

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2014 / V 00018</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,BSU,SBA,SBV,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen:	23.01.2014, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

<b>Betreff: B-Plan Nr. 202 "ZF - Erweiterung FEZ"; Aufstellungsbeschluss</b>				
Anlage:      Anlage 1: Lageluftbild Anlage 2: FNP-Ausschnitt Anlage 3: Lageplan (Vorentwurf) mit Geltungsbereich vom 20.01.2014 Anlage 4: Begründung (Vorentwurf) vom 20.01.2014 Anlage 5: Vorbereitender Umweltbericht vom 15.01.2014 Anlage 6: Werksentwicklungskonzept FEZ				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer:      Herr Klaus Sauter; Herr Mario Heusinger (ZF)
---

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	18.02.2014	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	24.02.2014	Beschluss	öffentlich

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

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

Die aus dem Bebauungsplan-Verfahren entstehenden Kosten (Fachgutachten / Ausgleichsmaßnahmen, etc.) sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

**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. 202 „ZF – Erweiterung FEZ“ wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes mit eingetragenem Geltungsbereich M 1:2000 (Vorentwurf) vom 20.01.2014 sowie die Begründung (Vorentwurf vom 20.01.2014).
- 2.) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (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 BauGB um Stellungnahme gebeten
- 4.) Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

## **Begründung:**

### Erläuterung des Vorhabens

Entsprechend der in der Begründung ausgeführten Strategie der ZF Friedrichshafen AG soll der gesteigerten Bedeutung der Forschung und Entwicklung (F+E) durch einen Ausbau dieses Bereichs am Standort Friedrichshafen Rechnung getragen werden. Letztlich dient dies dazu, den Konzernsitz Friedrichshafen zu stärken und die Arbeitsplätze am Bodensee langfristig zu sichern.

Durch den Auszug der Hauptverwaltungsbereiche im Jahr 2015 in den Neubau des ZF-Forums an der Löwentaler Straße ergibt sich für die ZF die Chance, die Bereiche Verwaltung und Forschung und Entwicklung sinnvoll und dauerhaft neu zu ordnen. Das Gelände von Werk 4 wird künftig als Schwerpunkt für die F+E weiter ausgebaut. Das neue Prüfzentrum soll im westlichen Teil des FEZ errichtet werden. Dort befindet sich heute das sogenannte „Komm-Gebäude“, das ursprünglich als Supermarkt errichtet wurde.

Dieses flache Gebäude soll abgebrochen und durch einen mehrgeschossigen Neubau errichtet werden. In dem Neubau des Prüfzentrums sollen Labore, Prüfstände, Werkstätten und Büros untergebracht werden. Das Gebäude ist vier- bis fünfgeschossig geplant und soll eine Gebäudehöhe von ca. 20m haben.

### Ziel der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan dient dazu, kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den konkret geplanten Neubau des neuen Prüfzentrums der ZF zu schaffen. Dazu werden im Bebauungsplan die Baufenster angepasst und weitere Verdichtungsmöglichkeiten in die Höhe geschaffen.

Das Projekt Neubau FEZ ist als Teil einer Neuordnung des Geländes von Werk 4 zu sehen. Daher sollen die konkreten Planungsabsichten zur Erweiterung des FEZ auch zum Anlass genommen werden, insgesamt die zukünftige Entwicklung des Werksgeländes zu überdenken und diese Weiterentwicklungsoptionen in der Zukunft mit diesem Bebauungsplan vorzubereiten.

Daher sind außer dem Neubau des Prüfzentrums noch weitere Optionen für eine zukünftige Entwicklung vorgesehen; zum einen die Option für den Neubau eines weiteren Büro- oder Laborgebäudes auf dem Betriebsgelände sowie zum anderen die Option für den Bau weiterer Gebäude auf dem Gelände des jetzigen Parkplatzes P45. Als zukünftige Nutzungsoptionen sind hier sowohl der Bau eines Parkdecks, als auch die Errichtung von Gebäuden denkbar, welche die Nutzung Prüffeld ergänzen (wie Büro, Labor, Lager).

Auch wenn sich kurz- und mittelfristig keine Realisierung eines Parkdecks bzw. der prüffeldergänzenden Gebäude abzeichnet, wird die Fläche des jetzigen Parkplatzes P45 zum Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202 mit aufgenommen.

Die längerfristig ausgerichteten Optionen auf der Fläche P45 werden im Laufe des weiteren Bebauungsplanverfahrens durch die ZF noch geprüft, auch im Hinblick auf die finanziellen Auswirkungen der Übernahme dieser Planungsoption in den Bebauungsplan.

Je nach Ergebnis dieser Prüfung könnte ggf. die Parkplatzfläche zum Entwurfsbeschluss aus dem Geltungsbereich wieder herausgenommen werden.

In diesem Fall wäre die spätere Realisierung weiterer Bauvorhaben über ein gesondertes Bebauungsplanverfahren im Bedarfsfall zu schaffen.

### Verfahren

Der Verfahrensablauf sieht ein dreistufiges Bebauungsplanverfahren (Aufstellungs- / Entwurfs- / Satzungsbeschluss) vor.

Der Sitzungsvorlage als Anlage 5 beigefügt ist der Vorbereitende Umweltbericht (VUB), der die Bearbeitungsgrundlage für die im Rahmen des Verfahrens durchzuführende Umweltprüfung darstellt.

In der Anlage 6 ist ein Werksentwicklungskonzept beigefügt, das die beabsichtigten zukünftigen Nutzungen und baulichen Optionen der ZF auf dem Betriebsgelände Werk 4 darstellt.

Weitergehende Informationen können den vorgenannten Anlagen zur Sitzungsvorlage im Detail entnommen werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss finden die Behördenbeteiligung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Parallel zu dieser formellen Bürgerbeteiligung ist geplant, eine Bürgerinformationsveranstaltung durch die ZF für die Anwohner und interessierte Bürger durchzuführen, um die Bevölkerung über den geplanten Neubau zu informieren.

Als nächster Verfahrensschritt ist der Entwurfsbeschluss voraussichtlich im Juli 2014 vorgesehen.