

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2021 / V 00184	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, BSO, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 611-13 BP 206 B Satz./Es/Hä	28.05.2021, 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 _____	

Betreff: Bebauungsplan 206 "Karl-Olga-Park Teilbereich B" Wohnbebauung Ehlersstraße, Verfahren gemäß § 13a BauGB Satzungsbeschluss			
Anlage(n):	1 Lageplan Bebauungsplan, M 1: 500 vom 27.05.2021 2 Textteil und örtliche Bauvorschriften zum B-Plan vom 27.05.2021 3 Begründung zum B-Plan vom 27.05.2021 4 Abwägungsbericht frühzeitige Beteiligung vom 14.02.2020 5 Abwägungsbericht förmliche Beteiligung vom 27.05.2021 6 Schalltechnisches Gutachten (Verkehrs- u. Anlagenlärm) vom 09.12.2020 7 Baugrundgutachten vom 08.10.2018 u. Ausz. 20.08.2014 8 FNP Berichtigung Nr. 7 „Karl-Olga-Park Teilb. B“ vom 15.12.2020 9 Freiflächengestaltungsplan vom 11.01.2020		
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus, 15 min., davon 5. Min. Sachvortrag

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	21.09.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	04.10.2021	Beschluss	öffentlich

Drucks.Nr. 2014/177/1, Nr. 82/2/2011, 2012/34 u. 2013/34/1, 2013/77, 2013/180, 2014/89, 2018/54, 2020 / V 00284

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 Löwentalerstraße unter Einbeziehung der Parkanlage des Karl-Olga-Hauses. Weiteres Bearbeitungsthema war die Konzeption für die Neuerrichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung der Stadt Friedrichshafen. Dabei waren drei Abschnitte zu bilden. Im 1. Abschnitt sollten seniorenorientierte Gesundheitseinrichtungen des Klinikums, ein Altenpflegeheim, Arztpraxen, Therapiepraxen, eine Altenpflegeschule sowie ein Kindergarten vorgesehen werden. Im 2. Abschnitt war ein Geschosswohnungsbau mit Wohnungen entlang der Ehlersstraße vorgesehen. Der 3. Abschnitt überplante den östlichen sowie nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes. Hier sollten Wohnungen mit Serviceangebot entstehen und die Parkanlage planerisch aufgewertet werden. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,46 ha.

Der damalige Wettbewerb im Jahr 2013 wurde durch das Architekturbüro Thillmann aus Koblenz gewonnen. Der Siegerentwurf stellt die übergeordnete städtebauliche Grundkonzeption für die Umsetzung in einen Bebauungsplan dar.

Für den jetzt zur Beratung anstehenden Teilbereich B (2. Bauabschnitt) ist eine Wohnbebauung in Form eines Geschosswohnungsbaus vorgesehen. Für die Bebauung des Grundstücks, das durch die Zeppelin-Wohlfahrt erworben wird, wurde seitens dieser eine Mehrfachbeauftragung mit 6 Planungsbüros durchgeführt.

Der Siegerentwurf vom Architekturbüro Hildebrand und Schwarz wurde als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans Nr. 206 „Karl-Olga-Park Teilbereich B“ herangezogen. Dieser sieht einen L-förmigen fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau mit ca. 69 Wohneinheiten vor.

Gegenstand dieses Planverfahrens ist die Schaffung des Bauplanungsrechtes zur Umsetzung des 2. Abschnitts des städtebaulichen Wettbewerbsergebnisses aus dem Jahre 2013. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 6.260 m² und stellt somit nur einen kleinen Teil des Gesamtplangebietes des Wettbewerbes dar.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 206 „Karl-Olga-Park“ wurde am 23.04.2018 für das Gesamtareal getroffen. Die frühzeitige Beteiligung für den gesamten Geltungsbereich wurde für die Träger öffentlicher Belange vom 04.12.2018 bis zum 21.12.2018 durchgeführt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung für den gesamten Geltungsbereich fand vom 03.12.2018 bis zum 21.12.2018 statt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Offenlage) für den abgegrenzten Teilbereich B fand im Gesamtzeitraum vom 10.02.2021 – 21.03.2021 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge sind in den Anlagen 4 und 5 aufgeführt.

Beim Aufstellungsbeschluss wurde bereits ausgeführt, dass in der weiteren Bearbeitung der Planbereich in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt und das Verfahren in Teilabschnitten fortgeführt wird.

Derzeit ist planungsrechtlich für diesen Bereich noch der Bebauungsplan Nr. Nr. 69/1 „Änderung Mühlösch –Teilgebiet 2“ vom 12. Mai 1966 rechtskräftig, der als damaliges Ziel die planerische Grundlage für den Bau des heutigen Hallenbades hatte. Dieses ist zwischenzeitlich abgebrochen. An etwa gleicher Stelle soll nun das Planungsrecht für die Wohnbebauung an der Ehlersstraße geschaffen werden, weshalb eine Anpassung bzw. Änderung erforderlich wird.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung handelt, wird das Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB angewandt. Hierbei ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Regelungen zu Eingriff/ Ausgleich werden bei diesem Verfahren nicht angewendet. Für den Planbereich ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans notwendig. Diese wird verfahrenstechnisch innerhalb des B-Planverfahrens abgewickelt.

Eine besondere Problematik stellt die Gemengelage dieses Bereiches an der Löwentaler Straße und im weiteren Verlauf an der Ehlersstraße dar, in der gewerblich genutzte Bereiche der ZF Friedrichshafen AG (Werk I) mit Wohnbaustrukturen zusammentreffen. Im Verlauf der Planung wurden mit der ZF Friedrichshafen AG umfangreiche Abstimmungsgespräche geführt. Für den Teilbereich B werden die Beurteilungspegel bzgl. des Anlagenlärms für ein allgemeines Wohngebiet am Tag (50 dB(A)) sowie in der Nacht (40 dB(A)) bei freier Schallausbreitung eingehalten.

Mit der Einhaltung der Immissionswerte für die Wohnbebauung ist gewährleistet, dass die ZF Friedrichshafen AG am Standort Werk I auch zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten hat.

Für den Straßenverkehrslärm kommt es im Bereich der Ehlersstraße (Nordseite der überbaubaren Grundstücksfläche) zu Überschreitungen der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet, jeweils tags und nachts. Im erarbeiteten Lärmgutachten wurden entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs übernommen wurden.

Als Grundlage für die Erweiterung des Karl-Olga-Parks sowie die Außenanlagen des Gebäudes wurde ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet (Anlage 9), der innerhalb des Geltungsbereichs

Bestandteil des Bebauungsplans wird. Ziel ist die Planung einer gesamtheitlichen, raumwirksamen Grünfläche, welche die Freiräume der neuen Parkflächen mit denen der Außenanlagen der Wohnbebauung im Norden und denen des geplanten Sozialzentrums im Süden verbindet.

Die Flächen der begrünten Tiefgarage sollen übergangslos in den Park übergehen und öffentlich mitgenutzt werden. Die Privatgärten der EG-Wohnungen sind nur durch Heckenelemente optisch von der öffentlichen Parkfläche abgegrenzt. Einzäunungen sind nicht vorgesehen. Die Park-Erweiterung soll attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten und Treffpunkte für alle Generationen bieten. Ein zentraler Quartiersplatz, Spielinseln für Kinder, Boule- und Leseinseln sowie schattige Bauminseln mit Sitzmöglichkeiten bieten Räume für Erholung und Begegnung im Grünen. Die zentralen Spiel- und Liegewiesen bieten Raum für verschiedenste Aktivitäten.

Es sind ausreichend schattenspendende Baumpflanzungen vorgesehen. Diese konzentrieren sich bewusst auf bestimmte Punkte, um die Übersichtlichkeit und Offenheit im Park zu erhalten.

Die Planung sieht fußläufige und barrierefreie Verbindungen von Nord nach Süd und von Ost nach West vor. Es entsteht somit eine gute Durchlässigkeit des Gebiets sowie verschiedenste Möglichkeiten zur Begehung, mit Anschluss an den bestehenden Karl-Olga-Park.

Im Bereich der Ehlersstraße ist, abgetrennt von den Gebäudeeingangsbereichen, ein begrünter Mobilitätsbereich mit Bushaltestelle und Car-Sharing-Plätzen vorgesehen. Im Übergangsbereich zum bestehenden Park können die Hütten erhalten und als Nachbarschaftstreff genutzt werden. Die Parkflächen können im Sinne der biologischen Vielfalt aufgewertet werden durch heimische Gehölze, Insektenstaudenpflanzungen und Blühflächen.

Der Freiflächengestaltungsplan dient als Grundlage für den Bebauungsplan. An den Anschlussstellen geht er konzeptionell über den Geltungsbereich hinaus, z.B. im Bereich des Sozialzentrums. Er widerspricht jedoch dort nicht dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan des Teilbereichs A.

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

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.