

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2018 / V 00288		Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SWF
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 FNP Nr. 8 / ES		10.10.2018, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): EBM Dr. Köhler _____ BM Köster _____ Oberbürgermeister _____		

Betreff: Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 "GE Adelheidstraße Ost" - Aufstellungsbeschluss				
Anlage: Anlage 1 Lageplan FNP-Ausschnitt M: 1:5000 vom 08.07.2006 (derzeit wirksamer FNP) Anlage 2 Lageplan FNP-Änderung (Vorentwurf) M 1:5000 vom 25.09.2018 Anlage 3 Begründung (Vorentwurf) vom 25.09.2018 Anlage 4 Zeichenerklärung FNP vom 08.07.2006				
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 15 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	06.11.2018	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	19.11.2018	Entscheidung	öffentlich
Gemeinsamer Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft FN-Immenstaad	28.11.2018	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	
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 Vorlage des Stadtplanungsamtes zur Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 8 „GE Adelheidstraße Ost“ wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes mit eingetragenen Änderungen (Vorentwurf) Anlage 2 vom 25.09.2018 sowie die Begründung zur Änderung (Vorentwurf) Anlage 3 vom 25.09.2018.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigen Aushang durchgeführt.
- 3) Die zu beteiligenden Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.

Begründung:

Ausgangslage

Die Firma Liebherr-Aerospace bzw. das mit diesem als Joint-Venture zusammenarbeitende Unternehmen Aerospace Transmission Technologies (ATT) ist in der Adelheidstraße im Osteingang der Stadt Friedrichshafen angesiedelt. In diesem Bereich gilt der Bebauungsplan Nr. 133 Gewerbegebiet „Dietstraße“, südlich der Bahnlinie Friedrichshafen – Ulm bzw. dem Flughafen Friedrichshafen.

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 bis zum Jahr 2035 von jährlich 5%. Mittelfristig bis zum Jahr 2024 rechnen beide Unternehmen für den Standort jeweils mit einem reinen Nutzflächenbedarf von 6200 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 sind für das Flächenlayout eine gemeinsame Nutzung der Unternehmen für Bürogebäude, Ausbildung, Empfang/Pforte, Parkhaus und Zufahrt entsprechende Flächen zusätzlich einzuplanen.

Aus diesen Flächenprognosen und –ansprüchen ergibt sich die Abgrenzung des Plangebietes. Da diese Flächen derzeit im Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen Immenstaad als Waldflächen und nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, ist eine Änderung des FNPs notwendig. Im Vorentwurf der geplanten FNP-Änderung nimmt die geplante gewerbliche Baufläche eine Größe von ca. 3,4 ha ein. Gleichzeitig soll auch ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

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 Bahn hat der Stadt Friedrichshafen einen Verkauf des Bahngrundstücks signalisiert, weshalb im Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung kein Trassenerhalt dargestellt ist.

Am nordöstlichen Rand außerhalb des Plangebietes liegen die Tennisplätze des Eisenbahner Sportvereins (ESV). Die Darstellung als Grünfläche mit der Nutzung „Tennis“ bleibt unverändert erhalten. Die Erschließung der Tennisplätze erfolgt derzeit durch einen Waldweg am östlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Dietstraße“. Dieser Weg würde durch die Erweiterung der Gewerbeflächen nach Osten wegfallen. Die gesicherte Erschließung der Tennisplätze ist in der verbindlichen Bauleitplanung (im Bebauungsplanverfahren) sicherzustellen.

Zur gewerblichen Situation in Friedrichshafen insgesamt dem Standort im Bereich der Adelheidstraße im Besonderen und 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 aus Datenschutzgründen nichtöffentlich beraten und erhielten eine mehrheitliche Zustimmung. 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 bestehenden 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 einen rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet überführt. Auch die entsprechende Umnutzung von Parkplatzflächen 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	13.483		
Belegungsrecht GE Steigwiesen (Gemeinde Immenstaad)	10.000		(entspricht 30 % des Belegungsrechts gem. Vertrag)
Alt-Allmannsweiler	12.417		
Summe	35.900	Freie Fläche gesamt	

(Flächenangaben als ca.-Angaben)

Gewerbeflächenreserven im Bestand (Stand 23.05.2018) (Quelle: Stabsst. 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 (Stand Frühjahr 2018) ist nach wie vor hoch. Es gibt sowohl Anfragen von in Friedrichshafen ansässigen Gewerbebetrieben, die nach Erweiterungsfläche anfragen, als auch Anfragen von Betrieben von außerhalb, die sich in Friedrichshafen in einer Größenordnung von mindestens **69000 m²** ansiedeln möchten. Wobei es sich hier ausschließlich um Bedarfe handelt, 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 schon oben ausgeführt ist 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 oben dargestellt wollen sich die am Standort in der Adelheidstraße befindlichen und als Joint-Venture kooperierenden 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 eigentlichen Standort in der Adelheidstraße mit den entsprechenden Synergien vor Ort wird aber als deutlich bessere Standortlösung erachtet.

Der Flächenbedarf für die Erweiterung leitet sich aus den bereits oben dargestellten Wachstumsprognosen für die weltweite Luftfahrt ab. Die Standorterweiterung soll auch dazu beitragen, den Standort Friedrichshafen und die dortigen 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 hat man bereits einige Flächen insbesondere im FNP-Fortschreibungsverfahren (FNP 2015) und zum Materialwirtschaftszentrum (MWZ) der MTU bzgl. ihrer Gewerbestandortseignung voruntersucht. Hierbei war auch der Standort im Bereich südlich des Flughafens zwischen Bahn und B 30 voruntersucht worden. In den FNP 2015 wurde diese Fläche aber nicht aufgenommen.

Die Stadt Friedrichshafen hat im Jahr 2011 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept erarbeitet und dieses im Gemeinderat vorgestellt. Bei den vorgeschlagenen Flächen wurde eine Priorisierung nach den folgenden Kriterien vorgenommen.

- Siedlungsstrukturelle Eignung sowie Erschließungsgunst
- Dringlichkeit im Hinblick auf eine konkrete Nachfrage
- Vorab einschätzung 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 gewürdigte 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“, die sich Liebherr und ATT reserviert hatten, 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.

Auch für die Stadt Friedrichshafen bleiben dadurch im Bestand noch weitere Gewerbeflächen erhalten, die die Stadt für weitere Gewerbeansiedlungen benötigt. Der entsprechend vorhandene Bedarf wurde bereits weiter oben dargelegt.

Ziel der Bauleitplanung ist somit die Bereitstellung von Gewerbeflächen für die konkreten Erweiterungsabsichten der Unternehmen Liebherr Aerospace und ATT als Joint-Venture und damit die Standortsicherung in Friedrichshafen.

Die Flächennutzungsplanänderung soll im Parallelverfahren zum ebenfalls und gleichzeitig geplanten Bebauungsplanverfahren Nr. 198 „GE Adelheidstraße Ost“ erfolgen.

Weitere Information entnehmen Sie den beigegeführten Anlagen.