

Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad

Begründung

**zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 7
„Karl-Olga-Park“**

Vorentwurf

Stand: 08.03.2018

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	2
1. Räumlicher Geltungsbereich	2
2. Rechtsgrundlagen	2
3. Planungsrecht	2
3.1 Rechtsstand und Verfahren	2
3.2 Belange der Raumordnung	2
4. Planinhalt	2
4.1 Anlass und Ziel der Planung.....	2
4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan	3
4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan	3
4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen	3
5. Umweltbericht	3

Teil A Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 liegt zwischen Ehlersstraße, Gebhard-Fugelstraße, Löwentaler Straße und der Ailinger Straße und beinhaltet die Flurstücke 978/4, 978 und 1047.

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)
- 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 Rechtsstand und Verfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 206 „Karl-Olga-Park“ der Stadt Friedrichshafen geändert.

Der Änderungsbereich 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 und 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.

3.2 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.

4. Planinhalt

4.1 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.

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 angepasst.

Der geplante Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, weshalb eine Änderung im Parallelverfahren erforderlich wird.

4.2 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2015 ist der Bereich als Gemeinbedarfsfläche mit den Piktogrammen „Altenheim“, „Kindergarten“, „Hallenbad“ und „Geschütztem Grünbestand in Planung“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, ist deshalb vor dem Hintergrund der vorgenannten Neukonzeption eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans im beschriebenen Bereich erforderlich.

4.3 Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

Um eine Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 206 „Karl-Olga-Park“ aus dem Flächennutzungsplan garantieren zu können, wird eine Fläche von insgesamt ca. 2,4 ha als Wohnbaufläche (vorher Gemeinbedarfsfläche) dargestellt. Weitere 1,1 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.

4.4 Standortalternativen in Friedrichshafen

Da das Hallenbad an einen neuen Standort verlagert wurde, wird die Fläche nun für eine neue Nutzung frei. Die neu geplante Wohnnutzung entspricht dem Leitbild der Innentwicklung und steht daher im stadtplanerischen Interesse. Im bestehenden Flächennutzungsplan ist bereits eine Bebauung an dieser Stelle vorgesehen. Da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung handelt, kann eine grundsätzliche Standortalternativenprüfung entfallen.

5. Umweltbericht

Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Friedrichshafen-Immenstaad muss aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 „Karl-Olga-Park“ geändert werden.

Da es sich um eine Innenentwicklung in bereits planungsrechtlich erfassten Bereichen handelt, wird das Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Hier ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Jedoch wurde ein Vorbereitender Umweltbericht erstellt.

Dessen Inhalte werden maßgeblich aus den entsprechenden Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren generiert

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

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

Aufgestellt:
Stadtplanungsamt Friedrichshafen
PL-FN / Es