

Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle “ (chronologisch)

Tabelle mit den Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die Stellungnahmen zum Bebauungsplan werden zusammengefasst.

Stellungnahmen der der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage von Freitag 26. Juli 2019 bis einschl. 30. August 2019 gingen sechs Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Offenlage von Freitag 26. Juli 2019 bis einschl. 30. August 2019 ging eine Stellungnahme von Bürgerinnen oder Bürgern ein.

Lfd. Nr.	Anregungen und Bedenken	Beschlussvorschlag Stadt Radolfzell
Polizeipräsidium Konstanz (Schreiben vom 29.07.2019)		
A1	Keine Einwände	Kenntnisnahme.
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH (Schreiben vom 02.08.2019)		
A2	Keine Einwände. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn melden.	Kenntnisnahme.
Polizeipräsidium Konstanz (Schreiben vom 07.08.2019)		
A3	gegen den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplans „Neubau Markolfhalle“ bestehen von Seiten des Polizeipräsidiums Konstanz keine grundsätzlichen Einwände. Bei der Andienung der Halle ist jedoch darauf zu achten, dass sie sich nicht negativ auf den Einmündungsbereich zur Kreisstraße, die Zufahrt für die Feuerwehr und den Parkplatz auswirkt. Insbesondere für Lieferfahrzeuge, wie Getränkelieferanten etc. sind entsprechende Flächen als Lade-/Entladezonen vorzusehen.	Kenntnisnahme. - Entsprechende Flächen für Lade-/Entladezonen sind in den Plänen des Hochbaus vorgesehen. Der Einmündungsbereich zur Kreisstraße wird nicht beeinträchtigt.

	<p>Weiterhin ist der neue Bolzplatz ist zur Kreisstraße (K6170) hin mit Ballfangzäunen zu sichern. Da sich der Drehung des Feldes auch die Spielrichtung ändert und somit direkt in Richtung Kreisstraße aufs Tor geschossen wird, sollten die Ballfangzäune mindestens eine Höhe von 8 m aufweisen.</p>	<p>Die Höhe des Ballfangzaunes wurde in den Bauvorschriften mit aufgenommen.</p>
<p>Fachbereich Bürgerdienste: Sicherheit und Ordnung (Schreiben vom 09.08.2019)</p>		
<p>A4</p>	<p>die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Radolfzell erhebt Einwände gegen die Fortführung der Planung und regt Änderungen an.</p> <p>1. Notwendige Stellplätze. Aus den vorliegenden Plänen ist nicht ersichtlich, wo für die neue Versammlungsstätte „Markolfhalle“ die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Straßenverkehrsbehörde weiß, dass sich an den BPlan-Bereich unterhalb des Piminweges ein großer Parkplatz anschließt, aber dieser ist öffentlich gewidmet und steht daher grundsätzlich nicht zum Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze zur Verfügung. Notwendige Stellplätze sind auf dem gleichen Grund oder auf einem der Versammlungsstätte zur Verfügung gestellten Grundstück auszuweisen. Der Nachweis von notwendigen Stellplätzen auf öffentlichen Verkehrsflächen wurde bereits an anderen Stellen (Milchwerk Messeplatz) praktiziert und führt verkehrs- und straßenrechtlich häufig zu Problemen. Zudem sollte der Parkraum auch entlang des Pirminweges neu geordnet werden. Ein weiterer Punkt ist, dass ebenfalls notwendige Parkplätze für Schwerbehinderte an Versammlungsstätten nachzuweisen sind. Wir bitten daher in den BPlan auch ein entsprechendes Parkkonzept für die Versammlungsstätte mit aufzunehmen und ggfs. den Geltungsbereich des BPlan zu erweitern.</p> <p>2. Schutz der Zufahrt zum Feuerwehrhaus Ohne eine klare Trennung zwischen der Zufahrt zur Feuerwehr und dem Zugangsbereich zur Halle wird es insbesondere bei Anlieferung vor Veranstaltungen oder auch danach, immer wieder zu Behinderungen oder Blockaden der Feuerwehrezufahrt kommen. Daher sind für die Halle Lieferbereiche zu definieren, die keine Auswirkungen auf die Feuerwehrezufahrt haben.</p>	<p>Dem Teil der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Der Angebotsbebauungsplan enthält keine Stellplätze für den Neubau der Markolfhalle. Der Nachweis der Stellplätze wird im Rahmen des Bauantrags nachgewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Trennung ist in den neuen Vorhabenplänen enthalten. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst.</p>

	Zudem sollte bereits baulich deutlich erkennbar sein, dass die Zufahrt zur Feuerwehr kein Bestandteil des Hallenkomplexes und deren Freianlagen ist.	
Unitymedia BW GmbH (Schreiben vom 21.08.2019)		
A5	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Neu- oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Konstanz – Forstverwaltung (gemeinsames Schreiben vom 23.08.2019)		
A4.1	Das Kreisforstamt hat den Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“ Radolfzell-Markelfingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geprüft. Es sind keine Belange des Waldes betroffen. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Kenntnisnahme.
Landratsamt Konstanz – Abfallrecht und Gewerbeaufsicht (gemeinsames Schreiben vom 23.08.2019)		
A4.2	Im Zuge des o.g. Bebauungsplanes zum Neubau der abgebrannten Markolfhalle wurde eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt, die uns momentan noch nicht vorliegt. Eine abschließende Stellungnahme ist uns erst nach Durchsicht der o.g. Untersuchung möglich. Wir bitten deshalb um den Untersuchungsbericht nach Erhalt zur abschließenden Stellungnahme noch einmal vor zu legen.	Kenntnisnahme. Eine schalltechnische Untersuchung wurde beauftragt. Hierbei wird begründet, dass die gutachterlich festgestellten Beurteilungspegel bei der Bewertung des Einzelfalls von einer Verträglichkeit der Schallimmissionen auszugehen ist.
Landratsamt Konstanz – Kreisarchäologie: (gemeinsames Schreiben vom 23.08.2019)		
A4.3	Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, möglicherweise unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Um Aufnahme folgendes Hinweises auf Bodenfunde in die textlichen Festlegungen zur wird gebeten: Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis auf mögliche archäologische Funde wurden in den textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

	<p>Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <p>Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	
<p>Landratsamt Konstanz – Naturschutz: (gemeinsames Schreiben vom 23.08.2019)</p>		
<p>A4.4</p>	<p>Auf die naturschutzrechtliche Stellungnahme vom 19.07.2019 wird verwiesen. Deren Inhalt wurde auch beim Scoping-Termin am 25.07.2019 vorgetragen. Da keinen neuen Planunterlagen vorliegen, gilt die Stellungnahme vom 19.07.2019 nach wie vor.</p> <p><u>Auszug Protokoll Scoping-Termin:</u></p> <p><i>Für die Umwelt- und Naturschutzbeauftragten sowie den Vertreter des NABU ist außerdem wichtig, dass die Bäume, die erhalten werden sollen, während der Bauphase auch ausreichend geschützt werden. (mindestens bis zur Kronentraufe) Außerdem soll bei der Planung darauf geachtet werden, dass die Halle begrünt wird. (beispielsweise Extensive Dachbegrünung und/oder Fassadenbegrünung)</i></p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“ bestehen aus Sicht der unteren</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahmen vom Scoping-Termin wurden aufgenommen und mit eingearbeitet.</p> <p>Von einer Dach- oder Fassadenbegrünung wird aufgrund der Hochbauplanung abgesehen.</p>

	<p>Naturschutzbehörde grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Nach dem Brand der alten Markolfhalle soll eine neue Halle mit Bolzplatz errichtet werden. Der hierfür aufzustellende Bebauungsplan überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schmidleäcker“. Gegenstand der naturschutzrechtlichen Prüfung ist ein Rahmenplan vom 15.05.2019.</p> <p>Im weiteren Verfahren muss ein qualifizierter Umweltbericht erstellt werden, der die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich vorsieht. Außerdem muss im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung das Vorkommen sowie mögliche Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten überprüft werden. Ggf. müssen geeignete Maßnahmen festgesetzt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.</p> <p>Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist zu beachten, dass die im Maßnahmenplan zum Bebauungsplan „Schmidleäcker“ vorgesehenen Maßnahmen als Bestand berücksichtigt werden müssen (nicht der aktuell vorhandene Bestand). Zum Erhalt festgesetzte bestehende Gehölze sowie ggf. festgesetzte Pflanzgebote müssen entsprechend dem Maßnahmenplan „Schmidleäcker“ übernommen werden.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“, der durch die geplanten Anlagen zu erwarten ist, wird als hoch bewertet. Aus diesem Grund hat die Eingrünung in Richtung Osten und Süden in Richtung freie Landschaft bzw. in Richtung Landschaftsschutzgebiet hohe Priorität. Der zu erwartende Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ muss daher durch weitere Gehölzpflanzungen minimiert bzw. ausgeglichen werden.</p> <p>Im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Feuchtgebüsch südöstlich Markelfingen“. Es wird darum gebeten, die Bebauungsgrenze so zu ändern, dass das geschützte Biotop außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bleibt.</p>	<p>Der qualifizierte Umweltbericht ist den Anhängen zu entnehmen.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p> <p>Der Angebotsbebauungsplan enthält dementsprechend eine Allee von Bäumen entlang der Kreisstraße.</p> <p>Dem Teil der Stellungnahme wird entsprochen.</p> <p>Das Biotop wurde im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus genommen.</p>
--	---	--

Landratsamt Konstanz – Nahverkehr und Straßen: (gemeinsames Schreiben vom 23.08.2019)		
A4.5	<p>Die Stellungnahme wurde am 19.07.2019 schon abgegeben. Auf die Ausführungen dieser Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht eine Reduzierung der Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße vor. Die K 6170 war früher die B 33 und ist entsprechend breit ausgebaut. Ein Radweg ist bereits vorhanden. Unsererseits besteht kein Ausbaubedarf.</p> <p>Der Reduzierung der Anbauverbotszone können wir zustimmen.</p> <p>Die Zufahrt zu den geplanten bzw. sich im Bestand befindlichen Gebäude hat wie bisher über den Pirminweg zu erfolgen. Eine neue Zufahrt auf die Kreisstraße wird nicht genehmigt.</p> <p>Für den geplanten neuen Bolzplatz ist, wie auch bei dem jetzigen, durch einen geeigneten Zaun mit entsprechender Höhe zu gewährleisten, dass die Sicherheit der Radfahrer bzw. der Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße durch Ballspiele oder sonstige Freizeitaktivitäten nicht gefährdet wird.</p>	Kenntnisnahme.
Landratsamt Konstanz – Wasserwirtschaft und Bodenschutz: (gemeinsames Schreiben vom 23.08.2019)		
A4.6	<p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.</p> <p>Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten.</p> <p><u>Abwassertechnik; Grundwasserschutz, Wasserversorgung;</u> Oberirdische Gewässer Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p><u>Altlasten</u> Im Plangebiet sind keine Altlasten/Verdachtsflächen bekannt.</p> <p><u>Bodenschutz</u> Durch zusätzliche Versiegelung kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut</p>	Kenntnisnahme.

	Boden. Die Berechnung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist im Bebauungsplan darzustellen.	
Landratsamt Konstanz – Vermessung: (gemeinsames Schreiben vom 23.08.2019)		
A4.7	<p>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit: Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. I 1991, S. 58)</p> <p>Es wird vorgeschlagen den Titel im „Angebotsbebauungsplan ...“ um „Gemarkung“ zu ergänzen, so dass im Titel letztendlich „Gemarkung Markelfingen“ steht.</p> <p>In dem zeichnerischen Teil „Angebotsbebauungsplan ...“ ist die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken mit den Nrn. 174 und 176 nicht erkennbar. Auch steht die Flst.-Nr. 176 im Bereich des Flurstücks 174. Sowohl die Flurstücks.-Nr. 174 wie auch die „alte“ noch stehende Markolphalle sind ebenfalls nicht erkennbar</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Anregungen wurden dementsprechend aufgenommen und angepasst.</p>
Regierungspräsidium Freiburg – Referat 21: (Schreiben vom 30.08.2019)		
A5	<p>Die vorgelegten Unterlagen enthalten einen Übersichtsplan über den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung sowie des Bebauungsplans. Der als Entwurf der Flächennutzungsplanteiländerung bezeichnete Übersichtsplan lässt dabei erkennen, welche Flächen neu als Sondergebietsfläche dargestellt werden sollen, die bislang zu einem Teil als Grünfläche und zu einem anderen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt sind. Innerhalb der Sondergebietsfläche sind sowohl Einrichtungen und Anlagen der Feuerwehr als auch Einrichtungen für sportliche (Mehrzweckhalle) und kulturelle Zwecke (Mehrzweckhalle und Musikhaus) vorgesehen. Gegen die Darstellung einer Sonderbaufläche, die die verschiedenen Zweckbestimmungen miteinander vereint, bestehen auch vor dem Hintergrund des Bestimmtheitsgebots keine grundsätzlichen Bedenken. Da auf Ebene des Flächennutzungsplans eine parzellenscharfe Trennung der Flächen der hier vorgesehenen unterschiedlichen Zweckbestimmungen nicht möglich ist, kann die Darstellung einer gesamthaften Sonderbaufläche, die verschiedene Zweckbestimmungen miteinander vereint, als hinreichend bestimmt angesehen werden.</p> <p>Da Flächen für Einrichtungen der Feuerwehr sowie für sportlichen und kulturellen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen in der Regel jedoch als Flächen für</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>den Gemeinbedarf dargestellt werden sollen (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB in Verbindung mit Nr. 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung), ist zu prüfen, inwiefern es notwendig ist, - davon abweichend - die Fläche als Sonderbaufläche darzustellen. Jedenfalls ist nach derzeitigen Kenntnisstand die Notwendigkeit, die Fläche für das bestehende Feuerwehrhaus nicht mehr als eine Fläche für den Gemeinbedarf darzustellen, nicht erkennbar.</p> <p>Die Planunterlagen beinhalten zum jetzigen Verfahrensstand keine Begründung (inclusive eines Umweltberichts). Insbesondere ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen, welche städtebaulichen Überlegungen der Planung zugrunde liegen. Zwar wird die Planung mit dem Brand der alten Markolphalle begründet, inwiefern ein Neubau in der Größe des 1,5-fachen der ursprünglichen Halle notwendig wird, ist den derzeit vorliegenden Planunterlagen jedoch nicht zu entnehmen. Wir gehen davon aus, dass im weiteren Verfahren dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung eine Begründung gemäß § 5 Abs. 5 in Verbindung mit § 2a BauGB beigefügt wird, die insbesondere die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung nachvollziehbar erläutert. Wir hätten es begrüßt, wenn diese Begründung bereits zum derzeitigen Verfahrensstand vorgelegen hätte, da uns dies eine fundiertere Stellungnahme ermöglicht hätte.</p> <p>Im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans enthalten die Planunterlagen bislang lediglich eine Umrissplanung einer angestrebten Bebauung. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind diesem Übersichtsplan nicht zu entnehmen. Auch hier gehen wir davon aus, dass im weiteren Verfahren eine Ergänzung der Planunterlagen erfolgt und eine Planbegründung nach § 9 Abs. 8 in Verbindung mit § 2a BauGB vorgelegt wird, um ggfls. eine konkretere Beurteilung der Planunterlagen zu ermöglichen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
--	--	------------------------------

Lfd. Nr.	Anregungen und Bedenken	Beschlussvorschlag Stadt Radolfzell
Bürgerschaft 1		

B1	<p>Wissentlich, dass das o.g. Grundstück nicht im Geltungsbereich „Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanteiländerung „Neubau Markolfhalle“ liegt, möchten wir dennoch im Rahmen der Beteiligung dies zum Anlass nehmen, auf eine wesentliche Einschränkung hinsichtlich der Bebaubarkeit des o.g. Grundstückes hinzuweisen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan vom 13.07.2006 / Zieljahr 2015 wurde in diesem Bereich eine Nutzung der Flächen als „Grabeländer“ vorgesehen. Diese Festlegung hat für das Grundstück Flurstück Nr. 171/3 mit einer Größe von 1.742 m² zur Folge, dass ca. 630 m² (entspricht ca. 36%) „Grabeland“ der Grundstücksfläche nicht bebaubar sind.</p> <p>Hieraus ergibt sich für die weitere Zukunft eine massive Beeinträchtigung in der Bewertung des Grundstückes.</p> <p>Um eine innerörtliche Verdichtung und vollumfängliche Ausnutzung des o.g. Grundstückes nach §34 „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (BauGB) zu ermöglichen, bitten wir Sie in Ihren zukünftigen städtebaulichen Planungs- und entsprechenden Entwicklungsschritten (Flächennutzungs- und Bebauungsplan „Oberdorf“) von der Einschränkung der Flächen als Grabeland Abstand zu nehmen und das Grundstück ganzheitlich für Wohnbebauung freizugeben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die genannten Grundstücke liegen außerhalb des Geltungsbereichs und können daher nicht mit berücksichtigt werden.</p> <p>Auf der Basis der Priorisierungen im Ortsentwicklungskonzept ist mit dem OR gemeinsam zu entscheiden, ob und wann besagte Bereiche (neu) überplant werden.</p>
----	---	---