

STADT RADOLFZELL

**BEBAUUNGSPLAN UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„PAKETPOSTHALLE“

VORENTWURF VOM 28.05.2009

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
NACH § 13 a BAUGB**

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Ver- und Entsorgung
- 6 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
- 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 9 Auswirkungen des Bebauungsplans (Bodenordnung, Folgeverfahren, Kosten)
- 10 Zusammenfassende Erklärung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das großmaßstäbliche Gebäude der Paketposthalle und das benachbarte Veterinäramt werden nicht mehr genutzt, stellen von der Erschließungsstraße aus einen tristen Anblick dar und behindern eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Aufgrund Ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung und der teilweise starken Modernisierungsbedürftigkeit dürften die baulichen Anlagen nur schwer einer neuen Nutzung zuzuführen sein. Ein Abbruch wird für eine städtebauliche Neustrukturierung als absolut notwendig erachtet.

Die umgebenden Grundstücksflächen der Paketposthalle, des ehemaligen Veterinäramts und des Weltklosters weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf und werden hauptsächlich als Parkieranlagen genutzt. Große Flächenteile liegen brach und sind ohne Nutzung.

Daher besteht dringender Bedarf, die derzeit teils brach liegenden und mit Parkierung als Zwischennutzung zugestellten Flächen wieder in das Stadtbild einzugliedern und neu zu nutzen. Die Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt.

Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat daher am 12.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans „Paketposthalle“ beschlossen.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom Juli 2006

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell ist das Plangebiet als gemischte bzw. als Wohnbaufläche dargestellt.

Geplant ist die gesamte Fläche im Bebauungsplan als Mischgebiet auszuweisen. Da auch innerhalb des Mischgebietes Wohnnutzung zulässig ist, gleichzeitig aber die Möglichkeit bestehen soll auf der gesamten Fläche des Bebauungsplanes auch andere im Mischgebiet zulässige Nutzungen unterzubringen, wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geringfügig abgewichen. Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des Entwickelns im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem – im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden – Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am Rande der Altstadt Radolfzells, die Bahnlinie trennt die Fläche vom Seeufer, das nur 100 m Luftlinie entfernt ist. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Bus- und Bahnhof, dem Stadtgarten und dem Weltkloster und unweit der Halbinsel Mettnau.

Im Plangebiet befinden sich das großmaßstäbliche Gebäude der Paketposthalle und das benachbarte Veterinäramt, die beide leer stehen und die eine geordnete städtebauliche Entwicklung behindern. Aufgrund Ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung und der teilweise starken Modernisierungsbedürftigkeit dürften die baulichen Anlagen nur schwer einer neuen Nutzung zuzuführen sein. Ein Abbruch wird für eine städtebauliche Neustrukturierung als absolut notwendig erachtet. Außerdem befindet sich innerhalb des Plangebietes das so genannte „Weltkloster“, eine denkmalgeschützte Anlage aus dem 17. Jahrhundert. Dieses wird planungsrechtlich durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Die umgebenden Grundstücksflächen der Paketposthalle, des ehemaligen Veterinäramts und des Weltklosters weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf und werden hauptsächlich als Parkieranlagen genutzt. Große Flächenteile liegen brach und sind ohne Nutzung.

Die Fläche östlich der Klostergasse ist im Privatbesitz und ist mit teils leer stehenden Betriebs-, Lagergebäuden und Garagen bebaut.

Die Straßen im Geltungsbereich sind als Teil der Ost-West-Achse den zukünftigen Belastungen und Aufgaben im heutigen Zustand nicht gewachsen.

Ein Radwegsystem fehlt gänzlich, so dass hierauf ein Hauptaugenmerk für die Zukunft gelegt werden sollte.

Die nicht mehr benötigten Flächen werden heute zum Teil für die Parkierung benutzt, so dass bei Wegfall dieses Angebotes in Zukunft Ersatz geschaffen werden muss.

Das Gebiet ist hinsichtlich des ÖPNV hervorragend erschlossen, die fußläufige Zuwegung muss allerdings verbessert werden.

4 Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Gesamtsituation

Die privilegierte Lage der Entwicklungsflächen eröffnet große Chancen für die Innenentwicklung der Stadt und stellt hohe Anforderungen an die städtebauliche Qualität und die der zukünftigen Nutzungen.

Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens ist es, die Fläche mit besonderer Standortgunst (zentrale Lage zwischen Altstadt und Seeufer, optimale Erreichbarkeit des ÖPNVs, angrenzend an den Stadtgarten und das Weltkloster und Nähe zur Halbinsel Mettnah) einer neuen attraktiven Nutzung zuzuführen. Für die weitere Entwicklung wird vorrangig eine gemischte Nutzung aus Wohnungen, Service-Wohnen, Hotel und Dienstleistungseinrichtungen, Einzelhandel und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke vorgesehen. Des Weiteren sind öffentliche Parkierungseinrichtungen und Grünflächen geplant. Die Nähe zur Mettnau und die gute Verbindung entlang der Villa Bosch unterstützt diese Konzeption.

Durch das vorliegende Planungskonzept werden die Durchblicke vom Stadtgraben zum See, bzw. vom Weltkloster zum See offen gehalten.

Weitere Ziele sind:

- durch die neuen Nutzungen die Altstadt nach Osten zu ergänzen und den Anschluss an die östlich angrenzende Wohnnutzung zu finden;
- die räumliche Wirkung des alten Stadtgrabens (Stadtgarten) als prägende Grünzone unter Einbezug des Gebäudes „Weltkloster“ weiter zu entwickeln;
- mit einem Brückenschlag über die Bahn das Seeufergrundstück in die Gesamtkonzeption einzubinden;
- die Höhenentwicklung der neuen Bebauung auf die Silhouette der Stadt von der Seeseite her abzustimmen;
- über den Bedarf der bauordnungsrechtlich notwendigen Anzahl der Stellplätze der neuen Nutzungen hinaus ein Parkierungsangebot für die östliche Altstadt zu bieten. Die Parkierung soll baulich integriert werden.

Die Vorfläche des denkmalgeschützten Weltklosters kann gut in das Gesamtkonzept integriert werden. Es ist vorgesehen, unterirdisch eine Parkierungsanlage zu ermöglichen, von der aus man barrierefrei zur Altstadt gelangt, die aber gleichzeitig dem Weltkloster eine ruhige Vorfläche bietet. Entsprechend dem Parkraumkonzept der Stadt Radolfzell vom Verkehrsplanungsbüro R + T, Topp, Huber-Erler, Hagedorn, Darmstadt vom Februar 2009, sind in der Parkierungsanlage ca. 190 bewirtschaftete öffentliche Stellplätze geplant. Die heute in diesem Gebiet vorhandenen Stellplätze dienen der Innenstadt (Hotelgäste, Beschäftigte, Bewohner, Kunden der Altstadt) und dem See (Zugang durch den Bahnhof). Östlich des Weltklosters entlang der Klostersgasse ist ein Gästehaus vorgesehen, von dem aus man ebenfalls barrierefrei zum Bahnhof und in die Altstadt gelangen kann (über das Untergeschoss).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden so getroffen, dass die Bebauung in ihrer Granulation der Umgebung entsprechend angelegt wird und sich U-förmig zum See hin öffnet. Die Klostersgasse erfährt eine leichte Drehung nach Westen und erhält auf beiden Seiten eine räumliche Definition durch Wohnbebauung bzw. durch das vorgesehene Gästehaus. Die Vorfläche des Weltklosters, die unterirdisch eine Parkierungsanlage erhält, ist oberirdisch so zu gestalten, dass das Ge-

bäude eine ruhige gärtnerische Vorzone in Form einer grünen Terrasse zum See hin erhält.



Abb.: Fortgeschriebener Rahmenplanauszug vom 11.01.2008, Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf



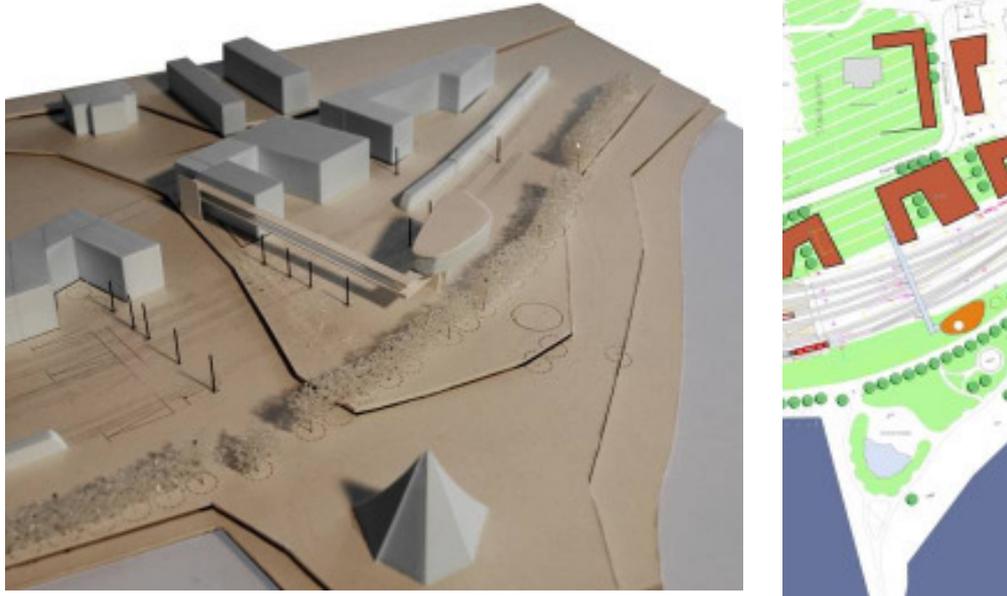


Abb.: Varianten einer möglichen Umsetzung eines Panoramacafés mit Fußgängersteg über die Gleise, Projektstudie Panoramacafé /Hotelsteg vom 16.11.2007, Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf

5 Ver- und Entsorgung

Die Bauflächen werden vom Kapuzinerweg und der Klostergasse aus erschlossen. Die Klostergasse wird im Bereich des Weltklosters leicht nach Westen gedreht, um den östlichen Rand der Straße besser nutzen zu können.

Eine öffentliche Wegeverbindung vom Kapuzinerweg zum Grundstück der Villa Bosch und eine Weiterführung zur Scheffelstraße/ Südbrücke wird von Seiten der Stadt anvisiert.

Geplant ist eine Parkieranlage vor dem Weltkloster, in die man ebenerdig einfahren kann, die natürlich belichtet und belüftet wird und von der man auch ebenerdig auf kürzestem Wege zu Fuß in die Altstadt gelangt.

Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende System gesichert. Die im Plangebiet vorhandenen Kanäle und Leitungen sind im Bebauungsplan berücksichtigt und durch Leitungsrechte gesichert.

Derzeit besteht noch ein Konflikt bezüglich des Regenwasserkanals südlich des östlichen Bereichs des Kapuzinerwegs. Der Kanal liegt hier auf privater Grundstücksfläche. Der Bebauungsplan sieht in dem Bereich eine Überbauung vor. Hier ist im weiteren Verfahren noch zu klären, ob der Kanal verlegt werden muss oder ob eine Überbauung des alten gemauerten Kanals möglich ist.

6 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan:

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,93 ha. Die Größe des ausgewiesenen Nettobaulandes beträgt ca. 9500 m². Die max. zulässige GRZ beträgt 0,6. Die maximal zulässige Grundfläche liegt danach unter 5700 m² und somit deutlich unter der Grenze von 20.000m² zulässiger Grundfläche.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

MI – Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der gewünschten städtebaulichen Nutzung der Fläche. Eine Durchmischung von Wohnen, Dienstleistungen, Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke und öffentlichen und privaten Grünflächen ist vorgesehen. Angestrebt wird, dass ein Hotel den Mittelpunkt der städtebaulichen Konzeption bildet.

Ausgeschlossen werden Nutzungen, die aufgrund der städtebaulichen Lage des Gebietes und ihres Flächenbedarfs nicht für diesen Standort geeignet sind, bzw. für die an anderen Standorten des Stadtgebietes geeignetere Flächen zur Verfügung stehen. Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig, da in diesem Gebiet aufgrund der Nähe zur Innenstadt kein neuer Einzelhandelschwerpunkt entstehen soll.

Gartenbetriebe sind wegen ihres hohen Flächenbedarfs und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten wegen ihrer hohen Kundenfrequenz ausgeschlossen worden.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundflächenzahl sowie durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhe für Pult- und Flachdächer, Firsthöhe für Satteldächer bzw. durch die Wandhöhe und Höhe des Staffelgeschosses. Die Bezugshöhe, auf die sich die Höhenangaben beziehen, wurde ermittelt durch die für den jeweiligen Abschnitt höchste Erschließungsstraßenhöhe. Diese Bezugshöhe ist nicht automatisch gleichzusetzen mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die EFH wird hier nicht festgeschrieben.

Die Gebäudehöhe wurde entsprechend einer durchgeführten Untersuchung vom Büro Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf vom Januar 2008 in Bezug auf die umgebende Bebauung festgesetzt.



Abb.: Untersuchung der Gebäudehöhen vom 07.01.2008, Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf

Die festgesetzten Staffelgeschosse werden allseits um 1,75 m zurückversetzt, um eine bessere Verträglichkeit gegenüber der Bestandsbebauung und der Seansicht zu gewährleisten.

A3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Bestand und an der geplanten Nutzung.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen schafft Raumkanten, die den öffentlichen Straßenraum fassen sowie Freiflächen, die Blickbeziehungen ermöglichen.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung /Dachdeckung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Im Bereich des eingetragenen Leitungsrechts LR1 befindet sich eine Leitung der Telekommunikation. Im Bereich der Leitungsrechte LR2 befinden sich Regen- und Abwasserkanäle der Stadt Radolfzell.

A7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Pflanzbindung

Einzelbäume *Darstellung im Plan folgt*

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume (*folgt*) sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

Pflanzzwang

Begrünung der privaten Grundstücksflächen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

Begrünung von privaten Stellplätzen

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei.

8 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

Dachgestaltung, Dachform/-neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen die Außenwirkung des Plangebietes und die angrenzende Bebauung.

B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage am Stadtpark, am Weltkloster und am See wird durch diese Festsetzung berücksichtigt und der Übergang in die freie Landschaft nicht durch zu große in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt. Andererseits ist dem Interesse der Gewerbetreibenden an einer angemessenen Außen- darstellung Rechnung zu tragen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

Einfriedigungen

Die Festsetzung trägt zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum bei. Nicht geschlossene Einfriedigungen erhöhen die Aufenthaltsqualität der Straße und erhöhen die Sicherheit. Die Durchlässigkeit von Einfriedigungen vergrößert Pflanzen und Tieren den Lebensraum.

9 Auswirkungen des Bebauungsplans (Bodenordnung, Folgeverfahren, Kosten)

Ein Großteil der Grundstücke im Planungsbereich (Grundstück des Weltklosters 152/1 und Grundstück der ehemaligen Paketposthalle 150/58) befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Radolfzell. Das Grundstück des ehemaligen Veterinäramts 150/59 ist derzeit noch im Eigentum der 'aurelis'. Das Flurstück 671 ist in Privatbesitz, es liegt eine Kaufoption zugunsten der Stadt Radolfzell vor.

Durch die Verlegung der Klostergasse wird das Flurstück 671 besser nutzbar.

Zwischen dem Vorentwurf und dem Entwurf des Bebauungsplans soll über ein Investorenauswahlverfahren ein geeigneter Investoren bzw. eine Investorengruppe zur Verwirklichung der städtebaulichen Planungsgrundsätze gefunden werden. Der Vorentwurf soll diesem Verfahren als Grundlage dienen.

Mit archäologischen Grabungen in um den Bereich des Weltklosters ist zu rechnen.

10 Zusammenfassende Erklärung

Folgt nach Satzungsbeschluss.

Radolfzell, den

Dr. Jörg Schmidt

.....
Oberbürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

.....
Planverfasser