

Begründung

– ENTWURF –

vom

20.02.2014

zu

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Kinderhaus Möggingen“

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.1	Lage des Bebauungsgebietes	3
1.2	Ziel und Zweck der Planung	3
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	6
2	Regionale Einbindung und vorbereitende Bauleitplanung	6
2.1	Regionale Einbindung	6
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
3	Städtebauliche Zielsetzungen	8
3.1	Städtebauliches Konzept	8
3.2	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3	Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze	9
3.4	Flächen für den Gemeinbedarf	10
3.5	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	10
4	Verkehr	10
4.1.1	Fahrverkehr	10
4.1.2	Parkierung	11
4.1.3	Fußgänger	12
4.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	12
5	Führung von unterirdischen Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen	12
5.1	Führung der unterirdischen Hauptwasserleitung	12
5.2	Führung der unterirdischen Hauptabwasserleitung	13
5.3	Führung der unterirdischen Hauptfernwärme-, Strom- und Biogasleitungen	13
6	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Schmutzwasserentsorgung (Abwasser)	13
6.2	Nahwärmeversorgung, fehlende Erdgasversorgung	13
6.3	Trinkwasserversorgung	13
7	Öffentliche Grünflächen	14
7.1	Allgemeine Grünflächen	14
7.2	Straßenbegleitgrün	14
8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
8.1	Abbruch- und Rodungsarbeiten	14
8.2	Vorkehrungen gegen Vogelschlag an großen Fensterfronten	14
9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
9.1	Bäume	15
9.2	Sträucher	15
10	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
10.1	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	15
10.2	Erhalt von Bäumen	16
11	Kosten	16
12	Flächenbilanz	16

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Lage des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Möggingen.

Es wird begrenzt...

- im Südsüdosten durch die Schulstraße,
- im Norden durch den Zibatenweg und Streuobstwiesen,
- im Westen durch Streuobstwiesen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 86/2 (Kindergarten), 86/4 (ehemalige Schule), 657T (Böschungen der Schulstraße und Fußweg zur Schule), 3314 (Gehweg am Zibatenweg zum Kindergarten) und 3315 (Zibatenweg und Stellplätze für den Kindergarten).

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die vom Gemeinderat als Entscheidungsgrundlage für den Standort des Kinderhauses in Möggingen geforderte Bedarfsplanung liegt vor. Sie wurde mit allen Trägern in der Stadt zusammen erarbeitet und sieht zwei Ausbauphasen bis Ende 2014 (Erreichen 35 % Ausbaquote U3 und Ausbau Ganztagsangebote) und nach 2014 (darüber hinausgehender tatsächlicher Bedarf) vor. Sie wurde vom Gemeinderat am 22.01.2013 verabschiedet. Alle angemeldeten Maßnahmen, die für die Ausbauplanung bis Ende 2014 vorgesehen sind, entsprechen dem derzeit absehbaren Bedarf und wurden unter der Voraussetzung der entsprechenden Einzelbeschlüsse und Vereinbarungen in die Bedarfsplanung aufgenommen.

Im Rahmen der Bedarfsplanung Kinderbetreuung 2012 wurde der Bedarf für das geplante Kinderhaus und der Standort Möggingen auch im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Gesamtstadt und die Träger geprüft.

Das geplante Kinderhaus beinhaltet 1 Krippengruppe ganztags, 1 Gruppe VÖ/AM (verlängerte Öffnungszeit/Altersmischung), 1 Gruppe VÖ, 1 Ganztagsgruppe Ü3 und 1 Hortgruppe, insgesamt also 54 Kinder Ü3 und 20 Kinder U3.

Ergebnis: Der Bedarf für das Kinderhaus mit der geplanten Konzeption ist gegeben. Um den dringend notwendigen Ausbau der U3- und der Ganztagsbetreuung umzusetzen, ist das Kinderhaus erforderlich.

Die Bedarfsplanung hat auch eine gesonderte Beurteilung der nördlichen Ortsteile Stahringen, Güttingen, Liggeringen und Möggingen vorgenommen und kommt zum Ergebnis, dass die in Stahringen, Liggeringen geplanten Platzumwandlungen / Ergänzungen und das Kinderhaus in Möggingen die Möglichkeit zu bedarfsgerechteren Umwandlungen (Ganztags, Altersmischung) schafft und den schnellen Ausbau von U3-Plätzen von bisher 20 auf 37 ermöglicht. Mit einem nach 2014 in der zweiten Ausbauphase vorgesehenen Anbau/Neubau für U3 in Güttingen kann dann auf weiteren Bedarf (über 34 v.H.) reagiert werden. Das geplante Angebot des Kinderhauses ist ausreichend flexibel und beinhaltet unterschiedliche Betreuungsbausteine.

Bestand heute

in den 4 nördl. Ortsteilen:	141 Ü3 / 20 U3 (AM Altersmischung in KiGa)
Bedarf heute:	144 Ü3 / 34 U3 (0-3 Jahre) bei 35 % Inanspruchnahme
Bedarf mittelfristig (2020)	132 Ü3 / 37 U3 (0-3 Jahre) bei 35 % Inanspruchnahme
Bedarf 2025	130 Ü3 / 36 U3 (0-3 Jahre) bei 35 % Inanspruchnahme

Stand mit Umsetzung des im Bedarfsplan vorgesehenen Ausbauphase 1 (Ende 2014), d.h. KiGa Stahringen wandelt um von 1 VÖ und 0,5 VÖ/AM auf 2 VÖ/AM, KiGa Liggeringen wandelt um von 2 VÖ/AM auf 1 VÖ/AM und 1 GT/AM und das Kinderhaus in Möggingen wird umgesetzt

Bestand Ende 2014: 143 Ü3 / 37 U3 = Bedarf bei 35 % Inanspruchnahme

Durch die Stilllegung der Grundschule in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden und stark sanierungs- bzw. erweiterungsbedürftigen Kindergarten in Möggingen eröffnete sich die Chance, das Schulgebäude zu nutzen und die wegfallende Grundschule durch eine attraktive Infrastruktureinrichtung mit einem bedarfsorientierten Kinderhaus der Trägerin Stadt Radolfzell auszugleichen. Der Ausgleich war Voraussetzung für den Ortschaftsrat und die Stadtverwaltung, um die Grundschule endgültig zu schließen.

Ohne das Kinderhaus wäre die Zukunft des Kindergartens Möggingen mittelfristig fraglich und eine Investition in die dringend notwendige Sanierung / Erweiterung nur schwer zu verantworten.

Die Bedarfsplanung 2012 bestätigte den Bedarf für das geplante Kinderhaus mit seinem Angebot und den Standort in Möggingen.

Die Umwandlung einer VÖ/AM-Gruppe in eine GT/AM-Gruppe im KiGa Liggeringen, die in der Bedarfsplanung eingeplant ist, wird aktuell vorbereitet (Konzept, Betriebserlaubnis KVJS, Personalschlüssel etc.), so dass eine Umsetzung schon zum nächsten Kindergartenjahr 2013/2014 (ab 09/2013) möglich ist. Das trägt nach dem vor kurzem erfolgten Umbau / Sanierung zur weiteren Stärkung des attraktiven KiGa Liggeringen bei.

Die Umwandlung des Angebots im KiGa Stahringen wird ebenfalls vorbereitet.

Die Ortsvorsteher aller 6 Ortsteile von Radolfzell haben sich auf Basis der Bedarfsplanung und nach ausführlicher Diskussion mit der Bürgermeisterin im Januar 2013 einvernehmlich darauf geeinigt, dass der Standort Möggingen für das Kinderhaus gut ist und befürwortet wird. Die Ortsvorsteher sehen das Kinderhaus als wohnortnahes, bedarfsgerechtes und attraktives Angebot für ihre Familien, als Stärkung ihrer Infrastruktur und ihrer Zukunftsfähigkeit als Wohnstandorte. Der Standort Möggingen hat zu den Ortsteilen Stahringen, Güttingen und Liggeringen eine durchaus zentrale Lage und ist zudem auch für die Kernstadt-Eltern gut erreichbar. Der Standort ist aus allen Teilen der Stadt in rund 5 km und über Stadtbuslinien erreichbar. Die notwendige Fläche ist verfügbar. Sportstätten sind in der Nähe, Ausflugs- und Projektmöglichkeiten (Bordwald, Mindelsee, Sortengarten, Max-Planck-Institut, NABU, BUND, Heizzentrale, Landwirte) liegen vor der Haustüre.

Der Gemeinderat hatte bei der letzten Bedarfsplanung 2009 eine dezentrale Versorgung mit Kindergarten- und Krippenplätzen gefordert. Mit der vorliegenden Bedarfsplanung wird dieser Forderung Rechnung getragen.

Mit einem Kinderhaus in der Kernstadt könnte dem Bedarf der 4 nördlichen Ortsteile nicht entsprochen werden. Zudem wäre in der Kernstadt aktuell gar keine verfügbare Fläche vorhanden. Für den Fall einer neuen Standortsuche mit neuer Planung wäre viel Zeit und Geld notwendig, was ein Erreichen der Ausbauphase 1 bis Ende 2014 dann aber unmöglich macht.

Erfahrungsgemäß suchen sich Eltern die Betreuungseinrichtung bewusst nach Kriterien wie pädagogisches Konzept, Team, Einrichtung, Spielmöglichkeiten, Betreuungszeiten etc. aus um für ihr Kind die bestmögliche Betreuung zu bekommen und auch dem eigenen Bedarf aus Berufstätigkeit, Pflege von Angehörigen etc. gerecht werden zu können.

Dafür wird in Kauf genommen, das Kind mit dem Pkw / Fahrrad o.a. zu fahren, oftmals werden die Kinder selbst in wohnortnahegelegene Einrichtungen gefahren.

In allen Kindergärten der Stadt (Kernstadt und Ortsteile) sind regelmäßig Kinder von außerhalb Radolfzell oder von anderen Radolfzeller Ortsteilen zu finden. Die Wahlmöglichkeiten werden von den Eltern als sehr positiv empfunden.

Quellen: 1. GR 19.03.2013, Vorlage 2013/39/571, Standortentscheidung
2. Kinderzahlen (mit dem KVJS abgestimmt), 02.07.2013

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Böschungen der Schulstraße, den Kindergarten und den Zibatenweg bestehen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Unter der Turnhalle“ (rechtsverbindlich seit 24.10.1996) und „Tenn“ (rechtsverbindlich seit 13.11.2008). Das Schulgebäude und seine Außenanlagen liegen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

2 Regionale Einbindung und vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Regionale Einbindung

Der Stadtteil Möggingen liegt im Verdichtungsbereich Konstanz, besitzt jedoch keine zentralörtliche Funktion. Er ist nicht Bestandteil der ausgeformten Entwicklungsachse Konstanz – Radolfzell – Singen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

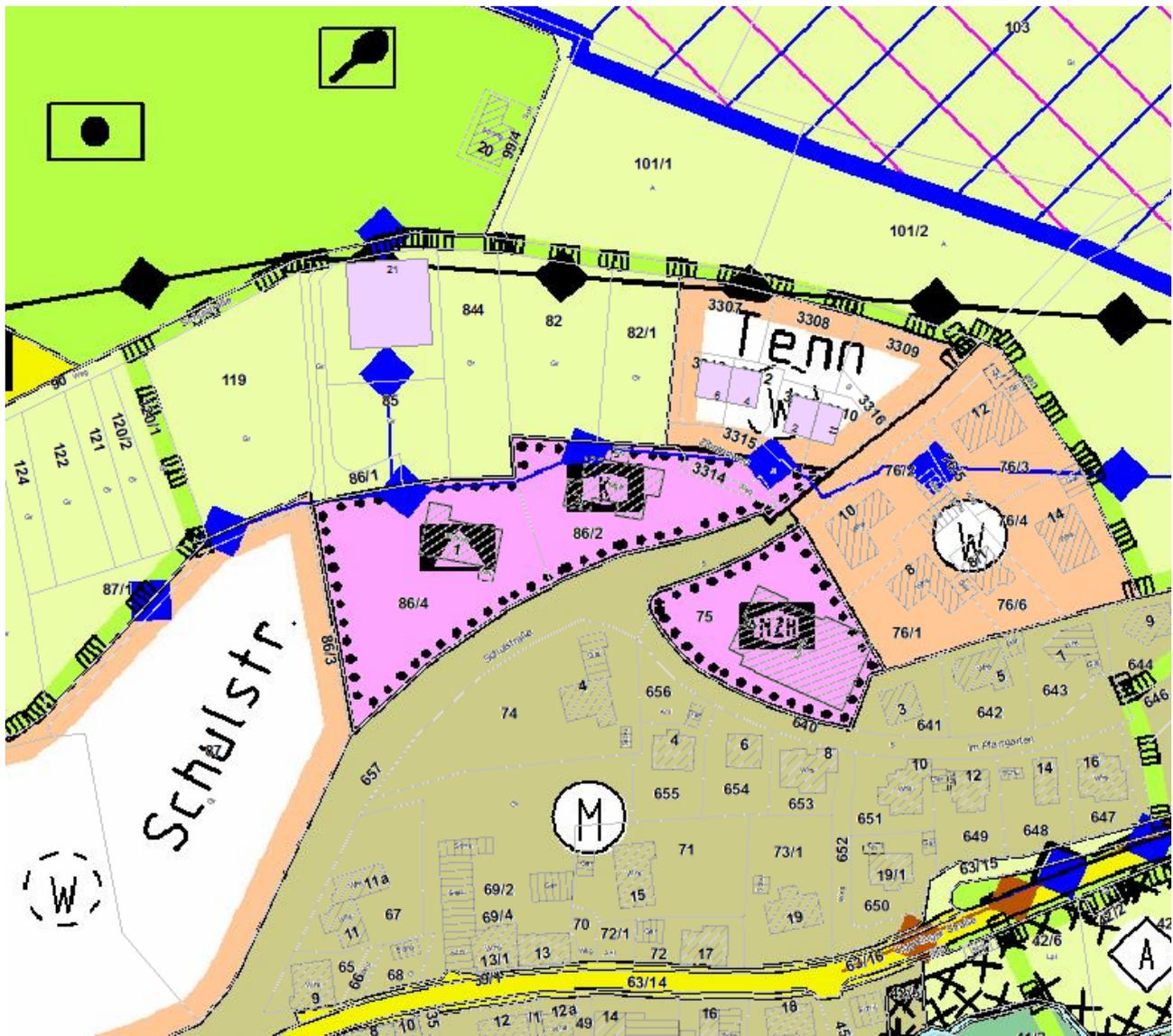
Für die Stadt Radolfzell liegt ein Flächennutzungsplan (FNP) vor, der am 31.05.2006 genehmigt wurde und am 13.07.2006 in Kraft getreten ist.

Die Fläche ist im FNP als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Schule und Kindergarten, als gemischte Baufläche in der Schulstraße und als geplante Wohnbaufläche „Tenn“ im Zibatenweg dargestellt. Durch das Gebiet verläuft am

Stadt Radolfzell am Bodensee
Bebauungsplan "Kinderhaus Möggingen"
Begründung – ENTWURF –

nördlichen Rand eine Hauptwasserleitung von Ost nach West. Der Stadtteil Möggingen ist ein Stadtteil mit Eigenbedarfsentwicklung.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan 2015



3 Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde durch das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zur Planung des Kinderhauses vorgegeben, und bzgl. der Anordnung der Stellplätze für die Eltern und die Fußwegführung zum Zibatenweg fortgeschrieben.

Der Kindergarten wird abgerissen. Das bestehende Schulgebäude wird erhalten, umgenutzt und mit einer zweiten Gebäudeschicht umbaut (Haus im Haus). Ein weiterer Baukörper wird auf der Ostseite hinzugefügt. Das alte Satteldach des Schulhauses wird durch ein Pultdach ersetzt. Der vorhandene Fußweg bleibt erhalten und wird an der Böschungsoberkante bis zum Zibatenweg fortgeführt. Ein Aufzug im Kinderhaus ermöglicht eine behindertengerechte Erschließung. Die Grundfläche für Neubau und Fläche des abgerissenen Kindergartens ist ungefähr gleich. Die beiden großen Einzelbäume (Linde und Kastanie) westlich und südwestlich des Kinderhauses bleiben erhalten.

Die Gesamtanlage wird über die Schulstraße in Höhe der Einmündung des Zibatenweges in die Schulstraße mit der Zufahrt für die Stellplätze für die Eltern erschlossen. Die Erschließung der Stellplätze der Erzieherinnen westlich des Kinderhauses, sowie die Anlieferung sollen über die Schulstraße, an den Sportplätzen und der Heizzentrale vorbei, von Nordwesten erfolgen. Es werden zwei Freispielflächen angeboten: Eine kleinere für die U3-Kinder an der östlichen Stirnseite des Hauses auf der EG-Ebene und eine große auf der Südseite vor den Gruppenräumen.

Der Haupteingang liegt bergseitig zentral im Gesamtgebäude in Verlängerung des östlich vorhandenen Fußwegs an der nördlichen Plangebietsgrenze. Im UG wird neben den Gruppenräumen auch ein Veranstaltungs- / Mehrzweckraum angeboten, der auch für externe (abendliche) Veranstaltungen nutzbar sein soll.

Quelle: GR 09.04.2013, Vorlage 2013/39/571-1, Entwurfsbeschluss,
Anlage 1 Funktionale Prüfung (Stand 19.03.2013)

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf auf der Grundlage des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung und des Entwurfsbeschlusses mit Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche enthält die Grundfläche des bestehenden ehemaligen Schulgebäudes, sowie eine Erweiterungsfläche nach Osten. Die Erweiterungsfläche wurde gegenüber dem ursprünglichen Entwurf der Mehrfachbeauftragung etwas nach Norden verschoben, um einen Fußweg entlang der Böschungsoberkante zum Zibatenweg hin zu ermöglichen.

Das Gebäude fügt sich entlang der Hanglinien von West nach Ost in das Gelände ein. Der Haupteingang auf der Bergseite des Kinderhauses wird durch die rechtwinklige Stellung der Gebäudeteile zueinander gebildet.

3.3 Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze

An der Einmündung des Zibatenweges in die Schulstraße wird auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Kinderhaus“ ein Abfallsammelplatz festgesetzt. Dieser dient der Entsorgung des Abfalls des Kinderhauses. Das Müllfahrzeug fährt zwar bis zum Gebäude an den Sportplätzen, der steile Straßenabschnitt (ca. 12% Steigung) westlich der Heizzentrale wird jedoch für eine Entsorgung im Winter als eher schwierig befahrbar angesehen, sodass vom Entsorgungsunternehmen ein Abfallsammelplatz am festgesetzten Standort angeregt wurde. Der Abfallsammelplatz ist außerhalb des Sichtdreiecks anzuordnen.

Ebenfalls auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Stellplätze Kinderhaus“ an der Einmündung des Zibatenweges in die Schulstraße sind zehn Stellplätze für die bringenden und abholenden Eltern festgesetzt. Um den Zibatenweg weitestgehend von dem morgendlichen, mittäglichen und nachmittäglichen Stoßverkehr der bringenden und abholenden Eltern zu entlasten, wurden die Stellplätze und deren Zufahrt unmittelbar nach der Einmündung des Zibatenwegs in die Schulstraße angeordnet. Eine Zufahrt von Süden direkt über die Schulstraße ist wegen des steilen Geländes ohne größere Geländearbeiten nicht möglich.

Westlich des Kinderhauses, am Ende der Schulstraße gelegen, sind fünf Stellplätze für die Angestellten des Kinderhauses festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass der geringe Mehrverkehr von der außerhalb der Ortslage liegenden, an den Sportplätzen und der Heizzentrale vorbeigeführten Schulstraße aufgenommen werden kann, wenn auch das Teilstück zwischen Sportplätzen und Ortseingang keinen Begegnungsfall Pkw / Pkw ermöglicht.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Für das Kinderhaus selbst, die Stellplätze für das Kinderhaus und die notwendigen Außenanlagen wie z.B. Spielflächen und Zuwegung wurden Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderhaus“ bzw. „Stellplätze Kinderhaus“ festgesetzt. Die Flächengrößen sind unter Zugrundelegung der Vorgaben des Kommunalen Verbandes für Jugend und Soziales in der Mehrfachbeauftragung als notwendig erachtet worden.

3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

Das Sichtdreieck an der Einmündung des Zibatenweges in die Schulstraße ist für die max. zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h bemessen. Um die Sicht der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge nicht zu behindern ist der festgesetzte Bereich von baulichen Anlagen, insbesondere auch von Abfallsammelplätzen, freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen sind lediglich in einem Bereich unterhalb von 0,8 Meter bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Schulstraße zulässig. Hiermit soll die Sicherheit und Leichtigkeit, insbesondere des zu- und abfahrenden Verkehrs zu den Stellplätzen, gewährleistet werden.

4 Verkehr

4.1.1 Fahrverkehr

Die Erschließung des gesamten Verkehrs zum und vom geplanten Kinderhaus erfolgt über die Ortsdurchfahrt Liggeringer Straße, und die davon abzweigende Schulstraße. Da in der Schulstraße vor dem Abzweig „Im Pfarrgarten“ lediglich eine Verkehrsstärke von DTV knapp 600 Kfz / 24h (automatisierte Verkehrszählung am Di., 16.07. & Do., 18.07.2013) im Bestand ermittelt werden konnte, muss davon ausgegangen werden, dass die bestehende Schulstraße den Verkehr aufnehmen kann. Die Schulstraße ist innerörtlich mit einer

Stadt Radolfzell am Bodensee
 Bebauungsplan "Kinderhaus Möggingen"
 Begründung – ENTWURF –

Fahrbahnbreite von mindestens 4,75 Meter für den Begegnungsfall Lkw / Pkw entsprechend EAE 85/95 ausreichend dimensioniert worden.

Der Zibatenweg wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, um ein störendes Parken des Bring- und Abholverkehrs des Kinderhauses zu unterbinden. Ein öffentliches Parken wird zukünftig lediglich in einem abmarkierten Parkplatz im Zibatenweg erlaubt sein.

4.1.2 Parkierung

Stellplatzbedarf Kinderhaus	Kikri	Kiga	Kikri GT	Kiga GT	Hort	Summe
Altersstufe	0 - 3	3 - 6	0 - 3	3 - 6	6 - 10	
Anzahl der Gruppen	2	2	1	1	1	7
Gruppenstärke	5	12	10	20	10	
Gesamtanzahl der Kinder	10	24	10	20	10	74
Bring- und Abholdauer	15 Min.	10 Min.	15 Min.	10 Min.	5 Min.	
Bringzeitraum 7:30 - 8:30	2 Stpl.	3 Stpl.	2 Stpl.	3 Stpl.	0 Stpl.	10 Stpl.
Abholzeitraum regulär 12:30 - 12:45 Uhr	4 Stpl.	6 Stpl.				10 Stpl.
Abholzeitraum verlängert 13:30 - 14:00 Uhr	2 Stpl.	3 Stpl.				5 Stpl.
Abholzeitraum ganztags 16:30 - 17:00 Uhr			4 Stpl.	5 Stpl.	1 Stpl.	10 Stpl.

Kfz-Quote: 80%

Die Parkierung für das Kinderhaus ist auf den Flächen für den Gemeinbedarf in zwei ebenerdigen Stellplatzanlagen geplant. Für den Bring- und Abholverkehr der Eltern wurde ein Stellplatzbedarf von 10 Stellplätzen ermittelt. Dabei wurde angenommen, dass lediglich 20% der Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad, bzw. in Fahrgemeinschaften zum Kinderhaus gebracht und abgeholt werden. Als Ausweichstellplätze stehen in 130 Meter Fußwegentfernung ca. elf Stellplätze an der Mindelseehalle zur Verfügung.

Westlich des Kinderhauses sind fünf Stellplätze für die Angestellten vorgesehen. Aufgrund der Gruppenanzahl und der verschiedenen Arbeitszeiten, kann der Stellplatzbedarf für die Angestellten überwiegend gedeckt werden. In kurzer Entfernung stehen an den

Sportplätzen weitere Stellplätze zur Verfügung, die hauptsächlich erst nachmittags und abends von den Sporttreibenden nachgefragt werden.

Im Zibatenweg ist lediglich ein öffentlicher Besucherstellplatz in einer abmarkierten Fläche des verkehrsberuhigten Bereichs vorgesehen. Weitere öffentliche Parkplätze sind im Zibatenweg aufgrund der Einfahrten und des Pkw-Wendehammers nicht möglich.

4.1.3 Fußgänger

Um einen Ersatz für den überplanten Fußweg aus dem Dorf zum Zibatenweg hin anbieten zu können, wurde ein Fußweg vom bestehenden Fußweg südlich des geplanten Kinderhauses, an der Böschungsoberkante der Schulstraße entlang, westlich der geplanten Stellplätze für das Kinderhaus vorbei, bis zum bestehenden Pkw-Wendehammer im Zibatenweg geplant. Insgesamt ist das Gelände jedoch so steil, dass der Fußweg in Teilabschnitten mit Treppenanlagen versehen werden muss.

Im Bereich des Zibatenweges ist zukünftig ein verkehrsberuhigter Bereich mit Mischverkehrsfläche für Pkw, Radfahrer und Fußgänger vorgesehen, der Anschluss an den Fußweg nach Süden, zur Dorfmitte hin, hat.

4.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Kinderhaus ist von der Bushaltestelle „Am Rathaus“ ca. 300 Meter und ca. 30 Höhenmeter, oder fünf Minuten Fußweg entfernt. Die Haltestelle wird zu den Bring- und Abholzeiten durch die Stadtbuslinie 6 vom Zentralen Omnibusbahnhof in Radolfzell nach Liggeringen und Güttingen bedient. Dennoch wird davon ausgegangen, dass eher eine geringe Anzahl an Eltern ihre Kinder per Stadtbus in das Kinderhaus bringt. Einzig die Grundschüler, welche in den Hort gehen, können den Stadtbus gut nutzen, da sie nicht gleich wieder zurück- oder weiterfahren müssen.

5 Führung von unterirdischen Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen

5.1 Führung der unterirdischen Hauptwasserleitung

Am nördlichen Plangebietsrand liegt eine Hauptwasserleitung der Stadtwerke Radolfzell. Durch die Festsetzung besteht ein Rechtsanspruch der Stadtwerke auf eine privatrechtliche Vereinbarung.

5.2 Führung der unterirdischen Hauptabwasserleitung

Am nördlichen Rand des Straßenbegleitgrüns im Zibatenweg liegt eine Hauptabwasserleitung. Ebenfalls verläuft von Nord nach Süd eine von der Heizzentrale kommende, knapp an der südwestlichen Ecke des bestehenden Schulgebäudes vorbei, in das Dorf verlaufende Hauptabwasserleitung auf dem Grundstück Flst.-Nr. 86/4.

5.3 Führung der unterirdischen Hauptfernwärme-, Strom- und Biogasleitungen

Durch das geplante Kinderhaus sollen die auf dem Grundstück Flst.-Nr. 86/2 zwischen Kindergarten und Schule verlaufenden Hauptversorgungsleitungen für die Fernwärme, Strom und Biogas der Stadtwerke Radolfzell überbaut werden. Hierfür ist ein Kriechkeller mit Gasdetektor unter dem östlichen Anbau vorgesehen. Die Leitungen werden vom südöstlichen Gebäudeeck des Anbaus nochmals überbaut.

Auch am nördlichen Rand des Straßenbegleitgrüns im Zibatenweg verläuft eine Hauptfernwärmeleitung der Stadtwerke Radolfzell.

Durch die Festsetzung besteht ein Rechtsanspruch der Stadtwerke auf eine privatrechtliche Vereinbarung.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasserentsorgung (Abwasser)

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die bestehenden Abwasserkanäle westlich des Kinderhauses bzw. im Zibatenweg.

6.2 Nahwärmeversorgung, fehlende Erdgasversorgung

Im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Radolfzell eine Nahwärmeversorgung auf der Grundlage des bestehenden Biogas-Blockheizkraftwerkes und des Holzhackschnitzelkessels in der Heizzentrale bei den Sportplätzen bereitgestellt werden. Ein Erdgasanschluss ist nicht vorhanden und nicht geplant.

6.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann gewährleistet werden.

7 Öffentliche Grünflächen

7.1 Allgemeine Grünflächen

Am westlichen Plangebietsrand ist eine allgemeine öffentliche Grünfläche geplant, die auch einen Fußweg zu den Sportplätzen aufnehmen kann. Die Fläche ist so geplant, dass ein ausreichend breiter Teil am nordwestlichen Plangebietsrand an die Schulstraße hoch zu den Sportplätzen angebunden werden kann. Auch hier ist das Gelände derartig steil, dass ein öffentlicher Weg in der Grünfläche zum Teil mit Treppenanlagen gebaut werden müsste.

7.2 Straßenbegleitgrün

Die bestehenden Böschungsflächen nordwestlich der Schulstraße werden als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Sie sind bereits stark mit Bäumen und Sträuchern bewachsen, die zur Stabilität der sehr steilen Böschungshänge beitragen. Eine weitergehende Nutzung der Böschungen ist dadurch nicht möglich und zweckmäßig.

8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer möglichen Grundfläche unter 20.000 Quadratmetern handelt, ist kein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB notwendig. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist ebenfalls nicht erforderlich, da keine Pflicht zur Umweltprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. nach Landesrecht besteht.

8.1 Abbruch- und Rodungsarbeiten

Das Gutachten über die Belange des Artenschutzes gibt im Ergebnis ein Zeitfenster für die Abbruch- und Rodungsarbeiten vor (Oktober bis Februar), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen.

8.2 Vorkehrungen gegen Vogelschlag an großen Fensterfronten

Aufgrund der Lage des Kinderhauses ist Vogelschlag zu befürchten. Dieser kann durch einfache Maßnahmen, wie z.B. Reduktion von Durchsichten oder Spiegelwirkungen (Quelle: Vogelwarte Sempach 2012, Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht) weitestgehend vermieden werden.

9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Bäume

Im südlich des Zibatenwegs liegenden Straßenbegleitgrün wird die Pflanzung eines Baumes festgesetzt, um straßenräumlich den Übergang in den verkehrsberuhigten Bereich des Zibatenwegs zu kennzeichnen.

Auf den Gemeinbedarfsflächen und den Grünflächen sollen 23 weitere Bäume als Ersatz für die abgehenden Bäume gepflanzt werden. Die gemäß Baumschutzsatzung erforderlichen Ersatzpflanzungen sind damit erbracht.

9.2 Sträucher

Ebenfalls im oben genannten Straßenbegleitgrün südlich des Zibatenweges soll eine dichte Bepflanzung mit sichthohen Hecken erfolgen, um die Wohnbebauung nördlich des Zibatenweges vor den Stellplätzen des Kinderhauses südlich des Zibatenweges abzusichern.

10 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

10.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Auf den als Straßenbegleitgrün festgesetzten Böschungen entlang der Schulstraße soll der bestehende, dichte Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern erhalten bleiben, da durch die Wurzeln des Bewuchs der steile Hang gehalten wird. Weiterhin soll damit ein Lebensraum zahlreicher Tiere und Insekten erhalten bleiben, und dient der Minimierung des Eingriffs durch den Bau des Kinderhauses.

Ebenfalls sind die im Bereich der Gemeinbedarfsflächen südlich des Kinderhauses und in der allgemeinen öffentlichen Grünfläche vorhandenen Strauchbestände westlich des Fußwegs zu erhalten, da auch sie ein Lebensraum zahlreicher Tiere und Insekten sind. Hiermit soll ebenfalls der Eingriff durch den Kinderhausbau minimiert werden.

Ein Anschluss durch die bestehenden Hecken für einen Weg zu den Sportplätzen soll möglich sein, um dem eventuell vorhanden Wunsch der Bevölkerung vor Ort, für eine fußläufige Erschließung der Sportplätze aus dem Dorf, entsprechen zu können.

10.2 Erhalt von Bäumen

Der im Plangebiet vorhandene Bestand von Laubbäumen soll weitestgehend erhalten bleiben, da er das Landschaftsbild wesentlich prägt. Insbesondere die großkronigen Bäume westlich und südwestlich des bestehenden Schulgebäudes sollen erhalten werden. Hierbei ist insbesondere auf den Wurzelschutz im Bereich der Stellplätze westlich des bestehenden Schulgebäudes zu achten. Auf einen ausreichend freien Wurzelraum der unmittelbar südlich der Stellplätze angrenzenden großkronigen Rosskastanie ist zu achten.

11 Kosten

Die Kosten sind im Rahmen der Hochbaumaßnahme für das Kinderhaus zu sehen. Hierfür sind die entsprechenden Kosten, für z.B. die Errichtung der Stellplätze und die Verlegung des öffentlichen Fußweges, im Budget der Hochbaumaßnahme vorzusehen.

Die Fahrbahn der Schulstraße bzw. des Zibatenweges müssen nicht umgebaut werden.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	5.536 m ²	100 %
davon:		
Flächen für den Gemeinbedarf	3.786 m ²	68 %
Straßenverkehrsflächen	145 m ²	3 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	595 m ²	11 %
Straßenbegleitgrün	536 m ²	10 %
Grünflächen	474 m ²	8 %

Radolfzell, 20.02.2014
Fachbereich Bauen | Stadtplanung - mt

Martin Grünmüller
Sachgebietsleiter Stadtplanung

Martin Staab
Oberbürgermeister