

Begründung – ENTWURF–

vom 16.03.2015

zu

Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Alter Ortskern, 1. Änderung“

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Lage des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des alten Ortskerns Möggingen.

Das Plangebiet umfasst lediglich das Grundstück Flst.-Nr. 599 (Rathaus).

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Gemäß dem Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 soll der Dachspeicher im Rathaus ausgebaut werden und den ortsansässigen Vereinen zur Verfügung gestellt werden.

Weiterhin wird der westliche Grundstücksteil nicht mehr für den Gemeinbedarf benötigt, und soll einer Wohnnutzung zugeführt werden.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Grundstück Flst.nr. 599 (Rathaus) befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Alter Ortskern“ (rechtsverbindlich seit 07.10.1999). Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder (Baugrenzen) sind bereits vorhanden. Es besteht bereits ein Recht auf Bebauung für Öffentliche Verwaltungen.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

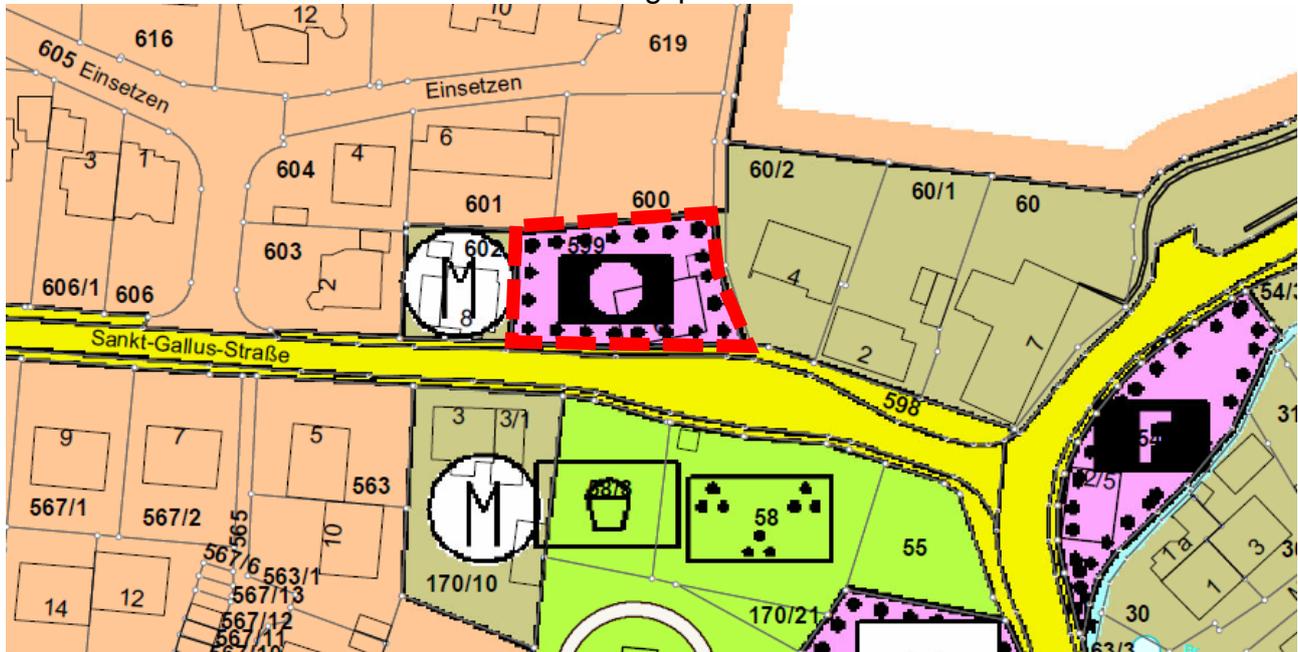
2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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 der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ dargestellt. Nördlich angrenzend ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Östlich und westlich angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt. Die Sankt-Gallus-Straße im Süden des Plangebietes ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist für das Grundstück Flst.nr. 599 im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB als gemischte Baufläche anzupassen.

Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan 2015



3 Änderungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die gewünschten Nutzungen (Vereinsnutzung im Rathausdachspeicher, Wohnbaugrundstück) widersprechen der bestehenden Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“. Eine Befreiung hiervon ist nicht möglich, da dies die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb wird die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Örtliche Verwaltung“ durch eine Festsetzung für ein Mischgebiet im Zuge der Bebauungsplanänderung ersetzt werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Mischgebietes und damit unzulässig, da diese Nutzungen zu Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung führen würden. Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Mischgebietes und damit unzulässig, weil dies dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Radolfzell vom Mai 2011 (als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB am 07.06.2011 beschlossen) widerspricht. Die mischgebietsverträglichen Vergnügungsstätten sollen in der Kernstadt konzentriert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Trauf- und Firsthöhen wurden entsprechend des Bestandsgebäudes Rathaus festgesetzt.

3.3 Leitungsrecht Nahwärmehausanschlüsse

Durch das westliche Baufeld des Plangebietes verläuft eine Nahwärmehausanschlussleitung der Stadtwerke Radolfzell für das Rathaus und das östlich benachbarte Grundstück Flst.nr. 60/2 (Sankt-Gallus-Str. 4). Die Nahwärmehausanschlussleitung ist in die festgesetzte Trasse des Leitungsrechtes zu verlegen, um eine Bebauung im westlichen Baufeld zu ermöglichen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)

3.4.1 Dachform

Entsprechend der vorhandenen Dachform des Rathauses sind lediglich Walmdächer zulässig. Die Dachneigung wurde entsprechend der Festsetzungen für die angrenzenden Dächer festgesetzt. Die Vorschrift dient dem Schutz des Kulturdenkmals Rathaus.

3.4.2 Dachflächenfenster

Für die Dachspeichernutzung im Rathaus sind größere Dachflächenfenster notwendig. Die maximale Dachflächenfenstergröße wurde deshalb von 1,0 m² auf 1,6 m² vergrößert.

4 Umwelt

Da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatschG für Vögel und Fledermäuse vom 28.02.2015 (siehe Anlage) befindet sich ein unregelmäßig besetztes Quartier der Kleinen Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) am Rathaus. Das Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Vorkommens ist grundsätzlich als sehr gering einzustufen.

Ansatzpunkte oder Hinweise bzgl. anderer geschützter Arten (Reptilien, etc.) sind nicht gegeben.

5 Flächenbilanz

Gesamtfläche	814 m ²	100 %
davon:		
Mischgebiet	814 m ²	100 %

Radolfzell, 16.03.2015

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht | Abteilung Stadtplanung - mt

Martin Grünmüller
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht
Abteilungsleiter Stadtplanung

Martin Staab
Oberbürgermeister