

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2014 / V 00211</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BOA, BSU, SBA, SBV, SWF
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: PL 611-13 Nr. 174-2/Ne	29.07.2014, 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:      Bebauungsplanänderung Nr. 174-2 "Gewerbepark am Flughafen, 2. Teiländerung", Satzungsbeschluss</b>				
Anlage:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</li> <li>2. Lageplan M 1:1000 vom 29.07.2014</li> <li>3. Textteil vom 29.07.2014</li> <li>4. Begründung vom 29.07.2014</li> <li>5. Grünordnungsplan (Text)</li> <li>6. Grünordnungsplan (Plan)</li> </ol>			
<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 checked="" type="checkbox"/> <b>MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video (VHS)</b>	<input type="checkbox"/> <b>Folien (ungeeignet)</b>

Referent und Zeitdauer:      Herr Klaus Sauter
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	30.09.2014	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	13.10.2014	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss, Drucksache-Nr. 2014 / V 00031, TA 11.03.2014; GR 31.03.2014
---

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** 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 Haushaltsausgabereist lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

**Beschlussantrag:**

1. Die in der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bürgerstellungnahmen sowie die Stellungnahmen der nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anlage 1) werden in dem vom Stadtplanungsamt vorgeschlagenen Umfang berücksichtigt, im Übrigen nicht berücksichtigt.
2. Dem Lageplan vom 29.07.2014 und den textlichen Festsetzungen vom 29.07.2014 wird zugestimmt (Anlage 2 und Anlage 3).
3. Die örtlichen Bauvorschriften werden in der Fassung vom 29.07.2014 festgelegt (Anlage 3).
4. Die Begründung zur Satzung wird in der Fassung vom 29.07.2014 festgelegt (Anlage 4).
5. Es wird folgende Satzung über die Bebauungsplanänderung Nr. 174-2 „Gewerbepark am Flughafen, 2. Teiländerung“ erlassen:

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 i.V. mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 24.07.2000 sowie mit § 74 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 05.03.2010 hat der Gemeinderat am 13.10.2014 die Bebauungsplanänderung Nr. 174-2 „Gewerbepark am Flughafen, 2. Teiländerung“, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Einzigiger Paragraph:

Der Bebauungsplan, einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, besteht aus dem Lageplan vom 29.07.2014 und dem Textteil vom 29.07.2014.

Die Grenze des Geltungsbereichs ist im Lageplan festgelegt.

## **Begründung:**

### **Ausgangslage:**

Das ursprüngliche Gesamtkonzept des Gewerbeparks am Flughafen sieht die Realisierung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes vor, das im westlichen Bereich den Schwerpunkt auf Büro- und Dienstleistungsnutzungen legt und im weiteren Verlauf produzierende Gewerbebetriebe vorsieht. Im bestehenden Bebauungsplan wurde eine Mindestgröße der Gewerbegrundstücke von ca. 5000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieses Grundkonzept wird auch in der 2. Teiländerung fortgeführt.

Die Durchgrünung wurde durch eine Baumallee entlang der Haupterschließungsstraße und zwei zentrale Grünbereiche erreicht. Eine öffentliche Grünfläche und die Baumallee befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs zur 2. Teiländerung. Innerhalb des Bereichs wurde eine private Freifläche festgesetzt, die sich an den dort als erhaltenswert eingestuften Bäumen orientierte. Diese zu erhaltenden Bäume mussten jedoch aufgrund der notwendigen Bodenarbeiten zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit und der Altlastensanierung des Gesamtgrundstückes entfernt werden.

### **Anlass und Ziel der Planung:**

Der Grundstückseigentümer der gesamten Fläche des Geltungsbereichs der 2. Teiländerung möchte auf den Grundstücken mit den Flst.Nr. 126/34 und 126/35 den Abschluss der Entwicklungsarbeiten am Competence Park FRIEDRICHSHAFEN realisieren und diesen mit einer attraktiven Grün- und Aufenthaltszone abschließen. Hierzu ist eine Verlegung der Grünfläche vorzunehmen.

Im Anschluss ist die Ansiedlung von technologieorientierten Betrieben und Wirtschaftsdienstleistern vorgesehen. Hierbei stehen Unternehmen im Fokus, die neben einem Büroflächenbedarf auch gewerbliche Räume und Hallen benötigen.

Mit der Verlegung der privaten Freifläche wird eine klare Gliederung des Gewerbegebietes unterstützt, die sowohl den Abschluss des Competence Park Friedrichshafen als auch eine Verbindung der unterschiedlichen Nutzungen durch die so entstehende Aufenthaltsqualität ausformt. Gleichzeitig bildet diese Freifläche eine Verbindung zwischen dem öffentlichen Grün entlang des Flughafens und dem Fahrradweg entlang der K 7728.

### **Planungskonzeption**

Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 174 „Gewerbepark am Flughafen“ aus dem Jahr 2005. Es wurde ein großes Baufenster von insgesamt ca. 1,9 ha festgesetzt, in dem aufgrund der Nähe zum Flughafen eine Höhenstaffelung der maximalen Gebäudehöhe angegeben wird. Im Osten des Plangebietes wurde das ansonsten großzügige Baufenster aufgrund des damals als erhaltenswert eingestuften Baumbestandes auf eine Tiefe von 19 Meter beschränkt.

Die private Freifläche wird durch die 2. Teiländerung in gleicher Größenausformung verlegt und als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch entstehen zwei nahezu gleichgroße Baufenster mit einer Größe von insgesamt ca. 1,8 ha. Die Größe der Baufenster entspricht damit nahezu der des ursprünglichen Bebauungsplans.

Die Höhenfestsetzungen sowie die textlichen Festsetzungen bleiben inhaltlich nahezu unverändert. Allein die Festsetzungen zur Grünordnung werden so angepasst, dass die Gesamtbilanz der Ausgleichsberechnung des Bebauungsplans Nr. 174 weiterhin stimmig ist. Hierzu wurde ein Fachgutachter beauftragt, der eine Prüfung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanz vorgenommen hat. (vgl. Anlagen 5 und 6)

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren erfolgt auf der Grundlage des § 13a (Innenbereichs-Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren. Daher besteht keine Umweltberichtspflicht.

Da durch das Vorhaben kein weiteres Baurecht entsteht und eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen durch das Büro Eberhard+Partner stattgefunden hat, sind weitere Prüfungen der Umweltbelange nicht erforderlich. Daher ist auch die Durchführung eines Vorbereitenden Umweltberichts (VUB) in diesem Fall entbehrlich.

## **Verfahren:**

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird auf der Grundlage des § 13a (Innenbereichs-Bebauungsplan) im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Gemeinderat hat mit Sitzung vom 31.03.2014 den Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss zur Bebauungsplanänderung Nr. 174-2 „Gewerbepark am Flughafen, 2. Teiländerung“ gefasst und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentlichen Aushang der Planunterlagen vom 10.04.2014 bis einschließlich 12.05.2014. Anregungen konnten schriftlich oder zur Niederschrift bis einschließlich 12.05.2014 eingereicht werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erhielten mit Schreiben vom 03.04.2013 die Bebauungsplanunterlagen zugesandt mit der Gelegenheit, bis zum 14.05.2013 Stellung zu beziehen.

Die im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sind in dem in Anlage 1 dargestellten Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen.

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat sich die Notwendigkeit ergeben, redaktionelle Ergänzungen in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

Durch die genannten Änderungen und Ergänzungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Somit steht dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch Satzungsbeschluss nichts entgegen.

### Weiterer Verfahrensablauf:

Nach dem Satzungsbeschluss erfolgt die öffentliche Bekanntmachung. Mit dieser Bekanntmachung erlangt die Bebauungsplanänderung die Rechtskraft.

Weitergehende Informationen können den der Sitzungsvorlage beiliegenden Anlagen 1 – 6 im Detail entnommen werden