

Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

Begründung

zum Bebauungsplan „Mettnau – Änderung und Überarbeitung, 3. Änderung“

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Mettnau – Änderung und Überarbeitung“ vom 01.12.1998.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund von zwei größeren Bauvorhaben im Bereich des Bebauungsplanes „Mettnau – Änderung und Überarbeitung“ gibt es Befürchtungen dass der bauliche Charakter der Mettnau mit der lockeren Bebauung verloren gehen könnte. Um die aufgelockerte Bebauung unter dem Druck der Immobiliensituation in Radolfzell erhalten zu können bedarf es einer bauleitplanerischen Änderung.

Des Weiteren werden in diesem Zuge die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlage überarbeitet und dem Bestand angepasst. Die aktuellen Festsetzungen sind teilweise nicht anwendbar und in Bezug auf die Bezugspunkte zu unkonkret.

1.3 Planungsrechtliche Änderungen

Bauweise

Statt der offenen Bauweise, die Hausformen bis 50 m Länge zulässt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier wird die Länge der möglichen Hausformen auf maximal 22 m begrenzt. Die als zu groß bewerteten zwei Bauvorhaben haben eine Länge von 27 m bzw. 28 m. Vom Bestand überschreiten im Verhältnis nur wenige Gebäude die 22 m. Mit einer maximalen Länge von 22 m sind alle möglichen Hausformen umsetzbar und der Charakter der aufgelockerten Bebauung wird nicht weiter beeinträchtigt.

Die offene Bauweise wird beibehalten bei Doppelhausbebauungen die im Bestand vorhanden sind. Bei Neubau einer der beiden Hälften müsste immer ein Einzelhaus gebaut werden da die Längenbegrenzung von 22 m nicht eingehalten werden kann. Dies würde zu unnötigen Härtefällen führen. Es handelt sich hierbei um einige wenige Bestandsgebäude.

Höhe baulicher Anlagen

Im Rahmen von Bauanträgen kam es immer wieder zu Problemen mit den unklaren Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen. Vor allem der unklare Untere Bezugspunkt sowie die tal- und bergseitig festgesetzten Traufhöhen führten vermehrt zu Problemen. In Teilen der tal- und bergseitigen Traufhöhenfestsetzungen sind nur minimale Geländeunterschiede vorhanden. Gerade bei Flachdächern kam es bei Bauantragsverfahren zu Unklarheiten die nur über eine Befreiung zu lösen waren.

Im Zuge der Änderung soll hier Klarheit geschaffen werden. In den Quartieren mit tal- und bergseitiger Traufhöhenfestsetzungen werden die bergseitige sowie die talseitige Traufhöhe den jeweiligen Erschließungsstraßen am Berg oder im Tal zugewiesen. Dies machte eine ergänzende, klarstellende Planzeichnung notwendig, in der die neuen Nutzungsschablonen eindeutig den Quartieren, teils mit Knödellinie getrennt, zugeteilt sind.

Des Weiteren wurde der Untere Bezugspunkt klargestellt und eindeutig auf die jeweilige Erschließungsstraße bezogen. In Teilen von Quartieren wurde ein fixer Bezugspunkt in der ergänzenden Planzeichnung textlich bestimmt. Dies ist nötig da in diesen Fällen die Erschließungsstraße um einiges höher oder tiefer liegt als das Baufenster. Hier könnten ansonsten Gebäude entstehen die so nicht gewollt sind.

Im Zuge der Überplanungen wurden die Bestandshöhen aufgenommen und mit den Festsetzungen verglichen. Hier sind Diskrepanzen von bis zu 4 m zu Tage getreten. Die Höhen wurden dem Bestand angepasst. Es gibt noch Gebäude die aus den neuen Festsetzungen herausragen. Diese werden als Ausnahmen gesehen. Ein weiteres Anheben der Höhen würde zu einer unerwünschten Höhenentwicklung führen. In aller Regel wurde aus den Höhendaten ein Mittelwert gebildet der sich in den Festsetzungen niederschlägt.

Staffelgeschosse

Bei Flachdächern gilt das Dach eines Staffelgeschosses als Bezugspunkt für die Traufhöhe. Hier gab es in der Vergangenheit und bei aktuellen Bauwünschen immer wieder Probleme bei der Bewertung. Es liegt hier gegenüber von Satteldächern ein Ungleichgewicht in den Möglichkeiten vor. Es sind überall Flachdachgebäude möglich.

Um diese Ungleichheit zu beseitigen werden Staffelgeschosse mit einer maximalen Überschreitung der festgesetzten TH um 3 m zugelassen. Hierdurch entstehen keine höheren Gebäude. Die Anzahl der Vollgeschosse muss weiterhin eingehalten werden. Um zu hohe durchgängige Wände zu vermeiden müssen die Staffelgeschosse an jeder Seite mindestens einen Meter von der Wand zurückspringen.

Im Bereich Häuslegarten angrenzend an den Mettnaupark wird eine weitere Einschränkung festgelegt. Hier darf das Staffelgeschoss maximal die Hälfte der darunterliegenden Grundfläche betragen. Laut Landebauordnung sind dreiviertel der darunterliegenden Grundfläche möglich. Aufgrund der besonderen Lage am Mettnaupark wird hier eine deutlich reduzierte Form des Staffelgeschosses für städtebaulich notwendig erachtet.

Stellplatzverpflichtung

Mit dem neuen Parkraumkonzept auf der Mettnau wird der vorhandene Parkraum in den Straßen gegliedert. Es darf nur noch in den ausgewiesenen Flächen geparkt werden. Der Parkraum auf der Straße wird knapper. Die privaten Autos sollen auf dem Grundstück untergebracht werden. Als Maßnahme wird die Stellplatzverpflichtung auf 1.5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

1.4 Natur- und Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren ausgewiesen werden, sind die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Somit ist im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich eine Erkennung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorgaben erforderlich. Nachdem die vorliegende Bebauungsplanänderung nur geringfügige Änderungen und Anpassungen von Bauweise und Traufhöhe vorsieht, gehen wir davon aus, dass eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie keine weitere Beeinträchtigung der Umweltbelange zu erwarten ist.

1.5 Hinweise

Altlasten

Im Bebauungsplan befinden sich die Altlastenverdachtsflächen - Schädliche Bodenveränderung (SBV) Hausherrenstraße 25 - Altablagerung (AA) Nordhalde - Altablagerung (AA) Häuslegarten - Altstandort (AS) Ölunfall Mettnau 1. Alle Flächen sind mit dem Hand-

lungsbedarf „B - Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Sämtliche Tiefbauarbeiten im Bereich der Verdachtsflächen sind gutachterlich zu begleiten. Anfallendes belastetes Aushubmaterial ist in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall, ordnungsgemäß zu entsorgen.

Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt der Bebauungsplanbereich teilweise im Überschwemmungsgebiet des Bodensees für ein hundertjährliches Hochwasser (§ 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 65 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)). Teilweise befinden sich bestehende Gebäude im Überschwemmungsgebiet. Wir empfehlen dort Vorkehrungen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer bzw. der Bewohner zu treffen.

Bei der Lagerung und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe - VAwS) zu beachten und einzuhalten. Bei Anlagen für wassergefährdende Stoffe im Technikgebäude und im Erdgeschoss wird insbesondere auf § 10 Abs. 4 VAwS (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen.

Radolfzell, den XX.XX.XXXX

Thomas K. W. Nöken
Stellv. Dezernatsleiter Dez. III