

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b> <b>Sitzungsvorlage</b> <b>Drucksache-Nr. 2019 / V 00388</b>	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, OVE, SWF
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: 610-02-RegPlan-Win	13.12.2019, 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: Fortschreibung des Regionalplans - Stellungnahme der Stadt Friedrichshafen zur Gewerbe-Vorranggebietsfläche bei Hirschlatt</b>  Anlage(n): Anlage 1 Stellungnahme der Stadt an den Regionalverband vom 22.11.2019			
<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</b>

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus 30 Min.
---

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	11.02.2020	Vorberatung	öffentlich
Ortschaftsrat Ettenkirch	12.02.2020	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	17.02.2020	Beschluss	öffentlich

Fortschreibung des Regionalplans, Stellungnahme der Stadt (GR, 18.11.2019, DS-Nr. 2019/V00309/1):
---

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja 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	

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Stadt     Ergebnis-HH     Finanz-HH    Kontierungen:  
 Stiftung     Ergebnis-HH     Finanz-HH    Kontierungen:

**Zur Verfügung stehende Mittel**

Planansatz im lfd. Jahr: EUR  
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR  
Noch bereitzustellen: EUR  
Deckungsvorschlag: EUR

**Beschlussantrag:**

- 1 Der Gemeinderat stimmt der im Regionalplan dargestellten Vorrangfläche für Industrie und Gewerbe bei Hirschlatt in unveränderter Größe und Lage zu.
- 2 Die Verwaltung wird beauftragt, über die Zustimmung zu Hirschlatt eine ergänzende Stellungnahme im Änderungsverfahren gegenüber dem Regionalverband abzugeben.

## **Begründung:**

### **Zum Verfahrensstand zur Regionalplanfortschreibung**

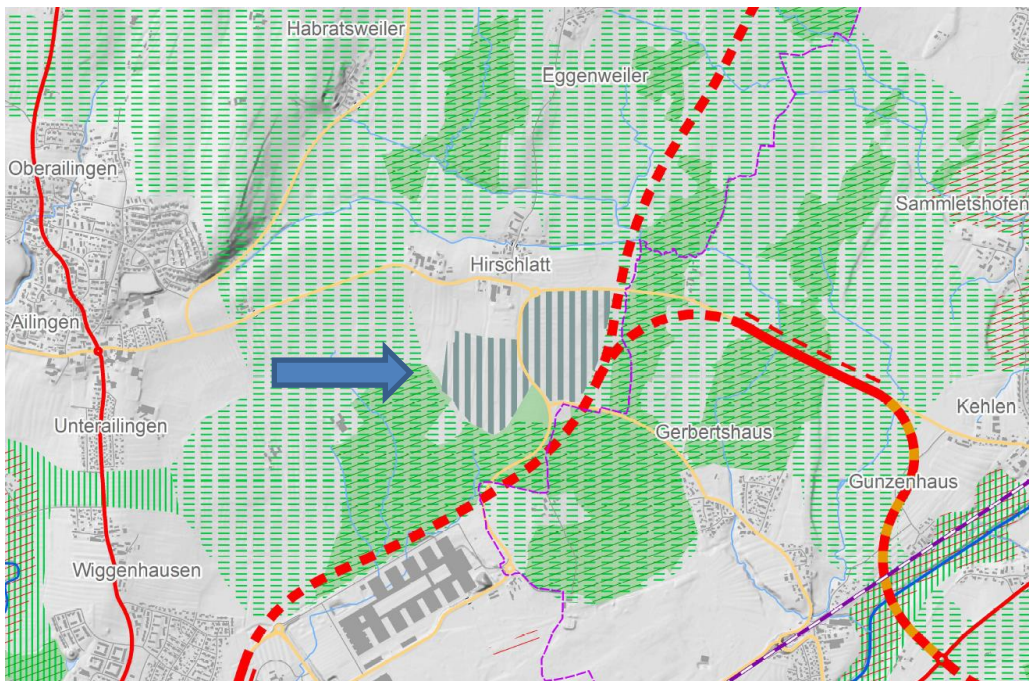
Der aus dem Jahr 1996 stammende Regionalplan befindet sich im Fortschreibungsverfahren durch den Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (RVBO). Seit diesem Sommer liegt ein erster Vorentwurf dieses Regionalplans vor, der sich im formellen Abstimmungsverfahren befindet. Die offizielle Anhörung der Behörden und Kommunen zum Entwurf des Regionalplans durch den Regionalverband fand zwischen Juli und November 2019 statt.

Die Stadt hat von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, zum Anhörungsentwurf Stellung zu nehmen. Die Verwaltung hat die Darstellungen von Plan- und Textteil sowie die begleitenden Gutachten zum Regionalplan intensiv geprüft, ein stadtinternes Abstimmungsverfahren durchgeführt und einen Stellungnahmeentwurf erarbeitet.

In der Sitzungsrunde im Oktober 2019 wurde vom Gemeinderat über den Regionalplanentwurf beraten (DS 2019/V00309/1). Dabei gab es verschiedene Anträge der Fraktionen zu Änderungen am Stellungnahme-Entwurf.

In dieser Sitzung wurde das vom RVBO vorgesehene Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe bei Hirschlatt von der Beratung ausgenommen. Zu dieser Fläche wurden seitens des Gremiums weitere Informationen und Begründungen für erforderlich gehalten.

Die Stadt hat bis zum Ablauf der verlängerten Stellungnahmefrist unter Berücksichtigung der Änderungsbeschlüsse eine schriftliche Stellungnahme beim RVBO ([Anlage 1](#)) unter Ausklammerung der Position der Stadt zum Vorranggebiet in Hirschlatt (siehe Abb.) abgegeben.



*Abb.: Ausschnitt Entwurf Regionalplan: Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Hirschlatt*

Mit dem RVBO wurde vereinbart, dass eine ergänzende Stellungnahme zum noch offenen Punkt der Hirschlatt-Fläche bis spätestens Ende März nachgereicht werden kann.

Die ergänzenden Informationen und Begründungen zur Auswahl des Vorranggebiets Hirschlatt sind Gegenstand dieser Beschlussvorlage.

## **Zur Zuständigkeitsabgrenzung Regionalplan - Flächennutzungsplan**

Entsprechend der Maßstabsebene der Raumordnung beschäftigt sich der Regionalplan nur mit Entwicklungsflächen, die regional bedeutsam sind. Regionalbedeutsamkeit setzt voraus, dass die Fläche eine über den örtlichen Maßstab hinausgehende Funktion besitzt. Ein Indiz dafür ist die Größe der Fläche, Gewerbeflächen unter 10 ha Größe weisen i.d.R. keine Regionalbedeutsamkeit auf. Im laufenden Verfahren der Regionalplanfortschreibung geht es um regional bedeutsame Gewerbeflächen von deutlich mehr als 10 ha. Gewerbeflächen unterhalb von 10 ha sind für die Raumordnung und für den Regionalplan ohne Relevanz.

Die Entscheidung über diese kleineren Gewerbeflächen kann somit der Diskussion auf der Ebene des Flächennutzungsplans überlassen bleiben.

Allerdings ist bei den kleineren, nicht bedeutsamen Gewerbeflächen der Regionalplan dennoch insofern von Relevanz, als durch Darstellungen zur regionalen Freiraumstruktur (z.B. Grünzüge) im Regionalplan spätere Flächennutzungen verunmöglicht und die Flächendiskussion im FNP eingengt werden kann.

Daher macht es Sinn, insgesamt die künftige Gewerbeflächenentwicklungsstrategie der Stadt im Blick zu haben.

Grundlage der Gewerbeflächenentwicklungsstrategie ist die im Jahr 2011 vom Stadtplanungsamt gemeinsam mit dem Amt für Vermessung und Liegenschaften erarbeitete Vorgehensweise mit Flächenvorschlägen zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung. Diese Strategie wurde am 18.04.2011 nichtöffentlich im Gemeinderat behandelt (DS-Nr. 281/2010, 281/1/2010 und 281/2/2010).

In diesem Strategiekonzept hat die Verwaltung im Stadtgebiet sechs mögliche Flächenpotenziale zur Gewerbeentwicklung identifiziert, nach unterschiedlichen Kriterien bewertet und priorisiert. Im Konzept wurden zwei Flächen mit der Priorität I bewertet, die eine Größe aufweisen, die einer regionalen Bedeutsamkeit entsprechen: Hirschlatt mit zwei Teilflächen (G2A und G2B) sowie Seewald (G1) und Rohrbach Nord (G4).

Zum Rechtscharakter eines Vorranggebiets sei auf folgendes hingewiesen:

Die Darstellung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe und die Einstufung als „regional bedeutsam“ bedeutet nicht, dass sich dort regionale oder überregionale Betriebe ansiedeln müssen. Über Art, Umfang und Ansiedlungsbedingungen entscheidet alleine die Stadt Friedrichshafen als Träger der Planungshoheit, zudem oft auch als Eigentümer der Fläche über den Kaufvertrag.

## **Gewerbeflächenentwicklung aus Sicht der Raumordnung**

Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans soll ein regionales Gewerbeflächenentwicklungskonzept umgesetzt werden. Dazu werden Vorranggebiete für Gewerbe- und Industrie-flächen für die Region fixiert.

Besondere Bedeutung erhält diese Aufgabe vor dem Hintergrund, dass die Flächenverfügbarkeit in der Region Bodensee-Oberschwaben aus vielerlei Gründen an zahlreichen Stellen begrenzt ist und die Debatte zu den Flächensparzielen bereits zu einer sehr restriktiven Handhabung durch die Genehmigungsbehörden bei der Inanspruchnahme neuer Flächen in den Flächennutzungsplänen geführt hat.

Die oftmals sehr komplexen, langwierigen und aufwändigen Rechtsverfahren bei der Genehmigung neuer Gebiete verdeutlichen den besonderen Handlungsbedarf in dieser Thematik. Auf der Ebene der Regionalplanung wird dies durch die steigende Anzahl an Zielabweichungs- und Regionalplanänderungsverfahren in den letzten Jahren deutlich.

Das regionale Gewerbeflächenentwicklungskonzept soll an bestimmten, insbesondere infrastrukturell geeigneten Standorten auch eine gewisse Flächenvorsorge ermöglichen, denn nach aller Erfahrung ist es in der Praxis zwingend erforderlich, an der einen oder anderen Stelle auch Vorratshaltung mit einer entsprechenden Bauleitplanung zu betreiben. Diese Standortvoraussetzungen erfüllt

Friedrichshafen in hohem Maße – beispielhaft sind hier die vor einigen Jahren mit großem Aufwand und immensem Zeitdruck durchgeführten Verfahren für das Materialwirtschaftszentrum in Kluffern unter der Überschrift der Standortsicherung zu nennen.

Die Stadt Friedrichshafen hat daher die sechs Flächen aus der städtischen Gewerbeflächenentwicklungsstrategie im Vorfeld an den RVBO gemeldet, zu denen auch die Fläche in Hirschlatt gehörte.

Das Gewerbeflächenbedarfsgutachten zum Regionalplanentwurf ermittelt für die gesamte Region bis 2035 je nach Prognosemodell einen Flächenbedarf zwischen 600 und knapp 1.500 ha, davon für den Bodenseekreis zwischen 226 und 711 ha.

### **Regionalplanerische Rolle Friedrichshafens als Oberzentrum und gewerblicher Schwerpunkt**

Die Stadt Friedrichshafen erfüllt im System der regionalen Hierarchie und Funktionszuweisung eine durch die Raumordnung klar zugewiesene raumordnerische Funktion in der Region Bodensee-Oberschwaben. Friedrichshafen ist Oberzentrum und gewerblicher Schwerpunkt der Region. Räumlich prägende Zeichen dieser besonderen Funktion sind z.B. die Messe und der Flughafen als Alleinstellungsmerkmal Friedrichshafens in der Region.

Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich die Stadt Friedrichshafen als Oberzentrum hier ihrer Verantwortung nicht entziehen kann, einen Teil des für die Region ermittelten Gewerbeflächenneubedarfs auf der eigenen Gemarkung zu schaffen.

Mit dem gänzlichen Verzicht auf ein regional bedeutsames Vorranggebiet würde die Stadt aus Sicht der Verwaltung Friedrichshafen kein gutes Signal nach außen setzen, weder im Hinblick auf die Aufgabenerfüllung als Oberzentrum, noch im Hinblick auf ihr Image als wirtschaftsfreundliche Stadt.

### **Aktuelle Gewerbeflächensituation in Friedrichshafen - Angebot und Bedarf**

Die Stadt Friedrichshafen kann momentan die Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbe-/ bzw. Mischgebietsgrundstücken nicht mehr bedienen. Der Nachfrageüberhang beläuft sich derzeit bereits auf **ca. 4,0 ha**. Das verfügbare Angebot an baureifen Wirtschaftsflächen liegt somit deutlich unterhalb des bestehenden Bedarfs der Unternehmerschaft (vgl. unten).

Die Stadt hält aktuell ein verfügbares **Gewerbeflächenangebot** in einer Größenordnung von lediglich noch **ca. 1,4 ha** Fläche vor. Hierin beinhaltet sind ca. 3.900 qm Mischgebietsfläche.

Der Gewerbepark „Am Flughafen“ bietet aufgrund bestehender Reservierungen und notarieller Optionsverträge derzeit keine freien Grundstücke mehr.

Das Gewerbegebiet „Alt-Allmannsweiler“ ermöglicht bauliche Investitionen lediglich noch auf einzelnen kleiner parzellierten Restflächen, insgesamt nur noch auf ca. 7.700 qm.

Im Gewerbegebiet „Rohrbach“ sind lediglich ca. 2.900 qm MI-Fläche noch nicht veräußert, hingegen aber bereits reserviert.

Das Gewerbegebiet „Kluffern-Süd“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,8 ha, wovon ca. 1,3 ha aktuell unbebaut sind. Abzüglich bestehender Reservierungen / Vormerkungen ergeben sich hier jedoch ebenfalls keine weiteren Flächenpotenziale.

Daneben steht der Stadt Friedrichshafen ein Belegungsrecht im Gewerbegebiet „Steigwiesen II“ auf der Gemarkung der Gemeinde Immenstaad mit einer Flächengröße von ca. 11.600 qm zu. Hiervon noch nicht an Gewerbetreibende vermittelt wurden bisher ca. 6.600 qm.

Dem gegenüber verbleibt die **Nachfrage** nach Gewerbeflächen in Friedrichshafen auf einem konstant hohen Niveau. Im Durchschnitt der letzten Jahre wurden in Summe (ohne Berücksichtigung der Erteilung von Absagen) jeweils knapp 10 ha p.a. angefragt.

Stand 12/2019 liegen noch offene Nachfragen nach Gewerbeflächen in einer Höhe von insgesamt ca. 9 ha vor. Bereinigt um bereits ausgesprochene Reservierungen und Optionen bleiben **ca. 4 ha**

zusätzlicher Bedarf, der aktuell nicht befriedigt werden kann.

In den letzten 10 Jahren, zwischen 2009 und 2019, hat die Stadt Friedrichshafen insgesamt ca. 28 ha Gewerbefläche veräußert (Ø 2,8 ha per anno). 83 % davon konnten an Häfler Betriebe vermittelt werden. Es erfuhren somit insbesondere ortsansässige, kleinere und mittelgroße Unternehmen (KMU) die notwendige Unterstützung bei ihrer wachstumsbedingten Expansion.

Die Großindustrie ist bei der Summe verkaufter Flächen, bis auf das Materialwirtschaftszentrum (MWZ) der Fa. Rolls-Royce MTU in Kluffern, noch nicht einmal berücksichtigt. Der Flächenbedarf von ZF, Zeppelin etc. vergrößert die Nachfrage somit noch einmal um ein Vielfaches.

Würde die Menge der durchschnittlich pro Jahr veräußerten Gewerbefläche (ca. 2,8 ha) - gesamtwirtschaftliche Veränderungen unberücksichtigt - für den Zeithorizont der Fortschreibung des Flächennutzungsplans prolongiert, könnte sich in Friedrichshafen zumindest ein Bedarf von **ca. 42 ha** ergeben.

Mit der Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes in Hirschlatt (Alternativ Seewald) wäre mittelfristig der Bedarf für die Erweiterung und Neuaufstellung bestehender Unternehmen sowie für die ergänzende Ansiedelung weiterer Firmen gedeckt. Um als Oberzentrum die Funktion des regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkts in der Region erfüllen zu können, ist die Ausweisung von mindestens 30 ha Gewerbefläche unabdingbar und wie oben dargelegt begründet.

### **Bedeutung der Vorrangfläche aus planungsrechtlicher Sicht**

Aus Sicht der Stadtplanung gibt es eine Reihe von allgemeinen und städtebaulichen Rahmenbedingungen, die eine raumordnerische Sicherung einer Vorrangfläche erforderlich machen:

- Die gewerblichen Bauflächenpotenziale im FNP der Stadt Friedrichshafen sind erschöpft.
- Vorhandene und in Bebauungsplänen entwickelte Gewerbegebietsflächen sind bis auf wenige kleinstrukturierte Flächen ebenfalls erschöpft.
- Die Bedarfsanforderungen von Seiten der Industrie, die in ihren Entwicklungsperspektiven heutzutage wesentlich kurzfristiger plant, sind derzeit nicht abdeckbar, wenn langwieriges Planungsrecht zu schaffen ist.

Zudem ist es für die Entwicklung der Stadt Friedrichshafen auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten von enormer Bedeutung, stetig ausreichende und geeignete Gewerbeflächen als planerische Manövriermasse anbieten zu können. Andernfalls wäre die Handlungsfähigkeit der Stadtplanung eingeschränkt und damit die Umsetzbarkeit städtebaulicher Projekte ggf. behindert.

Zwei konkrete Anwendungsfälle aus den letzten Jahren mögen dies verdeutlichen:

#### *Bedarf an größeren Erweiterungsflächen für ortsansässige Industrie (Beispiel MWZ)*

Im Fall der MTU ergab sich 2007 / 2008 der Bedarf, kurzfristig ein Material- und Wirtschaftszentrum mit angegliederter Motorenfertigung mit insgesamt ca. 18 ha Fläche neu zu bauen.

Friedrichshafen konnte in diesem Fall keine Fläche anbieten, für die bereits Planungsrecht bestand. Nach einer regionalweiten Suche nach geeigneten Standorten musste in einem extrem aufwändigen Verfahren eine regionalplanerische Änderung durchgeführt werden; letztendlich gelang es, im Bereich Kluffern-Süd eine geeignete neue Fläche planerisch zur Genehmigung zu bringen und damit Friedrichshafen als MTU-Standort längerfristig zu sichern.

Eine aus Standortsicherungsgründen kurzfristig erforderliche Ausweisung eines Gewerbegebietes mit zeitlichen und genehmigungstechnischen Zwängen bis in die Ebene der höheren Genehmigungsbehörden (wie im Falle des MWZ der MTU) sollte in Zukunft jedoch vermieden werden, was damals auch seitens des Gemeinderats gefordert und vertreten wurde.

Dies kann nur gelingen durch eine entsprechend weitsichtige, bedarfsgerechte und zukunftssträchtige Ausweisung von Gewerbebauflächen als Vorbehaltsflächen, was sinnvollerweise in einem ersten Schritt durch die Ausweisung eines Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe im Regionalplan erfolgen sollte.

### Flächenbedarf für wünschenswerte Neulokalisierung einzelner Betriebe (Beispiel Fischbach)

Die planerische Maßgabe zur Nachverdichtung, insbesondere durch planungsrechtliche Überplanung von gemischtgenutzten Bestandsgebieten, führt in der Praxis immer öfter zu Situationen, in denen die Realisierung der städtebaulichen Konzeption davon abhängt, ob für Betriebe, die Bestandschutz besitzen, Verlagerungsoptionen eröffnet werden können.

Daher kann ein Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe auch eine wichtige Rolle spielen, um Unternehmen, die aufgrund ihrer Emissionen vorgesehene Innenentwicklungsmaßnahmen und Planungen zur Nachverdichtung erschweren würden, Alternativen für eine mögliche Verlagerung aufzuzeigen.

Als aktuelles Beispiel ist der Bebauungsplan Nr. 211 „Eisenbahnstraße“ in Fischbach zu nennen, bei dem die vollständige plangemäße Umsetzung erst nach freiwilliger Umsiedlung zweier Betriebe möglich ist.

Selbst unter der Annahme, dass in der Zukunft alle Nachverdichtungspotentiale in den bestehenden Gewerbegebieten und auf den Betriebsgeländen der großen Unternehmen stärker genutzt werden – u.a. durch eine Optimierung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs oder einer Verdichtung in die Höhe - ist der Gewerbeflächenbedarf ohne Neuausweisungen nicht zu decken.

### **Zur Flächenauswahl und Planungshistorie des GE-Potenzials Hirschlatt**

#### Flächensuche für MWZ der MTU – Ebene Regionalplanung 2007/2008

Bereits im Zusammenhang mit der regionalplanerischen Suche nach einem Standort für das Materialwirtschaftszentrum (MWZ) der Firma MTU im Jahr 2007 wurde der Standort Hirschlatt als Gewerbepotenzial identifiziert. Von anfänglich untersuchten 63 Flächen regionsweit war Hirschlatt eine von zwei Flächen im Stadtgebiet, die vom Regionalverband in die engere Untersuchung einbezogen wurden. In der zweiten Stufe der umfassenderen Einzelfallprüfung der 10 geeignetsten Standorte war Hirschlatt mit einer Flächengröße von ca. 18 ha enthalten (entsprechend des damaligen Bedarfs von MTU). Die Lage der Fläche war nordöstlich von Hirschlatt (andere Lage als im jetzigen RegPlan-Entwurf).

Die Auswahl fiel letztendlich auf „Kluffern Süd“ als Standort für das MWZ.

#### Flächensuche für GE-Potenziale – Ebene Stadt als Vorauswahl zur Meldung an den Regionalverband 2010/2011

2011 wurde im Gemeinderat Friedrichshafen über Strategie und Flächenvorschläge zur weiteren Gewerbeflächenentwicklung beraten (DS-Nr. V000281/2011 – nicht öffentlich). Dort wurden sechs Potenzialflächen mit unterschiedlicher Priorisierung beschlossen. Die Erstprioritätsfläche Hirschlatt war im Suchfeld dabei die einzige, die mit zwei Teilflächen und damals noch 40 ha die Dimension der Regionalbedeutsamkeit aufwies.

Diese Erarbeitung der GE-Flächenpotenziale diente auch dazu, um dem RVBO frühzeitig die künftigen Gewerbeflächenpotenziale zu melden. Diese Meldung an den Regionalverband erfolgte zur vorsorglichen Flächensicherung im Rahmen der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Vorfeld der Fortschreibung des Regionalplans.

Hier wurde Hirschlatt als eines von 6 GE-Flächenpotenzialen an den Regionalverband gemeldet; es handelte sich um zwei Teilflächen (A und B) mit insgesamt ca. 40 ha.

## Abstimmung mit dem RVBO über GE-Potenziale zur Berücksichtigung im Entwurf des neuen Regionalplans 2017

In Abstimmungsgesprächen zwischen dem RVBO und der Stadt wurde Hirschlatt als einziges regionalbedeutsames Flächenpotenzial in Friedrichshafen mit zwei Teilflächen übernommen; die Lage wurde jedoch geändert; die Flächen rückten vom Norden in den Süden der K 7725. Die neue Lage erfolgte als Vorschlag des RVBO und reagierte auf die Trassenführung des mittlerweile realisierten Messezubringers Nord sowie der Südumfahrung Kehlen.

Die damalige Flächenabgrenzung wurde 1:1 in den vorliegenden Regionalplanentwurf übernommen.

Gründe, die für Hirschlatt sprechen, sind:

- \* Auch bei Realisierung der B 30-Neubaustrasse im Bereich Meckenbeuren anstatt in Ettenkirch (Ostvariante) besteht über den Messezubringer und die Südumfahrung Kehlen eine gute Anbindung an die künftige Bundesstraße B 30 neu. Konkret bedeutet dies, dass der Schwerverkehr das Gewerbegebiet anfahren kann, ohne eine Ortsdurchfahrt zu belasten.
- \* Zudem ließe sich hier eine Gewerbefläche fast beliebig zuschneiden, wodurch es möglich wäre, auch auf die speziellen Flächenanforderungen eines Großbetriebes flexibel reagieren zu können.
- \* Bei der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben ist in der Verbandsversammlung am 20. April 2018 beschlossen worden, dass die Fläche Hirschlatt im Bereich „Schwerpunkte für Industrie und Gewerbe“ aufgenommen werden soll. Entsprechend wird ein Zielabweichungsverfahren (Rücknahme des Grünzugs) vom Regionalverband eingeleitet. Durch diesen Beschluss könnten für diese Fläche bereits frühzeitig die raumordnerischen Genehmigungsgrundlagen für eine bauleitplanerische Umsetzung geschaffen werden.
- \* Die Fläche belegt ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wald und Grünstrukturen sind nicht betroffen. Größere Betroffenheiten bei den Umweltbelangen sind hier nicht zu erwarten und dürften vsl. bauleitplanerisch abarbeitbar sein.
- \* Hirschlatt ist die einzige Erstprioritätsfläche, die mit seinen beiden Teilflächen die Größenordnung der Regionalbedeutsamkeit erreicht.  
Alle anderen Flächen aus dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept liegen zum Teil deutlich darunter.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist für den Standort in Hirschlatt aus heutiger Sicht im Stadtgebiet von Friedrichshafen keine Alternative erkennbar.

Alle weiteren Fragestellungen zum Pendlerverkehrsaufkommen und zu sonstigen Fragen der Verträglichkeit müssen noch nicht abschließend beantwortet werden, sondern werden detailliert auf der Ebene der Bauleitplanung geprüft und gelöst. Auf dieser Ebene wird sich letztlich auch entscheiden, ob das komplette Potenzial von 30 ha realisierbar ist oder ggf. nur ein Teilbereich davon.

### **Zur Größe des Vorranggebiets Hirschlatt**

Regional bedeutsame Gewerbeflächen weisen i.d.R. eine Fläche von über 20 ha auf. Hirschlatt ist somit mit 30 ha von allen in der Vergangenheit untersuchten Flächenpotenzialen auf der Gemarkung Friedrichshafen der einzige Standort, an dem eine zusammenhängende Flächengröße ausweisbar ist, die überhaupt die Anforderung an eine Regionalbedeutsamkeit erfüllt.

Auch im Hinblick auf den örtlichen Bedarf und die Nachfrage ist die Dimensionierung der Flächengröße angemessen (siehe dazu Ausführungen unter „Aktuelle Gewerbeflächensituation“).

Im Vergleich zu anderen Gemeinden im oberzentralen Bereich ist ein Gewerbepotenzial für die Stadt



Friedrichshafen von 30 ha als moderat anzusehen. Zum Vergleich: Ravensburg meldet ca. 55 ha, Baienfurt und Baidt ca. 70 ha.

Daher hält die Verwaltung die Meldung von 30 ha für angemessen, sowohl im Hinblick auf den ermittelten Bedarf als auch im Vergleich zu anderen Kommunen.

### **Hirschlatt im Vergleich zur Potenzialfläche G1 „Zwischen Bahn und B 30“**

Neben Hirschlatt enthält das Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2011 noch eine zweite Fläche, die als Erstprioritätsfläche eingestuft und wegen seiner Größe von ca. 18 ha im Bereich der Regionalbedeutsamkeit liegt, nämlich die Fläche G1 „Zwischen Bahn und B 30“ im Seewald.

Folgende städtebauliche Kriterien waren ausschlaggebend, dass die Stadt Friedrichshafen im Bereich südlich des Flughafens zwischen Bahntrasse und B 30 ein Gewerbegebietspotenzial vorgesehen hat:

- Im städtischen Gewerbeentwicklungskonzept von 2011 war die oben genannte Fläche zwischen Bahn und B 30 aufgrund vielfältiger Kriterien als Priorität 1- Fläche bewertet.
- Der Bereich zwischen Bahn und B 30 ist bereits sehr gut durch die Bundesstraße erschlossen.
- Die Fläche ist siedlungsstrukturell auch aus dem Grund geeignet, weil sie eine Fortentwicklung der Gewerbegebiete im Osten Friedrichshafens darstellt (Dietostraße und Gewerbegebiet am Flughafen).
- Die Fläche eignet sich gut für einen damals auch angestrebten interkommunalen Ansatz (mit Meckenbeuren).
- Die Eigentumsverhältnisse sind günstig (fast komplett im Eigentum eines Eigentümers – dem Land BW)
- Aus raumordnerischer Sicht liegen auf der Waldfläche keine Restriktionen.
- Diese Fläche wurde bereits im FNP-Verfahren 2015 trotz des Eingriffes in den Wald auch vom Landschaftsplaner als grundsätzlich geeignet angesehen.
- Bei einer damaligen großräumigen Bestandsaufnahme im weiteren Untersuchungsraum war auch aus Sicht der Umweltfachgutachter kein als Ausschlusskriterium heranzuziehender Belang aufgetaucht.
- Alle zu erwartenden Probleme sind nach ersten Erkenntnissen planerisch grundsätzlich abarbeitbar.

Die Verwaltung war beim Thema der planerischen Gewerbeflächenentwicklung keineswegs untätig, sondern hat bereits im Jahr 2012 mit der Erarbeitung weiterer Grundlagen und der Beauftragung von Fachgutachten im Bereich der Fläche G1 „Seewald“ begonnen.

Die Priorität der Verwaltung bei der weiteren planerischen Prüfung der Gewerbeflächenpotenziale lag dabei auf der Fläche G1 „Zwischen Bahn und B 30“. Der Grund, warum der Fokus damals zunächst auf dem Seewald lag und nicht auf der Fläche Hirschlatt, waren neben der Vielzahl der o.g. Vorteile vor allem die Eigentumsverhältnisse, die eine Realisierung im Seewald einfacher und realistischer erscheinen ließen als bei der Fläche bei Hirschlatt.

Folgende planerischen Arbeitsschritte zur Potenzialfläche G1 am Seewald wurden seitdem vorgenommen:

- Ab 2012 startete das Stadtplanungsamt mit konzeptionellen Überlegungen zum Seewald. 2013 wurden erste Untersuchungen zu den Umweltbelangen beauftragt (Büro Stocks, Büro Eberhard & Partner, Arbeitsgruppe für Tierökologie und Planung), u.a. auch eine faunistische Untersuchung.
- Im Juni 2013 fand ein Screening-Termin beim RP Tübingen statt mit Vertretern des RP Tübingen, des Landratsamts Bodenseekreis, der Stadt Friedrichshafen sowie Vertretern der Umwelt-

fachbüros.

- Parallel dazu wurden im Stadtplanungsamt mehrere Strukturkonzepte und Erschließungsvarianten für die Potenzialfläche entwickelt.
- 2013 flossen diese Überlegungen ein in den Entwurf eines Aufstellungsbeschlusses, mit dem die GE-Potenzialfläche am Seewald über einen Bebauungsplan zur Realisierung gebracht werden sollte.  
Diese Beschlussvorlage wurde aus verschiedenen, im Wesentlichen politisch motivierten Gründen jedoch nicht in den Gemeinderat eingebracht und das Projekt zunächst auf Eis gelegt.
- Erst ab 2017 wurden die planerischen Arbeiten und Untersuchungen an der Potenzialfläche durch die Verwaltung wieder aufgenommen. Konkreter Anlass dazu war und ist das geplante Erweiterungsvorhaben der an die Potenzialfläche G1 direkt angrenzenden Gewerbebetriebe Liebherr und ATT.
- Im November 2018 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 198 „GE Adelheidstraße Ost“ im Gemeinderat behandelt (DS-Nr. 2018/V00287). Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant einen Teil des GE-Flächenpotenzials G1. Momentan laufen umweltfachliche Prüfungen zur vorgesehenen Inanspruchnahme des Seewalds in einer Größenordnung von ca. 3,6 ha Fläche sowie die Suche nach planerischen Alternativen zur Waldinanspruchnahme.

Einschätzung zur Seewaldfläche aus heutiger Sicht und im Hinblick auf den Regionalplan:

- Eine interkommunale Lösung mit Meckenbeuren ist nicht mehr umsetzbar, da Meckenbeuren in eigener Zuständigkeit ohne Beteiligung Friedrichshafens ein eigenes Gewerbegebiet im verlängerten Seewaldstreifen vor Lochbrücke/Gerbertshaus entwickelt hat.
- Aufgrund detaillierter ökologischer Untersuchungen im Zusammenhang mit der geplanten Liebherr-Erweiterung wurde festgestellt, dass der östliche Teil der Fläche G1 höhere Restriktionen aufweist als der westliche und daher schwieriger umzusetzen sein wird. Realistischerweise kommt daher nur der westliche Teil für eine Flächendiskussion in Frage. Damit würden von anfangs 18 ha Fläche von G1 noch max. 12 ha für eine Umsetzung verbleiben.
- Damit hat die Seewaldfläche keine Größe mehr, die als regional bedeutsam eingestuft werden kann.
- Die Realisierung oder Nicht-Realisierung des Seewalds ist damit zunächst kein Thema des Regionalplanverfahrens, sondern eine Diskussion, die kommunal im Rahmen der FNP-Fortschreibung zu führen ist.
- Die Bedeutung des Walds hat in den letzten Jahren vor allem vor dem Hintergrund des Klimawandels stark zugenommen, so dass die Potenzialfläche in der Gesamtabwägung und im Vergleich zu anderen Potenzialflächen wohl eher zurückstehen muss.
- Eine politische Mehrheit für die Realisierung einer größeren Gewerbefläche im Bereich Seewald ist aus aktueller Sicht nicht zu erwarten.

#### Fazit Seewald:

Die Fläche Seewald gehört nach wie vor zu den Potenzialflächen, für deren Realisierung – zumindest für den westlichen Teil bis zum Flughafenkreisel - aus fachlicher Sicht keine unüberwindbaren Hindernisse im Weg stehen würden.

Aufgrund der verbleibenden Größe ist sie jedoch nicht mehr als raumordnerisches Potenzial, sondern als kommunale Optionsfläche einzustufen. Es bleibt somit der Flächendiskussion im Rahmen der FNP-Fortschreibung überlassen, ob diese Fläche weiterverfolgt werden soll oder nicht.

## **Zusammenfassung**

Ein Verzicht auf die Ausweisung eines raumbedeutsamen Vorranggebiets für Industrie und Gewerbe ist nicht zu empfehlen, da dadurch die wirtschaftlichen und planerischen Handlungsspielräume bei der Gewerbeentwicklung so sehr eingeschränkt wären, dass die gewerbliche Entwicklung in Friedrichshafen insgesamt in Zukunft vor große Probleme gestellt werden würde.

Auf der Ebene des Regionalplans geht es aus Sicht der Stadt jetzt lediglich darum, eine Option offen zu halten. Die Entscheidung über die Realisierung der Vorbehaltsfläche unterliegt letztendlich der Planungshoheit der Stadt. Hierzu hat jeweils der Gemeinderat zu gegebener Zeit Entscheidungen zu treffen.

Für das Vorranggebiet bei Hirschlatt gibt es aus den beschriebenen Gründen keine realistische Alternative.

Das Vorranggebiet bei Hirschlatt ist mit seinen beiden Teilflächen auch von seiner Dimensionierung angemessen und sollte in vollem Umfang als Vorranggebiet im Regionalplanentwurf verbleiben.

Es bleibt den Gremien der Stadt Friedrichshafen überlassen, ob sie im Rahmen der kommunalen Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplans und dem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren das Vorranggebiet in vollem Umfang oder nur in einem Teilbereich realisiert. Diese Entscheidung wird auf der Bauleitplanebene getroffen nach konkretem Bedarf, örtlichen Gegebenheiten und fachlicher Abwägung aller in die Planung einzustellender Belange.

Zu bedenken ist auch, dass die bisherige Darstellung im Regionalplan als Regionaler Grünzug nur für die Vorrangfläche zurückgenommen worden ist. Sollte die Vorrangfläche aus dem Regionalplanentwurf herausgenommen werden, würde stattdessen die flächendeckende Darstellung als Grünzug wiederaufleben und die Fläche stünde für jedwede andere bauliche Nutzung grundsätzlich nicht mehr zur Verfügung.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

=====