

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2018 / V 00054</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL, BFS, BOA, BSU, KOH, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: PL 611-13 BP 206 / Ph	08.03.2018, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen):  <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____  <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

<b>Betreff:      Bebauungsplan 206 "Karl-Olga-Park" - Verfahren nach § 13 a BauGB Aufstellungsbeschluss</b>				
Anlage:	1 Lageplan M 1 : 500 Kataster mit Geltungsbereich vom 28.02.2018 2 Lageplan M 1 : 500 Luftbild mit Geltungsbereich vom 28.02.2018 3 Rahmenplan M 1 : 1000 vom 28.02.2018 4 Rahmenplan – Überarbeitung M 1 : 1000 vom 28.02.2018 5 Teilbereiche M 1 : 1000 vom 28.02.2018 6 Vorentwurf Begründung BPlan Nr. 206 „Karl-Olga-Park“ vom 06.03.2018 7 Vorbereitender Umweltbericht vom 07.03.2018			
<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 (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer:      Sauter, Klaus, 15 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	10.04.2018	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	23.04.2018	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

Anfallende Kosten sind derzeit noch nicht abschätzbar und werden ggf. bis zum Entwurfsbeschluss ermittelt.

**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 Haushaltsausgaberest lfd. Jahr): EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

**Beschlussantrag:**

- 1) Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206 „Karl-Olga-Park“ wird zugestimmt. Grundlage ist der Lageplan des Stadtplanungsamtes mit eingetragenem Geltungsbereich M 1:500 (Vorentwurf) vom 28.02.2018 sowie die Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf) vom 06.03.2018.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch öffentliche Bekanntmachung und dreiwöchigen Aushang im Technischen Rathaus durchgeführt.
- 3) Die zu beteiligenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) um Stellungnahme gebeten.
- 4) Die Verwaltung wird beauftragt, eine Anpassung des Wettbewerbsergebnisses an die aktuellen Rahmenplanungen vorzunehmen.

**Begründung:**

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.

Ebenfalls frei wird die Fläche des Hallenbads, das im Bereich des Sportparkgeländes neu gebaut

wird, woraus sich auch im nördlichen Teil des Areals neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Hier sollen zukünftig zum größten Teil Wohngebäude entstehen. Der südwestliche Bereich mit bestehendem Grünbestand soll als Park erhalten bleiben. Der Siegerentwurf aus dem Wettbewerbsverfahren dient weiterhin als Grundlage für die Umsetzung des Bebauungsplans, wird in einigen Bereichen aber an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

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.

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 diene als planerische Grundlage für den Bau des heutigen Hallenbades.

Durch den neuen Bebauungsplan soll das Planungsrecht für die entsprechenden Entwicklungsabsichten geschaffen werden.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung handelt und die voraussichtliche Grundfläche bei ca. 9000 m<sup>2</sup> 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 (siehe Anlage 8) 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.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren geändert werden, da dieser momentan auf der Fläche Gemeinbedarfsfläche mit den Piktogrammen Altenheim, Kindergarten, Hallenbad und geschütztem Grünbestand darstellt, was nicht den zukünftigen Planungszielen entspricht.

Weiteres Verfahren:

Im weiteren Verlauf soll zuerst der Teilbereich A „Pflegeheim“ an der Löwentaler Straße weiter bearbeitet werden. Der Entwurfsbeschluss dazu soll voraussichtlich im Oktober 2018 und der Satzungsbeschluss Anfang 2019 erfolgen. Mit den weiteren Teilbereichen wird weiter verfahren, nachdem das Wettbewerbsergebnis an die aktuellen Rahmenplanungen angepasst wurde.

Ergänzende Informationen können den als Anlagen beigefügten Unterlagen im Detail entnommen werden.