

Stadt Friedrichshafen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 206 „Karl-Olga-Park“

Vorentwurf

Stand 06.03.2018

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
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
3.4 Beabsichtigte Verfahrensart	3
4. Bestandsaufnahme	3
4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes	3
4.2 Topographie, Bodenqualität und Hochwassergefahr.....	3
5. Planinhalt	4
5.1 Anlass und Ziel der Planung.....	4
5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften	4
5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches.....	5
5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.5 Erschließung.....	5
5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung.....	5
5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung	5
5.5.3 ÖV-Anbindung	5
5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung	5
5.5.5 Infrastruktur	6
5.5.6 Technische Erschließung	6
6. Umweltbericht	6
7. Bodenordnung	6
8. Kosten	6

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen Ehlersstraße, Gebhard-Fugel-Straße, Löwentaler Straße und Ailinger Straße und beinhaltet die Flurstücke 978/4, 978 und 1047. Er umfasst eine Fläche von ca. 34.553 m² (~ 3,46 ha).

Die exakte Abgrenzung kann dem Lageplan M 1:500 vom 28.02.2018 entnommen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

3. Planungsrecht

3.1 Früherer Rechtsstand

Der Geltungsbereich wird derzeit von zwei verschiedenen Bebauungsplänen abgedeckt. Im westlichen Bereich auf den Flurstücken 978/4 und 978 gilt der Bebauungsplan Nr. 69 „Mühlösch Teilgebiet II“, der am 24.02.1959 genehmigt wurde. Dieser legt hier lediglich eine Baulinie und Vorgartenzone fest und wird durch den neuen Bebauungsplan teilweise überplant.

Im östlichen Bereich, auf dem Flurstück 1047, gilt der Bebauungsplan Nr. 69/1 „Änderung Mühlösch Teilgebiet 2 Hallenbad“, der am 12. Mai 1966 rechtskräftig wurde. Dieser diente als planerische Grundlage für den Bau des heutigen Hallenbades. Nachdem dieses abgerissen werden soll und an anderer Stelle neu errichtet wird, soll auf dieser Fläche die Möglichkeit für eine neue Bebauung und eine Erweiterung des Karl-Olga-Parks geschaffen werden. Daher wird dieser Bebauungsplan komplett überplant.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Piktogrammen Altenheim, Kindergarten, Hallenbad und geschütztem Grünbestand dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, wird deshalb der Flächennutzungsplan im beschriebenen Bereich im Parallelverfahren geändert.

Es wird eine Fläche von insgesamt ca. 2,67 ha als Wohnbaufläche (vorher Gemeinbedarfsfläche) dargestellt. Weitere 0,83 ha, die ebenfalls bisher als Gemeinbedarfsfläche

festgestellt waren, werden als Grünfläche dargestellt, um den Karl-Olga-Park als Parkfläche zu sichern. Die Festsetzung „Geschützter Grünbestand in Planung“ wird hier erhalten. Zudem wird das bestehende Piktogramm „Hallenbad“ entfernt. Die Festsetzungen „Altenheim“ und „Kindertagesstätte“ werden in den südöstlichen Bereich verschoben.

3.3 Belange der Raumordnung

Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich von Friedrichshafen sind Belange der Raumordnung nicht betroffen. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Bodensee Oberschwaben 1996 ist der Bereich entsprechend als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

3.4 Beabsichtigte Verfahrensart

Die Absicht des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerstädtischen Fläche. Die voraussichtliche Grundfläche beträgt ca. 9000 m². Es wird daher das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB angewandt.

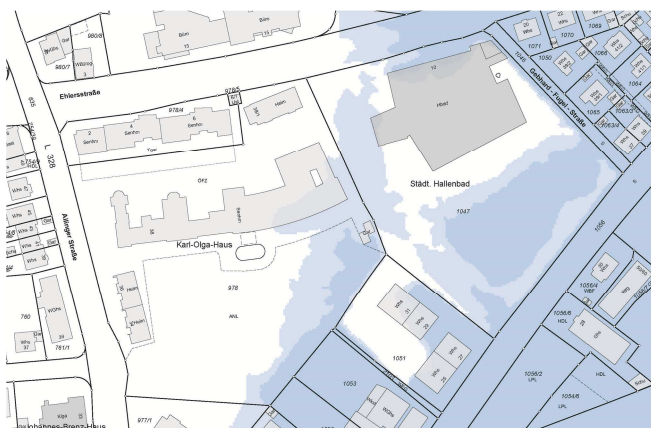
4. Bestandsaufnahme

4.1 Frühere Nutzung des Plangebietes

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich das Altenpflegeheim „Karl-Olga-Haus“ sowie die Wohnanlage für altersgerechtes Wohnen der Zeppelin Wohlfahrt. Diese grenzen an den im Südwesten liegenden parkähnlichen Grünbereich an. Im Zufahrtsbereich im Norden des Plangebietes an der Ehlersstraße befindet sich das Haus „Spektrum“ (Haus für Vereine) und westlich davon eine Trafostation. Der östliche Teil wird vom städtischen Hallenbad im Norden und der dazugehörigen Liegewiese im Süden bestimmt. Zwischen den beiden Bereichen verläuft außerdem in Nord-Süd-Richtung ein großzügiger, öffentlicher Parkierungsstreifen.

4.2 Topographie, Bodenqualität und Hochwassergefahr

Das Gelände ist leicht geneigt und fällt auf der westlichen Hälfte von Westen nach Osten leicht ab (406.50 m üNN auf 402 m üNN). Das Hallenbad steht auf einer leichten Anhöhe (403 m üNN auf 402m üNN) während die Liegewiese mit 401,5 m üNN eine kleine Senke bildet. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden. Teile des Plangebiets liegen im HQ 100- (dunkles Blau) und HQ Extrem-Überflutungsbereich (helles Blau).



Die Stadt Friedrichshafen gleicht das notwendige Kompensationsvolumen auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 148/10 an der Rotach auf Gemarkung Ailingen (nordwestlich Weilmühle) aus. Entsprechende Abstimmungen erfolgen mit dem Landratsamt Bodenseekreis.

5. Planinhalt

5.1 Anlass und Ziel der Planung

Für den Karl-Olga-Park wurde im Sommer 2013 ein nichtoffenes einphasiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbes war die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zwischen Ehlersstraße und Löwentaler Straße unter Einbeziehung der Parkanlage des Karl-Olga-Hauses. Des Weiteren ging es um die Konzeption für die Neuerrichtung eines Gesundheitszentrums.

Nachdem sich Mitte 2015 die Klinikum Friedrichshafen GmbH entschloss, sich nicht weiter am Projekt zu beteiligen, mussten neue Nutzungsalternativen für das beabsichtigte Gesundheitszentrum gefunden werden. Das neu geplante Gebäude an der Löwentaler Straße soll nun in Form eines Pflegeheims sowie einer Kindertagesstätte genutzt werden.

Der Siegerentwurf des Architekturbüros Thillmann aus dem Wettbewerbsverfahren dient weiterhin als Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplans, wird in einigen Bereichen aber an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

5.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept / Örtliche Bauvorschriften

Städtebauliches Ziel ist es, den Karl-Olga-Park nach Nordosten hin zu erweitern und als grünes Band des Quartiers in seiner Bedeutung zu stärken. Die Gebäude im westlichen Bereich entlang der Ehlersstraße bleiben bestehen, während das Karl-Olga-Haus auf seine ursprüngliche Größe aus dem Jahr 1892 (einschließlich Kapelle) rückgebaut werden soll. Auf der freiwerdenden Fläche werden neue Baukörper für Wohnen bzw. Servicewohnen vorgesehen. Östlich davon soll eine Wegeverbindung zwischen Ehlersstraße und Löwentaler Straße entstehen. Diese wird im Norden durch eine Raumkante, welche in Folge der Neubebauung auf der ehemaligen Hallenbadfläche entsteht, definiert. Diese Neubebauung umfasst einen längeren Bauriegel an der Ehlersstraße sowie einen kleineren Baukörper südwestlich davon. Im Süden verläuft die Wegeverbindung westlich des neuen Pflegeheims mit integrierter Kindertagesstätte, das an der Löwentaler Straße angesiedelt ist.

Das Büro Thillmann Architekten aus Koblenz sieht hierfür, nach einer Überarbeitung des Siegerentwurfs, eine kompakte Ausbildung mit zwei entgegengesetzten U-förmigen Baukörpern vor. Dabei ist der westliche Teil des Baukörpers nach hinten versetzt und gliedert damit das bis zu 100 m lange Gebäude. Im Bereich des Versatzes befindet sich der Eingang. Innerhalb der gegliederten Baukörper sind zwei Höfe angeordnet, die zur Besonnung und Belichtung beitragen und auch Aufenthaltsfunktionen wahrnehmen.

Das Gebäude ist als dreigeschossiger Baukörper angedacht. Beide Baukörper sind mit Flachdächern ausgestattet, die eine Photovoltaikanlage erhalten sollen. Es ist eine Lochfassade mit Klinkeroptik vorgesehen. Im südwestlichen Teil sind, etwas von der Löwentalerstraße abgesetzt, die Besucherstellplätze (KFZ sowie Fahrradstellplätze) angeordnet. Im nordwestlichen Teil sind KiTa-Spielflächen angedacht und im nordöstlichen Teil eine hauseigene Cafeteria.

5.3 Innere Aufgliederung des Geltungsbereiches

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im Norden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und im Südosten als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Pflegeheim und Kindertagesstätte festgesetzt. Der Karl-Olga-Park wird als Öffentliche Grünfläche gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den in der BauNVO festgesetzten Obergrenzen (§17 BauNVO). Voraussichtlich wird dazu eine maximale Wandhöhe, Grundflächenzahl, sowie Geschossflächenzahl definiert. Über die Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Die Kennzahlen werden bis zum Entwurfsbeschluss konkretisiert.

5.5 Erschließung

5.5.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist innerstädtisch gelegen und voll erschlossen. Die Ehlersstraße, Löwentaler Straße und Ailinger Straße binden das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz an.

5.5.2 Innere verkehrliche Erschließung

Die Fahrverkehrerschließung des Pflegeheims erfolgt über die Löwentaler Straße bzw. über die Gebhard-Fugel-Straße. An die Löwentaler Straße sind die notwendigen Stellplätze angebunden. Über die Gebhard-Fugel-Straße soll die Anlieferung stattfinden.

Die nördlichen bzw. nordwestlichen Gebäude werden über die Ehlersstraße bzw. die Ailinger Straße erschlossen.

5.5.3 ÖV-Anbindung

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Busverkehrsnetz von Friedrichshafen angebunden. In einem Umkreis von 400 m befinden sich drei Haltestellen. Die Haltestelle „ZF-Forum“ in der Löwentaler Straße bedient die Linie 18 (Stadtbahnhof – Bodensee-Airport), die Haltestelle „Magdalenenstraße“ in der Schwabstraße wird von den Linien 14 (Hafenbahnhof – Oberteuringen) und 16 (Stadtbahnhof – Klinikum) angefahren und die Haltestelle „Karl-Olga-Haus“ in der Ailinger Straße bedient die Linien 1, 2, 5, 13, 14, 15 und 16. Somit ist das Plangebiet in die gesamte Stadt vernetzt.

5.5.4 Fuß- und Radwegeerschließung

Das Quartier ist gut an das Fuß- und Radwegenetz angeschlossen. In der 2014 neu gestalteten Löwentaler Straße sind straßenbegleitende Fußwege und Schutzstreifen für Radfahrer vorhanden. Entlang der Ailinger Straße gibt es einen kombinierten Fuß- und Radweg und entlang der Ehlersstraße einen straßenbegleitenden Fußweg und einen Radfahrstreifen. Die Gebhard-Fugel-Straße als untergeordnete Straße verfügt nur über einen einseitigen Fußweg.

Neu entstehen soll eine Wegeverbindung durch den Karl-Olga-Park in West-Ost-Richtung, sowie ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der in der Mitte des Plangebiets die Ehlersstraße und Löwentaler Straße miteinander verbindet.

5.5.5 Infrastruktur

Außer dem Pflegeheim und der Kindertagesstätte sind keine weiteren infrastrukturellen Einrichtungen vorgesehen.

5.5.6 Technische Erschließung

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6. Umweltbericht

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung handelt und die voraussichtliche Grundfläche bei ca. 9000 m² liegt, wird das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Hierbei ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Da die Umweltbelange Gegenstand der Abwägung sind, wurden diese in einem Vorbereitenden Umweltbericht erhoben. In einem Verfahren nach §13a BauGB kommt die Eingriffsregelung nach BauGB nicht zur Anwendung, so dass kein Ausgleich erbracht werden muss. Der Umweltbericht konnte mit den bisher vorliegenden Daten keine erheblichen Beeinträchtigungen feststellen. Es sind jedoch noch Umweltgutachten zum Lärm und zum Artenschutz im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten.

Weiterhin sind im Rahmen des Verfahrens voraussichtlich folgende Gutachten zu erstellen:

- Baugrundgutachten, Bodenuntersuchung
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Lärm- und Immissionsgutachten

7. Bodenordnung

Die Flurstücke 978 und 1047 sind im Eigentum der Stadt Friedrichshafen. Das Flurstück 978/4 befindet sich im Eigentum der Zeppelin Wohlfahrt GmbH.

8. Kosten

Wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Ph