

Stadt Friedrichshafen

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 202
„ZF – Erweiterung Forschungs- & Entwicklungszentrum“

Vorentwurf

Stand 20.01.2013

Inhaltsübersicht

1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	2
3.1 Früherer Rechtsstand	2
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Belange der Raumordnung	3
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie und Bodenqualität	3
5. Planinhalt	3
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept	6
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	6
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.5 Erschließung.....	7
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	7
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	7
5.5.3 ÖV-Anbindung	7
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	7
5.5.5 Infrastruktur	7
5.5.6 Technische Erschließung	7
6. Umweltbericht	7
7. Bodenordnung	8
8. Kosten	8

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202 „ZF – Erweiterung Forschungs- & Entwicklungszentrum“ beinhaltet einen Teil des bestehenden Werksgeländes der ZF, Werk 4 (Flst.-Nr. 77/4), einen Teil der Straßenparzelle 88/23 und die Fläche des jetzigen Parkplatzes P 45 (Flst.-Nr. 16/4). Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die „Äußere Ailinger Straße“, im Süden durch die B31neu.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 13.12.2005
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005
- Landeswaldgesetz Baden-Württemberg (LWaldG) i.d.F. vom 31.08.1995
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18.07.1991
- Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) vom 19.11.2002
- Landesgesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) vom 24.06.1991
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (Inkrafttreten 01.03.1999)
- Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 25.06.2005
- Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) vom 20.01.2005

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Bis auf einen Teil der Fläche des Parkplatzes P45 ist das gesamte Plangebiet bereits mit Bebauungsplänen überplant. Die Bebauungspläne 117/1 und 117/2 „Äußere Ailinger Straße“ setzen hier Gewerbegebiet (GE) fest.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Baufläche bzw. Parkplatzfläche dar. Die geplante Nutzung ist somit aus dem FNP entwickelt.

3.3 Belange der Raumordnung

Raumordnerische Belange sind nicht betroffen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Auf dem Areal befindet sich das sogenannte „Komm-Gebäude“, das ursprünglich als Supermarkt errichtet wurde und bereits vor etwa 20 Jahren von ZF übernommen wurde. Es wird heute als Depot für die historische Sammlung genutzt; zudem sind hier Konferenzräume, die ZF Kunststiftung und die Räume der Physiotherapie untergebracht. Dieses Gebäude ist abzubrechen.

4.2 Topographie und Bodenqualität

Topographie

Das Gelände ist annähernd eben.

Bodenqualität

Für den Bereich des Forschungs- & Entwicklungszentrums liegt ein Baugrundgutachten der Ingenieurgesellschaft für Umwelt und Bauwesen, Dr. Eisele in Ravensburg, vom 03.07.2007 vor. Dieses wurde im Zusammenhang mit der Errichtung des Bürobaustein 21 erstellt.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Zur Strategie und Philosophie der ZF

Für die ZF Friedrichshafen AG als Technologiekonzern ist die Forschung und Entwicklung (F&E) ein zentrales Element der Geschäftstätigkeit. Das Unternehmen investiert weltweit regelmäßig rund fünf Prozent seines Umsatzes in diesem Bereich. Der Ertrag dieser Investition macht sich unter anderem in der Jahresstatistik des Deutschen Patent- und Markenamts (DPMA) bemerkbar: Im Jahr 2012 hat ZF in Deutschland exakt 740 Patente angemeldet. Das bedeutet eine Steigerung um rund zehn Prozent gegenüber 2011 – und mit Rang neun erneut eine Top-Ten-Position in der Statistik. ZF liegt damit als Automobilzulieferer unmittelbar hinter großen Automobilherstellern wie Audi, Volkswagen oder BMW. An den ZF-Neuanmeldungen haben zukunftsweisende Getriebekonzepte den größten Anteil; weitere fallen in die Bereiche Leichtbau und Elektromobilität.

ZF betreibt weltweit acht Hauptentwicklungsstandorte in Friedrichshafen, Dielingen, Schweinfurt, Passau, Schwäbisch Gmünd, Pilsen/Tschechien, Northville/USA und Shanghai/China. Dort sind insgesamt etwa 7.000 Mitarbeiter beschäftigt; etwa 900

davon arbeiten im Forschungs- und Entwicklungszentrum (FEZ) am Konzernsitz in Friedrichshafen.

Nachdem mittlerweile drei Viertel der automobilen Wertschöpfung auf die Zulieferer entfallen, wie der Verband der Automobilindustrie (VDA) jüngst festgestellt hat, wird ZF auch in Zukunft stark auf F&E-Aktivitäten setzen. Das Unternehmen verfolgt dabei das Prinzip des sogenannten „design to market“: In der Regel werden wesentliche Innovationen und Basisprodukte an einem Standort entwickelt und dann im jeweiligen Land auf die unterschiedlichen regionalen Erfordernisse angepasst. Dieses Vorgehen schafft zum einem Synergieeffekte bei ZF, zum anderen ermöglicht es die Erschließung zusätzlicher Märkte, da die Kunden Produkte erhalten, die trotz standardisierter Grundelemente länderspezifische Anpassungen beinhalten.

Um hierfür entsprechend gerüstet zu sein, plant ZF, die F&E-Kapazitäten im Ausland, aber auch am Konzernsitz in Friedrichshafen weiter auszubauen. Die Entwicklungsbereiche für Pkw-, Nutzfahrzeug- und Off-Highway-Getriebe sowie die zentrale F&E haben ihren Hauptsitz in Friedrichshafen. Die Steigerung der F&E-Aktivitäten wird sich daher auch auf die dortigen räumlichen Ressourcen auswirken.

Die Situation im Forschungs- und Entwicklungszentrum (FEZ)

Das 1990 eingeweihte und sukzessive erweiterte FEZ am Graf-von-Soden-Platz beherbergt heute über 1.700 Mitarbeiter und ist damit mehr als ausgelastet. Neben den genannten F&E-Bereichen sind hier die Zentralabteilungen des ZF-Konzerns untergebracht, die im Jahr 2015 in das derzeit im Bau befindliche ZF Forum in der Löwentaler Straße in Friedrichshafen umziehen werden. Hier entstehen rund 600 Büroarbeitsplätze. Diese Verlagerung wird die beengten Verhältnisse im FEZ indes kaum lindern: Zwar können die Büroflächen im FEZ unverändert weitergenutzt und durch die Mitarbeiter der F&E-Abteilungen belegt werden, an den vorhandenen Prüfstandskapazitäten und deren baulicher Ausgestaltung ändert der Auszug der Bereiche der Hauptverwaltung aber nichts.

Daher hat sich der Vorstand der ZF Friedrichshafen AG nach eingehender Prüfung dazu entschlossen, die Planung für einen Neubau als Erweiterung des Prüfzentrums auf dem Gelände des FEZ zu bewilligen.

Das geplante neue Prüfzentrum im FEZ

Durch den Auszug der Hauptverwaltungsbereiche im Jahr 2015 wird das FEZ wieder seinem ursprünglichen Zweck zugeführt. Die für die Forschungs- und Entwicklungsarbeit notwendige Vertraulichkeit, die auch die Automobilhersteller einfordern (Prototypen), ist in diesem dann abgeschlossenen Raum wieder vollständig gegeben. Die Ingenieure und Techniker können von kurzen Wegen profitieren – die Gelegenheit zum unkomplizierten und teils auch informellen Austausch ist wesentliches Element einer erfolgreichen Entwicklungsarbeit.

Durch die zeitliche Koinzidenz mit dem Neubau des ZF Forums und die dadurch mögliche Konzentration von Hauptverwaltung einerseits und F&E andererseits besteht für ZF eine historisch einmalige Chance, diese Bereiche sinnvoll und dauerhaft neu zu ordnen, den Konzernsitz Friedrichshafen zu stärken und die Arbeitsplätze am Bodensee langfristig zu sichern.

Das neue Prüfzentrum soll im westlichen Teil des FEZ errichtet werden. Dort befindet sich das sogenannte „Komm-Gebäude“, das ursprünglich als Supermarkt errichtet wurde und bereits vor etwa 20 Jahren von ZF übernommen wurde. Es wird heute als Depot für die historische Sammlung genutzt; zudem sind hier Konferenzräume, die ZF Kunststiftung und die Räume der Physiotherapie untergebracht. Dieses Gebäude ist abzurechen. Für die Konferenzräume und die ZF Kunststiftung erfolgt Kompensation im neuen ZF Forum, die Physiotherapie wird im Gebäude der geplanten Kindertagesstätte im Werk 1 untergebracht, die Suche nach Ersatzräumen für das Depot der historischen Sammlung läuft bereits.

In dem Neubau des Prüfzentrums sollen im Endausbau Labore, Prüfstände, Werkstätten und Büros untergebracht werden. Vorgesehen ist ein modularer Innenausbau, so dass die Gebäudenutzung variabel an die Erfordernisse der Forschung und Entwicklung angepasst werden kann. Diese Konzeption erlaubt ZF, auf neue Entwicklungen in der Mess- und Prüftechnik rasch zu reagieren. Gerade im Hinblick auf die zunehmende Zahl an alternativen Antrieben ist es unerlässlich, hier technisch auf der Höhe der Zeit zu sein und den Kunden modernste Lösungen anzubieten. Zudem können einzelne Prüfstände relativ einfach auf- und abgebaut und dann zwischen den F&E-Standorten von ZF transferiert werden.

Zwei Aspekte sind dem Unternehmen bei dem Neubau besonders wichtig: eine hohe Energieeffizienz und die Einhaltung der Emissionsvorgaben. In dem Prüfzentrum werden Getriebe getestet. Die zum Betrieb der Versuchsanordnungen notwendigen Verbrennungsmotoren werden, um möglichst realitätsnahe Messergebnisse zu erhalten, mit ihren jeweiligen Katalysatoren bzw. sonstigen Vorrichtungen zur Abgasnachbehandlung betrieben, so dass eine Abgasreinigung unter Berücksichtigung der aktuellen gesetzlichen Vorgaben erfolgt. Beim Einsatz von Hybrid- und Elektroantrieben reduzieren sich die Emissionen weiter – bis hin auf null.

Ziel der Bauleitplanung

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

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 Werksgebietes 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:

- 1.) Option für den Neubau eines Büro- oder Laborgebäudes auf dem Betriebsgelände.
- 2.) Bauliche Optionen für das Gelände des jetzigen Parkplatzes P45.
Als zukünftige Nutzungsoptionen sind 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 des Parkdecks bzw. der prüf-
feldergänzenden 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 ZF noch geprüft, auch im Hinblick auf die
finanziellen Auswirkungen der Übernahme dieser Planungsoption in den Bebauungs-
plan.

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

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

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Auf dem Betriebsgelände ist ein Prüfzentrum vorgesehen. In dem Neubau sollen
Labore, Prüfstände, Werkstätten und Büros untergebracht werden.

Das Gebäude ist fünfgeschossig geplant und soll eine Gebäudehöhe von ca. 20m
haben.

Das neue Gebäude wird sich in seiner Grundfläche in etwa an der des heutigen
„Komm-Gebäude“ orientieren. Das Baufenster soll dabei „begradigt“ werden, da-
mit das neue Prüfzentrum parallel zu den Grundrissen der bestehenden Gebäude
im FEZ errichtet werden kann (das „Komm-Gebäude“ ist um einige Grad aus dem
rechten Winkel gedreht). Ebenso sollen die Bauhöhe und die Pflanzvorschrift dem
Bestand im FEZ angepasst werden.

Zwischen dem Neubau und dem heute bestehenden Parkplatz P44 wird eine
Freifläche bleiben, die bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung ei-
nes Büro- und Laborgebäudes ermöglicht (siehe auch 5.1. „Ziel der Bauleitpla-
nung“). Der Baubestand der Umgebung außerhalb des ZF-Werksgeländes wird
von dem Neubau nicht tangiert; auch die Werksfläche bleibt unverändert. Zusätzli-
che Infrastrukturmaßnahmen im Zuge des Neubaus sind nicht vorgesehen.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Gesamtfläche ca. 4,75 ha,

davon:

Betriebsgelände ca. 2,93 ha

Parkplatzfläche ca. 1,42 ha

Öffentliche Straßenfläche ca. 0,4 ha

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet (GE) vorgesehen.

Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung werden bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Geländes erfolgt unverändert über die Äußere Ailinger Straße und die Allmannsweiler Straße, welche die Anbindung an das Fernstraßennetz (B 31 bzw. B 30) ermöglicht.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung wird über Privatstraßen erfolgen. Die Anknüpfungspunkte bleiben wie bisher bestehen.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Das Areal ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage prinzipiell gut in das Buslinienetz des Stadtverkehrs eingebunden.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Das Gelände ist bereits an das städtische Radwegenetz angebunden.

5.5.5 Infrastruktur

Die Errichtung zusätzlicher infrastruktureller Einrichtungen ist nicht erforderlich.

5.5.6 Technische Erschließung

Wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

6. Umweltbericht

Als Voruntersuchung wurde ein vorbereitender Umweltbericht erstellt. Die vollumfängliche Umweltprüfung wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

7. Bodenordnung

Wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

8. Kosten

Wird bis zum Entwurfsbeschluss ergänzt.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL / Win