungs-Haushalt	VWH	VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel			
(Planansatz und Haushaltsausgaberest lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

- 1) Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 „GE Adelheidstraße Ost“ wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes mit eingetragenem Geltungsbereich M 1:1000 (Vorentwurf) vom 25.09.2018 sowie die Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf) vom 25.09.2018.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigen Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
- 3) Die zu beteiligenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Ausgangslage

Die Firma Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH sowie das mit Rolls-Royce gegründete Joint-Venture Aerospace Transmission Technologies (ATT) sind in der Adelheidstraße im Osteingang der Stadt Friedrichshafen südlich der Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm bzw. dem Flughafen Friedrichshafen angesiedelt. In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 133 Gewerbegebiet „Dietstraße“.

Beide Unternehmen beabsichtigen, sich am Standort zu erweitern. Flächenreserven im Bestand sind keine mehr vorhanden. Aufgrund der fehlenden Möglichkeiten nach Nordwesten (Bahnlinie) und Südosten (B 30) wird eine Erweiterung der Gewerbeflächen nach Nordosten in den Seewald angestrebt, für die allerdings zuerst Planungsrecht zu schaffen ist.

Der Flächenbedarf ergibt sich aus den Wachstumsprognosen in der Luftfahrt von jährlich 5% bis zum Jahr 2035. Mittelfristig bis zum Jahr 2024 rechnen beide Unternehmen für den Standort jeweils mit einem reinen Nutzflächenbedarf von 6.200 m². Hochgerechnet auf den längerfristigen Bedarf bis zum Jahr 2035 bedeutet dies für die jeweiligen Unternehmen eine notwendige Nutzflächenerweiterung von je ca. 11.000 m². Des Weiteren ist für das Flächenlayout eine gemeinsame Nutzung der Unternehmen für Bürogebäude, Ausbildung, Empfang/Pforte, Parkhaus und Zufahrt zusätzlich einzuplanen.

Aus diesen Flächenprognosen und –ansprüchen ergibt sich die Abgrenzung des Plangebietes mit einer Größe von ca. 8,6 ha. Da diese Flächen derzeit im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen Immenstaad als Waldflächen und nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, ist im Parallelverfahren außerdem die Änderung des FNP notwendig.

Im Plangebiet liegt ein Grundstück der Deutschen Bahn AG, das im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben und im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen–Immenstaad (FNP 2015) als Linienvermerk für eine Gütergleisumfahrung der Bahnstrecke Ulm – Lindau dargestellt ist und das das Plangebiet fast diagonal durchschneidet. In den anstehenden Bauleitplanverfahren wird zu klären sein, ob diese Schienentrasse erhalten bleiben muss oder ob sie evtl. in die Planung integriert werden kann. Die Deutsche Bahn hat der Stadt Friedrichshafen einen Verkauf des Grundstücks signalisiert, weshalb im Vorentwurf des B-Plans kein Trassenerhalt dargestellt ist.

Des Weiteren liegen am nordöstlichen Rand des Plangebietes die Tennisplätze des Eisenbahner Sportvereins (ESV). Diese werden derzeit durch einen Waldweg am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Dietostraße“ erschlossen. Dieser Weg würde durch die Erweiterung der Gewerbeflächen nach Osten wegfallen, d.h. die Erschließung der Tennisplätze ist im Bebauungsplanverfahren ebenfalls sicherzustellen.

Gewerbliche Gesamtsituation in Friedrichshafen / Standort Adelheidstraße / Standortalternativen

Für die Entwicklung der Stadt Friedrichshafen als Teil-Oberzentrum und wirtschaftlichem Schwerpunkt im Bodenseeraum ist es neben der Einnahmesicherung durch Gewerbesteuer und Sicherung von Arbeitsplätzen auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten von enormer Bedeutung, stetig ausreichende und geeignete Gewerbeflächen anbieten zu können, insbesondere, da die Stadt auch als Schwerpunkt für Gewerbe und Industrie im Regionalplan ausgewiesen ist.

Die Stadtverwaltung hat in den Jahren 2010/2011 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet. Das entsprechende Strategiepapier und die dazugehörigen Flächenvorschläge zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung wurden am 18.04.2011 im Gemeinderat beraten und erhielten eine mehrheitliche Zustimmung (aus Datenschutzgründen nichtöffentlich). In diesem Strategiepapier wurde neben dem Bedarf auch dargelegt, dass die gewerblichen Flächenreserven in hohem Maße aufgebraucht sind. Hierbei hatte man dem Gemeinderat eine Bestandsaufnahme vorgelegt, in der die noch freien Grundstücksflächen in den einzelnen Gewerbe- und Mischgebieten aufgezeigt wurden. Diese Flächenreserven haben sich im Laufe der Jahre so weit reduziert, dass nunmehr auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) keine Flächen mehr vorhanden sind. Auch in den Bebauungsplänen, die als Gewerbegebiete/Mischgebiete festgesetzt sind, sind nur noch geringfügige Flächenpotenziale vorhanden, die zudem überwiegend nur für kleinteiliges Gewerbe geeignet sind. Innenentwicklungsflächen, wie z.B. das frühere Güterbahnhofsareal, wurden bereits in rechtskräftige Bebauungspläne überführt. Auch die entsprechende Umnutzung von Parkplatzflächen als Gewerbeflächen ist derzeit bereits planerisch in der Diskussion.

Die nachfolgende Aufstellung belegt die knappen Reserven im Gewerbebestand:

Name des Gebietes	Freie Flächen in m ²	Anmerkungen	Besonderheiten
Gewerbegebiet Rohrbach	0	vollständig vermarktet	
Gewerbegebiet Seewiesen/Dehner	0	vollständig vermarktet	
Ehemaliges Stockerareal	0	vollständig vermarktet	
Bahnhof Kluftern	0	vollständig vermarktet	
Gewerbegebiet am Flughafen	0	vollständig vermarktet	22.125 m ² derzeit für Liebherr reserviert
Kluftern-Süd	13.500		
Belegungsrecht GE Steigwiesen (Gemeinde Immenstaad)	10.000		(entspricht 30 % des Belegungsrechts gem. Vertrag)
Alt-Allmannsweiler	12.500		
Summe	36.000	Freie Fläche gesamt	

(Flächenangaben als ca.-Angaben)

Gewerbeflächenreserven im Bestand (Stand 23.05.2018) (Quelle: Wirtschaftsförderung Stadt Friedrichshafen)

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass die Stadt Friedrichshafen nun in einem Bereich von rund 5 ha Flächenreserve (inkl. der reservierten Fläche für Liebherr am Flughafen) angekommen ist, wobei sich diese auf verschiedene Standorte verteilen und sich auch in Mischgebieten bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten befinden, die nicht alle Anforderungen eines allgemein nutzbaren Gewerbegebietes erfüllen.

Aktuelle Nachfragesituation nach Gewerbeflächen allgemein und speziell am Standort

Die aktuelle Nachfragesituation ist nach wie vor hoch. Es gibt sowohl Anfragen von in Friedrichshafen ansässigen Gewerbebetrieben nach Erweiterungsflächen als auch Anfragen von Betrieben von außerhalb, die zusammen in Friedrichshafen Flächen in einer Größenordnung von mindestens **90.000 m²** anfragen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Bedarfe, die dringend auf eine Flächenzuweisung angewiesen sind und nicht bereits im Rahmen einer Vorprüfung sofort abschlägig beschieden wurden.

Derzeit werden bei der Stadt Friedrichshafen wie bisher schon Gewerbegrundstücke zwischen 1.200 m² und 5.000 m² nachgefragt. Aktuell besonders hervorzuheben ist die Nachfrage von flächenintensiven Betrieben (zwischen 5.000 und 10.000 m²), welche stark von einer verkehrsgünstigen Lage und guter Einsehbarkeit des Grundstücks abhängig sind.

Wie bereits ausgeführt ist aber auch die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken für klein- und mittelständische Betriebe weiterhin hoch und kann nur noch bedingt mit den derzeit baureifen Grundstücken abgedeckt werden. Hier spielt auch eine Rolle, dass Zulieferfirmen in unmittelbarer Nähe bzw. am Standort der Großindustrie (ZF, MTU/ Rolls-Royce Power Systems, Zeppelin, Airbus in Immenstaad) Standortvorteile haben.

Wie bereits vorab dargestellt wollen sich die am Standort in der Adelheidstraße befindlichen Unternehmen Liebherr-Aerospace und ATT erweitern. Bisher war eine in der Nähe vorhandene Fläche von 22.125 m² im Gewerbegebiet „Am Flughafen“ für diese Erweiterungsabsichten reserviert. Eine Erweiterung der bereits bestehenden Werkshallen am Standort in der Adelheidstraße mit den entsprechenden Synergien vor Ort wird aber als deutlich bessere Lösung erachtet.

Der Flächenbedarf für die Erweiterung leitet sich aus den vorgenannten Wachstumsprognosen für die weltweite Luftfahrt ab. Die Standorterweiterung soll auch dazu beitragen, den Standort Friedrichshafen und die hiesigen Arbeitsplätze zu sichern.

Standortsuche/Standortalternativen innerhalb des Stadtgebietes

Die Flächenpotenziale aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sind mittlerweile bauleitplanerisch umgesetzt und sind somit komplett ausgeschöpft. Daher ist es erforderlich, grundsätzlich zusätzliche Flächenoptionen für eine zukünftige Gewerbeentwicklung aufzuzeigen. In den vergangenen Jahren wurden bereits einige Flächen, insbesondere im FNP-Fortschreibungsverfahren (FNP 2015) und im Verfahren zum Materialwirtschaftszentrum (MWZ) der MTU, bzgl. ihrer Gewerbestandortseignung voruntersucht. Hierbei war auch der Standort im Bereich südlich des Flughafens zwischen Bahn und B 30 geprüft worden. In den FNP 2015 wurde diese Fläche aber nicht aufgenommen.

Im Gewerbeflächenentwicklungskonzept von 2011 wurde bei den vorgeschlagenen Flächen eine Priorisierung nach den folgenden Kriterien vorgenommen:

- Siedlungsstrukturelle Eignung sowie Erschließungsgunst
- Dringlichkeit im Hinblick auf eine konkrete Nachfrage
- Vorabschätzung der naturschutzrechtlichen Bewertung (soweit vorliegend)
- Flächenverfügbarkeit / städtischer Besitz

Für die meisten der Suchflächen liegen aus der FNP-Fortschreibung und dem MWZ-Verfahren bereits Grobaussagen der Landschaftsplanung vor, die in die Einstufung der Priorität eingeflossen sind.

Aufgrund der oben genannten Kriterien wurden die Suchflächen in 3 Prioritätsstufen eingeordnet, wobei die Fläche zwischen Bahngleis und B 30 in die erste Priorität eingestuft wurde.

Die im FNP-Verfahren 2015 vom Landschaftsplaner geprüfte Fläche war deutlich größer als die nun zur Entwicklung vorgesehene Gewerbefläche und nahm den gesamten Streifen des Seewaldes zwischen Bahnlinie und B 30 bis zur Gemarkungsgrenze Meckenbeuren ein. Die im damaligen Verfahren beurteilte Fläche wurde vom Landschaftsplaner als „bedenklich“ (Konfliktfläche) eingestuft. Allerdings wurde auch auf die umfänglich vorhandenen Vorbelastungen hingewiesen. Ungeachtet der hohen Vorbelastungen (Zerschneidung, Verinselung) wird jede Flächenentwicklung in diesem Bereich einen hohen Ausgleichsflächenbedarf durch Ersatzaufforstungen an anderer Stelle nach sich ziehen.

Die nun zur Entwicklung vorgesehene Fläche lässt sich aufgrund der günstigen Besitzverhältnisse kurzfristig realisieren. Sie ist siedlungsstrukturell geeignet, weil sie eine Fortentwicklung der Gewerbegebiete im Osten Friedrichshafens darstellt (Dietstraße und Gewerbegebiet am Flughafen). Des Weiteren hat sie eine hohe Erschließungsgunst aufgrund der angrenzenden Bundesstraße B 30 und der angrenzenden Bahnlinie mit den Haltepunkten Löwental und Flughafen. Die konkrete und dringliche Nachfrage der Erweiterung am vorhandenen Standort durch Liebherr und ATT ist hier außerdem als besonderes Standortkriterium zu nennen.

Die als Standortalternative bereits oben angesprochene Fläche im Gewerbegebiet „Am Flughafen“, für welche Liebherr ein notarielles Kaufvertragsangebot unterbreitet wurde, liegt zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort in der Adelheidstraße, dennoch ist durch die trennende Bahnlinie ein optimaler Standortausbau nicht möglich. Logistisch gesehen wären dies trotz der Nähe zueinander zwei Standorte, bei denen es personell wie wirtschaftlich zu Reibungsverlusten kommen

würde.

Zudem bleiben für die Stadt Friedrichshafen bei Erweiterung der Firmen am bestehenden Standort weitere Gewerbeflächen im Bestand erhalten, die für Gewerbeansiedlungen dringend benötigt werden (s.o.).

Ziel des Bebauungsplans ist somit die Bereitstellung von Gewerbeflächen für die konkreten Erweiterungsabsichten der Unternehmen Liebherr Aerospace und ATT und damit die Standortsicherung für diese Unternehmen in Friedrichshafen.

Weitere Informationen können den beigefügten Anlagen entnommen werden.