Az.: 621.410.021 We/mGrü

Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Mettnau" im Bereich des Flst. Nr. 735

Das Grundstück Flst.-Nr. 735 liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan „Mettnau" und ist als Sondergebiet - SO 2 Kur – gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Darin sind ausschließlich Kurzwecken dienende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der o.g. Anlagen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Östlich und westlich sind öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Nördlich grenzt die Mettnaustraße mit einem dahinterliegenden Reinen Wohngebiet an.

Die Gesamtfläche des Flurstückes beträgt einschließlich Vorland 2.683 qm. Von der Kur wurde bisher ein Grundstücksteil von 915 qm auf dem sich das denkmalgeschützte Gebäude „Sernatinger Haus" befindet von der Stadt gepachtet. Das Gebäude weist nur eine Grundfläche von 148 qm auf. Aufgrund der zum übrigen Kurgebiet externen Lage, wird das Gebäude als Bettenhaus genutzt. Der westliche Bereich des Grundstückes, der ebenfalls zum Sondergebiet Kur gehört, ist Teil des öffentlichen Parkgeländes.

Die Kurverwaltung beabsichtigt den Kurbetrieb soweit wie möglich zu konzentrieren. Auf die Nutzung außerhalb liegender Einzelobjekte muss aus organisatorischen Gründen im Einzelfall verzichtet werden. Der von der Kur genutzte Grundstücksanteil soll daher wieder der Wohnnutzung – Reines Wohngebiet – zugeführt werden. Der Bereich der Grünfläche wird planungsrechtlich der derzeitigen Nutzung angepasst und als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude muss auch weiterhin im Bestand gesichert werden. Erweiterungen sind auch weiterhin unzulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird dem Bestand angepasst. Im derzeitig gültigen Bebauungsplan ist nur eine Grundfläche von 120 qm zulässig, der Gebäudebestand beträgt aber 148 qm, da der seeseitige eingeschossige Anbau nicht im Bebauungsplan berücksichtigt wurde.

Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird die Art der Nutzung für ein Teil eines einzelnen Grundstücks von der Festsetzung „Sondergebiet Kur" in die Festsetzung „Reines Wohngebiet" geändert.

Der Unterschied der Gebietstypen Sondergebiet Kur zu einen Reinen Wohngebiet beschränkt sich hinsichtlich der zulässigen Wohnnutzung darauf, dass das Gebäude im Reinen Wohngebiet kurunabhängiger Wohnnutzung zur Verfügung steht. Die

Spezifizierung der Sondergebietsnutzung im bestehenden Bebauungsplan durch die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber entspricht der neuen Nutzung im Reinen Wohngebiet. Die derzeitige zulässige Nutzung als Bettenhaus zeichnet sich durch eine Nutzung durch einen ständig wechselnden Personenkreis aus. Zukünftig sind gemäß der Zulässigkeit im Reinen Wohngebiet kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes lassen unter der Vorrausetzung der Nutzung durch die Kur auch über die derzeitige Verwendung als Bettenhaus hinausgehende Nutzungen zu. Denkbar wären hier Veranstaltungsräume oder andere Einrichtungen kultureller Art, die über die Möglichkeiten in einen Reinen Wohngebiet hinausgehen. Dies soll zukünftig zum Schutz des anliegenden Reinen Wohngebietes vermieden werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Radolfzell, den 17.06.2003

FB3 / Planung