

## GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

### Begründung zum Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“

### Gemarkung Markelfingen

Stand: 16.12.2020



Abbildung 1: Markelfingen, Schrägluftbildaufnahme

Quelle: Stadt Radolfzell

## **Begründung zum Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“**

### **Gemarkung Markelfingen**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Allgemeines.....	3
1.1. Geltungsbereich .....	3
1.2. Anlass zur Aufstellung – Planungsziele.....	3
1.3. Plangebiet (Städtebauliche Situation).....	3
2. Einordnung in die Bauleitplanung .....	3
2.1 Flächennutzungsplan Radolfzell von 2015 .....	3
2.2 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend.....	3
2.3 Bebauungsplanverfahren .....	4
3. Planung .....	4
3.1 Hochbauplanung .....	4
3.2 Schalltechnische Untersuchung / Lärmschutz.....	4
3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	5
4. Zusammenfassung Umweltbericht .....	7
5. Beteiligungen .....	7
6. Umweltbericht (Stand 28.08.2020) als gesonderter Textteil.....	8

---

# 1. Allgemeines

---

## 1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 1.2. Anlass zur Aufstellung – Planungsziele

Am östlichen Rand von Markelfingen soll nach dem Brand der alten Markolfhalle eine neue Halle mit Bolzplatz südlich der alten Fläche entstehen. Diese Planung sieht eine neue 1,5fach-Halle auf dem derzeitigen Bolzplatz vor. Der Bebauungsplan ermöglicht eine umfassende und zusammenhängende Planung. Dabei werden die einzelnen Gebäude als einen zusammengefassten Planungsraum gesehen.

Der Geltungsbereich umfasst außer dem Neubau der Sporthalle, auch den neu geplanten Bolzplatz am jetzigen Standort sowie die bestehende Feuerwehr und das bestehende Musikhaus. Aufgrund des Neubaus muss die Zufahrt sowie die Parkierung zum Feuerwehrhaus und zum Musikhaus neu geplant werden. Auch der Übungshof der Feuerwehr ist in der neuen Planung enthalten. Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Mit dem Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“ soll Planungsrecht für den Neubau der Sporthalle, des Bolzplatzes und des Feuerwehrhauses geschaffen werden

## 1.3. Plangebiet (Städtebauliche Situation)

Der Bebauungsplan befindet sich am östlichen Ortsausgang von Markelfingen. Die Radolfzeller Straße stellt die Verbindung zwischen Markelfingen und Allensbach dar. Neben dem Plangebiet befindet sich der ehemalige Parkplatz, welcher auch weiterhin für das Gebiet genutzt werden soll. Nördlich des Gebietes sind landwirtschaftliche Flächen vorzufinden.

---

# 2. Einordnung in die Bauleitplanung

---

## 2.1 Flächennutzungsplan Radolfzell von 2015

Der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell gibt für die Fläche eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle“ vor. Auf dem neuen Standort der Sporthalle ist derzeit noch die Festsetzung einer Grünfläche mit der näheren Zweckbestimmung „Festplatz“. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

## 2.2 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Derzeit befindet sich kein Bebauungsplan im Plangebiet. Ferner sind keine angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne vorzufinden.

## 2.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“ wird als klassisches zweistufiges Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz ist erforderlich.

---

# 3. Planung

---

## 3.1 Hochbauplanung

Die 1,5-fach Sport- und Mehrzweckhalle Markolfhalle wird bei der Neuplanung so konzipiert sein, dass sie auch als Notunterkunft bei Schadensereignissen betroffene Bürger kurzfristig und vorübergehend unterbringen kann. Die Markolfhalle wird auf dem bisherigen Bolzplatz errichtet.

Es entsteht ein klassischer Holzbau, der aufgrund seiner Hanglage nur in den erdberührten Bereichen auf Betonwände und einer Betonbodenplatte zum Schutze der Holzkonstruktion zurückgreift. Das Holzflachdach wird mit Gefällewärmedämmung belegt und für die Montage einer PV-Anlage vorbereitet.

## 3.2 Schalltechnische Untersuchung / Lärmschutz

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau Markolfhalle“ wurden die schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ermittelt und bewertet. Dabei wurde der voraussichtlich durch die Nutzung der Halle entstehende Lärm durch Feiern und Sportveranstaltungen sowie der zukünftig angrenzende Bolzplatz berücksichtigt. Darüber hinaus wurden die Lärmeinwirkungen der Feuerwehr berücksichtigt, die sich zum einen durch Übungen auf dem Übungshof und zum anderen durch Notfalleinsätze ergeben.

Lärmeinwirkungen durch Feiern in der Halle und Übungen der Feuerwehr wurden nach den Vorgaben für Gewerbelärm (TA Lärm) untersucht. Zur Untersuchung der Lärmeinwirkungen durch Sportveranstaltungen in der Halle und den Bolzplatz wurde die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) herangezogen.

### Gewerbelärm

In der Nachbarschaft sind durch die im Plangebiet künftig ausgewiesenen regelmäßigen Nutzungen (Feiern in Veranstaltungshalle und Übungen Feuerwehr) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zu erwarten. Die selten vorkommenden Übungen der Feuerwehr im Rahmen der Stationsausbildung führen zu keinen Überschreitungen der entsprechenden Richtwerte. In der Folge wurde die Verträglichkeit der Geräusche vertieft untersucht und eine Konfliktlösung abgeleitet. Hierzu wurde folgende Beurteilung des Einzelfalls mit der Stadt und der zuständigen Gewerbeaufsicht abgestimmt:

- Bestimmen der Verträglichkeit der Lärmimmissionen im Einzelfall.

Die rechtlichen Vorgaben lassen bei direkt benachbarten, zueinander unverträglichen Nutzungen grundsätzlich zu, dass bei solchen Gemengelagen für Randbereiche auch erhöhte Lärmimmissionen zumutbar sein können. Die konkret zumutbare Lärmbelastung ist im Einzelfall zu bestimmen. Im Ergebnis der Einzelfallbetrachtung wird eine Zumutbarkeit der Geräusche für das direkte Umfeld bis zu den Immissionsrichtwerten für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht im direkten Umfeld der Markolfhalle einschließlich des Parkplatzes als zumutbar eingestuft. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen an allen schutzbedürftigen Räumen unter diesen Werten.

- Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht zwingend erforderlich. Es wird dennoch empfohlen, den jeweiligen Veranstaltern organisatorische Hinweise an die Hand zu geben, damit unabhängig von der oben genannten Bewertung auf eine Minimierung der Störungen der Nachbarschaft hingewirkt werden kann.

### **Sportlärm**

In der Nachbarschaft sind durch die im Plangebiet geplanten sportlichen Nutzungen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft zu erwarten

### **Feuerwehr**

Bei Einsätzen werden die hilfsweise herangezogenen Kriterien der TA Lärm nicht eingehalten. Da die Einsätze der Feuerwehr einen bedeutenden Beitrag zum Gemeinwohl leisten, bedeuten diese Überschreitungen der Kriterien nicht zwingend, dass eine unzumutbare Lärmbelastung zu erwarten ist. Wäre dies der Fall, könnten Feuerwehrhäuser nur in großen Abständen zu bebauten Bereichen errichtet werden. Wie in Abschnitt 5.4.3 zusammengestellt, sind die bei Einsätzen hervorgerufenen Geräusche grundsätzlich als sozial adäquat einzustufen und von den Nachbarn hinzunehmen.

Um die Lärmbelastungen für die Nachbarschaft möglichst gering zu halten, können verhältnismäßige Lärminderungsmaßnahmen ergriffen werden, die keine wesentlichen Nachteile nach sich ziehen (Routenführung bei der Ausfahrt der Feuerwehr, Verzicht des Martinshorns in der Nacht auf Straßen mit sehr geringer Verkehrsbelastung, Errichtung abschirmender Bauten am Rand des Grundstücks).

## **3.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **Sonstiges Sondergebiet - SO „Musikhaus“**

Die Fläche für das Musikhaus wird Sondergebiet SO „Musikhaus“ festgesetzt. Die Fläche soll explizit nur dem Musikhaus gewidmet sein. Eine andere Nutzung z.B. Wohnen oder Gewerbe soll ausgeschlossen sein. Somit scheiden die anderen Baugebietstypen der BauNVO für das Musikhaus als Festsetzung aus.

### **Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Feuerwehr“**

Die Fläche für die Feuerwehr wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ festgesetzt. Die Fläche soll explizit nur dem Feuerwehrhaus gewidmet sein. Eine andere Nutzung z.B. Wohnen oder Gewerbe soll ausgeschlossen sein.

### **Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Sport- und Mehrzweckhalle“**

Die Fläche für die Sporthalle, den Bolzplatz und die Sprunggrube wird eine Fläche für den Gemeinbedarf „Sport- und Mehrzweckhalle“ festgesetzt.

### **Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird über die maximal zulässige Grundfläche sowie über die maximale Gebäudehöhe geregelt. Die Festsetzungen orientieren sich an den Bestandsgebäuden und an der Planung für die Sporthalle.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich am Vorhaben des Musikvereins. Das Baufenster mit einer Größe von 640 m<sup>2</sup> lässt Spielraum um das geplante Musikhaus in südlicher und nördlicher Richtung zu verschieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die Feuerwehr orientiert sich am Bestandsgebäude. Das Baufenster mit einer Größe von 640 m<sup>2</sup> lässt Spielraum um etwaige Neubauten in südliche Richtung zu verschieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass der genaue Gebäudestandort von den Bauherren innerhalb des Baufensters bestimmt werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche für die Sport- und Mehrzweckhalle orientiert sich am Vorhabenplan. Das Baufenster mit einer Größe von 1440 m<sup>2</sup> lässt Spielraum um die geplante Sporthalle in alle Richtung zu verschieben.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Die Fläche für die neue Sporthalle und den neuen Bolzplatzstandort wird als Gemeinbedarfsfläche „Sport- und Mehrzweckhalle“ ausgewiesen. Die restlichen Gemeinbedarfsflächen sind sportlichen Zwecken ohne weitere Einschränkungen vorbehalten. Der Bolzplatz wird auf zwei Seiten mit einem Ballfangzaun ausgestattet. Dieser dient dazu, Bälle die Richtung Kreisstraße fliegen, abzufangen.

### **Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen**

Zusätzlich zum bestehenden nördlich angrenzenden, öffentlichen Parkplatz kann auf den gekennzeichnet Flächen Stellplätze untergebracht werden.

### **Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Musikhauses erfolgt über die eingezeichnete öffentliche Straße. Diese ist abgetrennt vom Übungshof der Feuerwehr zu sehen.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich**

Die planexterne Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“ von 38.562 Ökopunkten erfolgt durch den Erwerb von Ökopunkten vom Ökokonto der Stadt Radolfzell.

Die Ökokonto-Maßnahme Nr. 80 Waldrefugium Nr.5 auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 545, Distrikt Eggenhalde, Abteilung Eggenhalde auf Gemarkung wird dem Eingriff teilweise zugeordnet. Die Ökokonto-Maßnahme sieht die Errichtung eines Waldrefugiums vor.

Das Ziel ist langfristig ein strukturreicher Waldbestand mit hohem Totholzanteil. Die Ausweisung von Waldrefugien trägt maßgeblich zum Erhalt und zur Stärkung der biologischen Vielfalt innerhalb der Waldgebiete bei.

---

## **4. Zusammenfassung Umweltbericht**

---

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach der Ökokontoverordnung 2010. Das südliche und westliche Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanentwurfes „Schmidleäcker“ der Stadt Radolfzell aus dem Jahr 2011.

Der bestehende Bebauungsplan „Schmidleäcker“ (2011) kam zwar nie zur Rechtskraft, die Bebauung und somit der Eingriff wurden dennoch umgesetzt. Im heutigen Bestand finden sich jedoch Differenzen zu der damaligen Planung mit Minimierungsmaßnahmen. Beispielsweise ist die tatsächlich versiegelte Fläche größer als im Bebauungsplan festgesetzt. Es bestehen zudem Differenzen bei zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Gehölzen. Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist daher nicht der tatsächlich vor Ort vorgefundene Bestand, sondern die Flächengrößen und Biotoptypen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans „Schmidleäcker“.

Die im Bebauungsplan „Schmidleäcker“ dargestellten Bäume mit „Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB“ werden weitestgehend in den Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“ übernommen. Bereits abgegangene Bäume werden als Ersatzpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Diese Ersatzpflanzungen sind im Maßnahmenplan gekennzeichnet. Eine Bilanzierung der aus dem Bebauungsplan „Schmidleäcker“ hervorgehenden zum Erhalt bzw. als Ersatzpflanzung vorgesehenen Bäume erfolgt nicht, da durch den Ersatz den Festsetzungen Rechnung getragen wird.

Zusätzlich werden zwei weitere Bäume gepflanzt, diese werden in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Schutzgut Arten und Biotope (Planung) aufgenommen.

---

## **5. Beteiligungen**

---

Der Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Technik am 17.07.2019 gefasst

und im Hallo der Stadt Radolfzell 25.07.2019 öffentlich bekannt gemacht. Sie fand vom 26.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 26.07.2019 bis einschließlich 30.08.2019 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich insbesondere auf den Lärm sowie Natur- und Artenschutz und dem Eingriffs- und Ausgleichskonzept. Weiterhin wurden die Schallemissionen sowie die Höhe des geplanten Ballfangzaunes thematisiert. Die eingegangenen Äußerungen wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik der Stadt Radolfzell am 21.10.2020 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies wurde im Hallo der Stadt Radolfzell am 29.10.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung fand vom 06.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020 statt. Zum Entwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2020 bis einschließlich 07.12.2020 beteiligt. Die eingegangenen Äußerungen wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt. Es wurden Stellungnahmen zu folgenden Themen vorgebracht: Natur- und Artenschutz, das Eingriffs- und Ausgleichskonzept. Weiterhin wurden die Schallemissionen und das Schalltechnische Gutachten sowie die Zufahrt für den Lieferverkehr thematisiert. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und bewertet.

Die Stadt Radolfzell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.02.2021 den Bebauungsplan „Neubau Markolfhalle“ erlassen und die Begründung gebilligt.

---

## **6. Umweltbericht (Stand 28.08.2020) als gesonderter Textteil**

---

Radolfzell, den 18.11.2021

gez. Martin Staab  
Oberbürgermeister

gez. Thomas K. W. Nöken  
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht