

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2019 / V 00310/1</b>	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, SWF
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt  Aktenzeichen: Aktenzeichen: PL 611-13 BP 198 Adelheidstr Ost/Verfahren/ ES	08.11.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

<b>Betreff: Bauleitplanverfahren "GE Adelheidstraße Ost"</b> - Antrag Netzwerk für Friedrichshafen zur Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse zum B-Plan und zur FNP-Änderung - Verlängerung Option Liebherr zum Kauf der Gewerbefläche im Gewerbepark am Flughafen  Anlage(n): Anlage 1: Antrag der Fraktion Netzwerk für Friedrichshafen vom 26.09.2019 Anlage 2: Ablaufplan BP 198 GE Adelheidstr Ost u. Untersuchungsraum Umweltprüfung			
<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

Referent und Zeitdauer: Vorhabenträger, Sauter, Klaus, 45 min.
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	04.11.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	05.11.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	18.11.2019	Beschluss	öffentlich

DS 2018 / V 00287 und DS 2018 / V 00288
---

<b><u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u></b>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Kosten:</b>	<input type="checkbox"/> einmaliger Aufwand (konsumtiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> einmalige Auszahlung (investiv)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten	Betrag:	EUR
	Sachkosten	Betrag:	EUR
<b>Zuschüsse</b>	<input type="checkbox"/> einmalige Einzahlung	Betrag:	EUR
<b>bzw.</b>			
<b>Beiträge:</b>	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
<b>MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:</b>			
<input type="checkbox"/> Stadt	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<input type="checkbox"/> Stiftung	<input type="checkbox"/> Ergebnis-HH	<input type="checkbox"/> Finanz-HH	Kontierungen:
<b>Zur Verfügung stehende Mittel</b>			
Planansatz im lfd. Jahr:			EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr:			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

**Beschlussantrag:**

- Der Gemeinderat beschließt, über den in der Anlage 1 angehängten Antrag der Fraktion Netzwerk für Friedrichshafen vom 26.09.2019 zur Berücksichtigung
  - ...der dann vorliegenden beurteilungsrelevanten Fakten bzgl. der Umwelt (Umwelt- und Raumanalyse) und
  - ...der bis dahin erfolgten weiteren Erarbeitung von Alternativen zur Reduzierung bzw. Vermeidung eines Waldeingriffs erst im Juli 2020 zu entscheiden. **(Ohne Beschlussempfehlung FVA und PBU an den Gemeinderat).**
- Der Gemeinderat beschließt, die Kaufoption für den Teilbereich von Flst.-Nr. 126/6 im Gewerbegebiet am Flughafen für Liebherr für längstens 2 Jahre, oder bis die Entscheidung über die Fortführung der Bauleitplan-Verfahren zum „GE Adelheidstraße Ost“ getroffen ist, aufrecht zu erhalten. **(Einstimmige Beschlussempfehlung FVA und PBU an den Gemeinderat).**

**Begründung:**

**Ausgangslage**

Der Gemeinderat hat am 29.11.2018 in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 „GE Adelheidstraße Ost“ und die Einleitung eines Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens beschlossen. Dieser Beschluss sollte es ermöglichen, ein geändertes Bauplanungsrecht für das bestehende Gewerbeareal sowie für eine östlich angrenzende Waldfläche herbeizuführen. Das bestehende Gewerbegebiet in der Adelheidstraße (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 133 „Dietostaße III“) in dem die Firmen Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH sowie das mit Rolls-Royce gegründete Joint-Venture-Unternehmen Aerospace Transmission

Technologies (ATT) ihren Gewerbestandort haben, soll hierzu für die Schaffung von Erweiterungspotenzialen und zur Standortsicherung um ca. 3,5 ha nach Osten unter Inanspruchnahme von Waldflächen vergrößert werden.

Zur Arrondierung des Areals wurden zwischenzeitlich seitens der Stadt bereits die bisher im Eigentum der Deutschen Bahn befindlichen Kleingartenflächen auf der Nordwestseite erworben.

Die Fraktion Netzwerk für Friedrichshafen hat am 26.09.2019 den Antrag gestellt, diese Beschlüsse zurückzunehmen, um einen Waldeingriff zu vermeiden und auch die möglicherweise ebenfalls von der Überplanung betroffene Kleingartenanlage an der Bahnlinie auf der Nordwestseite des Areals zu schonen. Die Erweiterungsmöglichkeiten sollen allein auf der für Liebherr reservierten Optionsfläche im Gewerbepark am Flughafen realisiert werden.

Antrag der Fraktion Netzwerk für Friedrichshafen vom 26.09.2019:

Der Gemeinderat beschließt die Revision der Beschlüsse 2018 / V 00287 „Bebauungsplan Nr. 198 „GE Adelheidstraße Ost“ Aufstellungsbeschluss“ und 2018 / V 00288 „Flächennutzungsplanänderung Nr. 8 „GE Adelheidstraße Ost“ – Aufstellungsbeschluss“, beide vom 19.11.2018.

Die eventuelle Teilrodung des Seewalds ist damit zurückgenommen. Die Verwaltung wird daher außerdem beauftragt, die Erweiterungswünsche der Unternehmen auf der dafür vorgehaltenen Fläche und/oder durch Unterstützung bei der Überplanung der jetzigen Betriebsfläche zu ermöglichen. Die Kleingärten auf dem angrenzenden Flurstück 158/1 sollen in diesem Zuge auch erhalten werden.

Als Begründung wird folgendes angeführt:

Wald als wertvolles ökologisches Gut erfüllt viele verschiedene Funktionen wie Klimaschutz, Artenschutz, Naherholung und Verbesserung des Stadtklimas. Die aktuelle Diskussion um weltweiten aber auch lokalen Klima- und Artenschutz und das verbindlich festgelegte Ziel der Pariser Klimaschutzkonferenz von 2015 verpflichten uns, Wälder zu erhalten bzw. aufzuforsten und den Landverbrauch zu minimieren. Dies ist auch ein wichtiger Beitrag zur Verhinderung der CO<sup>2</sup>- Freisetzung und zum Erhalt von Habitaten. Friedrichshafen kann die Erweiterungswünsche der beteiligten Firmen auf erschlossenen und bereits angebotenen Gewerbeflächen ermöglichen.

Da außerdem die beabsichtigte Fläche im Seewald überwiegend mit weiteren Bürogebäuden, einer Kantine und Parkplätzen bebaut werden soll, schafft aus unserer Sicht eine gesamthafte Überplanung des Gewerbegebietes Adelheidstraße mit flächensparenden Lösungen wie bspw. mehrstöckiger Bebauung alternative bzw. zusätzliche Potentiale zur Realisierung der Erweiterungswünsche.

## **Ziel der Bauleitplanverfahren und derzeitiger Planungsstand**

Liebherr-Aerospace Lindenberg GmbH sowie Aerospace Transmission Technologies (ATT) beabsichtigen, sich bevorzugt am vorhandenen Standort in Friedrichshafen 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.

Grundlage für die Vergrößerung in der im Aufstellungsbeschluss festgelegten Form mit einer Verschiebung des Geltungsbereichs nach Nordosten in die Waldfläche ist der Flächenbedarf der beiden Firmen, der sich u.a. aus Wachstumsprognosen der Luftfahrt von jährlich 5% bis zum Jahr 2035 ergibt. Mittelfristig bis zum Jahr 2024 rechnen beide Unternehmen für den Standort jeweils mit einem reinen Nutzflächenbedarf von 6.200 m<sup>2</sup>. Hochgerechnet auf den längerfristigen Bedarf bis zum Jahr 2035 bedeutet dies für die jeweiligen Unternehmen eine notwendige Nutzflächenerweiterung von je ca. 11.000 m<sup>2</sup>. Des Weiteren ist für das Flächenlayout eine gemeinsame Nutzung der Unternehmen für Bürogebäude, Ausbildung, Empfang/Pforte, Parkhaus und Zufahrt zusätzlich einzuplanen.

Die nun zur Entwicklung vorgesehene Fläche könnte sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse ggf. kurzfristig realisieren lassen. Sie ist außerdem 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 zudem mit einem klaren Votum für den Erhalt und den Ausbau des Standortes Friedrichshafen verbunden, an dem derzeit 420 Mitarbeiter (380 Mitarbeiter Liebherr u. 40 Mitarbeiter ATT) beschäftigt sind. Mittel- bis langfristig streben die Unternehmen einen Mitarbeiterstamm von 600 bis 800 Arbeitnehmern am Standort Friedrichshafen an. Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist somit die Bereitstellung von Gewerbeflächen und die Standortsicherung für Unternehmen, die den vorhandenen Branchenmix in der Stadt sinnvoll und zukunftsweisend erweitern.

Die Optionsfläche im Gewerbegebiet „Am Flughafen“, für welche Liebherr ein notarielles Kaufvertragsangebot als Standortalternative unterbreitet wurde, liegt zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort in der Adelheidstraße, allerdings ist durch die trennende Bahnlinie kein optimaler Standortausbau möglich. Logistisch und produktionstechnisch gesehen wären dies trotz der räumlichen Nähe zueinander zwei Standorte, bei denen es personell wie wirtschaftlich zu großen Reibungsverlusten kommen würde. Dennoch soll an dieser Optionsfläche festgehalten werden, auch wenn diese derzeit flächenmäßig nicht ausreicht, die gesamte angedachte Standortentwicklung wie oben beschrieben abzudecken.

Im Laufe des Jahres 2019 wurden folgende Arbeiten bzw. Verfahrensschritte zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt:

- Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (19.01.2019 – 19.02.2019)
- Scopingtermin mit den Fachbehörden am 26.02.2019 bzgl. Untersuchungsthemen, - tiefe und Abgrenzung des Untersuchungsraums
- Beauftragung folgender Gutachten:
  - Umweltfachliche Beiträge, Umweltbericht, inklusive Flora und Fauna
  - Hydrogeologie, Baugrund und Altlasten, Luftbildauswertung hinsichtlich Kampfmittel
  - Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen
  - Verkehrs- und Lärmgutachten
  - Lufttechnischer Untersuchung

Die Kartierungsarbeiten bzgl. der umweltfachlichen Beiträge sind weitgehend abgeschlossen. Gutachten liegen derzeit aber noch nicht vor. Wie im angehängten Projektablauf dargestellt (Anlage 2 der Vorlage) ist die Dokumentation bzgl. der Umweltprüfung frühestens im 1. Quartal 2020 möglich.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, den Antrag der Fraktion Netzwerk für Friedrichshafen erst im Juli 2020 final zu beraten, da erst zu diesem Zeitpunkt die oben beschriebenen Fakten bzgl. der Gutachten vorliegen und erst diese eine objektive Betrachtung und Abwägung der Eingriffstiefe ermöglichen.

Derzeit prüft die Fa. Liebherr unter Einbeziehung der Optionsfläche verschiedene Alternativen, die zu einer Eingriffsminimierung und damit einer weitgehenden Reduzierung bzw. evtl. Vermeidung des Waldeingriffs und der Inanspruchnahme der Kleingartenflächen führen könnten. Diese Prüfung ist unter Berücksichtigung betrieblicher Abläufe sehr komplex und erfordert daher vsl. mehrere Monate. Sobald hier konkrete Zielrichtungen erkennbar sind, werden auch die betroffenen Kleingärtner über die Vorgehensweise informiert.

Da der Optionsvertrag für die Fläche am Gewerbepark am Flughafen Ende des Jahres 2019 ausläuft, schlägt die Verwaltung vor, diese Option zu verlängern, um die o.g. Entwicklungs- und Optimierungsperspektiven unter Einbeziehung der Optionsfläche weiter vertiefen zu können. Die Option sollte daher für längstens 2 Jahre weiter aufrechterhalten werden, um einen ausreichenden Zeitraum für die Bearbeitung der vorgenannten alternativen Ansätze zu erhalten. Falls die

Entscheidung über die Fortführung der Bauleitplanverfahren bereits früher erfolgen sollte, ist der Zeitraum der Option an diesen Beschluss gebunden

Weitere Informationen können den beigefügten Anlagen entnommen werden.