

Begründung
– ENTWURF –

vom

10.07.2015

zu

Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften
„Stadterweiterung Nord, 2. BA - Süd“
gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung	2
1.1	Lage des Bebauungsgebietes	2
1.2	Ziel und Zweck der Planung	2
1.3	Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2	Regionale Einbindung und vorbereitende Bauleitplanung	3
2.1	Regionale Einbindung	3
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3	Städtebauliche Zielsetzungen	4
3.1	Städtebauliches Konzept.....	4
3.2	Nutzung und Bebauung.....	4
3.3	Maß der baulichen Nutzung	5
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Stellplätze.....	5
3.5	Örtliche Bauvorschriften	6
4	Umweltbericht, Grünordnung.....	7
5	Erschließung	7
5.1.1	Fahrverkehr	7
5.1.2	Fußgänger / Radfahrer	7
5.1.3	Parkierung	8
5.1.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	8
6	Ver- und Entsorgung	8
6.1	Schmutzwasserentsorgung	8
6.2	Regenwasserentsorgung.....	8
6.3	Nahwärmeversorgung, Gasversorgung.....	9
6.4	Trinkwasserversorgung	9
7	Bodenschutz-Altlasten.....	9
8	Städtebauliche Planungsdaten.....	10
8.1	Rahmenplangebiet	10
8.2	Bebauungsplangebiet.....	10

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Lage des Bebauungsgebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Radolfzell.

Es wird begrenzt...

- im Süden durch die Nordendstraße,
- im Osten durch den 1.BA-Süd der Stadterweiterung Nord,
- im Norden durch die Lindenallee und die Wiesenflächen des ehemaligen Truppenübungsplatzes,
- im Westen durch die Straße „Am Graben“ und nördlich davon durch das Hochwasserrückhaltebecken „Westlicher Sibach“.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung ist die Neuordnung des ehemals im Wesentlichen militärisch genutzten Geländes (ehemaliger Truppenübungsplatz). Unter Berücksichtigung der vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche soll ein Wohngebiet mit ergänzenden Nutzungen wie Kinderkrippe und Familienzentrum entwickelt werden. Um diese Zielsetzung umsetzen zu können, hat der Gemeinderat der Stadt Radolfzell am 16.12.1997 die Entwicklung eines Rahmenplanes für das Gesamtgebiet und daraus abgeleitet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt (2. BA) - Süd am 11.10.2011 beschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans / der Örtlichen Bauvorschriften ist die Erweiterung des Werner-Messmer-Kindergartens, die Errichtung einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung für Unterdreijährige (Kinderkrippe), eines Familienzentrums, einer Schule mit integriertem Kindergarten und eines Quartierplatzes mit angrenzender Wohnbebauung inklusive gebietsversorgenden Einzelhandels und Dienstleistungen zu ermöglichen.

1.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der zwischen Lindenallee und Nordendstraße gelegene Teil des 1. BA - Süd ist erschlossen und bebaut. Der nördlich der Lindenallee gelegene 1.BA - Nord besitzt einen rechtskräftigen Bebauungsplan, ist erschlossen und weitestgehend bebaut (Baugruppen). Die Randbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern befindet sich zurzeit in Realisierung.

Eine westliche Teilfläche des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans / Örtlichen Bauvorschriften „Stadterweiterung Nord, 2.BA - Süd“ (Entwurf) umfasst vollumfänglich den seit 12.06.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Mezgerwaid / Schiedelen / Böhringergaß, 28. Änderung“ (Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindergarten). Dieser Bebauungsplan soll mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplans aufgehoben werden.

2 Regionale Einbindung und vorbereitende Bauleitplanung

2.1 Regionale Einbindung

Die Kernstadt Radolfzell liegt im Siedlungsbereich der Entwicklungsachse Singen – Konstanz des Regionalplans 2000 Hochrhein-Bodensee.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Radolfzell liegt ein Flächennutzungsplan (FNP) vor, der am 31.05.2006 genehmigt wurde und am 13.07.2006 in Kraft getreten ist.

Die Plangebietsfläche ist im FNP als geplante Wohnbaufläche und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für die Kernstadt Radolfzell wird eine Siedlungsdichte von ca. 90 Einwohner je Hektar Bruttobauland angenommen.

Im FNP ist der Altstandort Truppenübungsplatz gekennzeichnet.

In diesem Bereich sind Lesefunde der Mittelsteinzeit bekannt.

3 Städtebauliche Zielsetzungen

3.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ist das Ergebnis des für das Plangebiet durchgeführten Wettbewerbes. Die mit dem 1. Preis bedachte Konzeption konnte in der weiteren Planung in den Grundzügen beibehalten werden. Dabei wird die Wohnbebauung in insgesamt fünf klar begrenzte Baufelder gegliedert, wobei sich die Lage der Baufelder aus der Topographie und dem Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Nordendstraße ergibt. Der Infrastrukturbereich mit Grundschule und zugehörigen Nutzungen wie Sporthalle und Spielfeld sind als zusätzliches Baufeld entlang dem Hochwasserrückhaltebecken „Westlicher Sibach“ vorgesehen und binden den vorhandenen Kindergarten in diese Zone ein. Der südliche Baubereich der Grundschule wurde inzwischen für die neue Kinderkrippe vorgesehen. Im nördlichen Baubereich soll eine Schule (Grund- und Werkrealschule mit Kindergarten) ermöglicht werden. Zwischen den Baufeldern an der Nordendstraße und dem nordwestlich anschließenden Bereichen ist ein zentraler Platzbereich zwischengeschaltet, auf den ein Bürgerhaus, jetzt Familienzentrum, und sonstige gebietsunterstützende Nutzungen vorgesehen sind. Der Quartiersplatz soll nach Nordwesten und Osten hin durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die sich in ihrer Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung der Lindenallee anpassen, abgeschlossen werden. Das Freiraumkonzept basiert auf der Zielsetzung der Schaffung großer zusammenhängender Grünbereiche im Anschluss an die kompakt geplante Bebauung.

3.2 Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist hauptsächlich als Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da das Gebiet am Stadtrand liegt und durch den ÖPNV und die Bestandsstraßen nur begrenzt verkehrlich erschlossen ist.

Die vorgesehenen Wohnbaugrundstücke sind für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage gedacht. Das Eckgrundstück Nordendstraße / Lindenallee könnte im Erdgeschoss für Gebietsversorger und Dienstleistungen genutzt werden. Das Nahversorgungszentrum für die Nordstadt befindet sich jedoch in der Schlesierstraße, sodass hier Verkaufsflächen von maximal ca. 300 m² entstehen dürfen.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl für die Wohnbebauung wurde auf max. GRZ 0,4 festgesetzt. Durch die hohe GRZ 0,4 für die Wohnbebauung soll eine flächensparende Bebauung ermöglicht werden. Die zulässigen Grundflächen dürfen mit den Gemeinschaftstiefgaragen bis zu 75%, max. bis GRZ 0,8 überschritten werden. Damit sollen ausreichend bemessene Tiefgaragen ermöglicht werden, die den erhöhten Stellplatzschlüssel aus den örtlichen Bauvorschriften auch aufnehmen können. Die Geschossflächenzahlen wurden ebenfalls mit hohen GFZ 0,8 (zweigeschossige Bebauung) bzw. GFZ 1,2 (dreigeschossige Wohnbebauung) festgesetzt, um einen sparenden Umgang mit der knappen Ressource Boden zu ermöglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4) für Kinderkrippe und Kindergarten mit geplanter Erweiterung orientiert sich am Bestand des Kindergartens. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,5) für die Schule ist leicht erhöht, da die Freiflächen Schule als private Grünflächen festgesetzt sind, und damit nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche zählen.

Die Gebäudehöhen der Wohnbebauung wurden auf max. 9,2 Meter bzw. 12,0 Meter begrenzt. Damit soll eine möglichst schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen und eine Abstufung zur niedrigeren Bebauung der Kinderkrippe bzw. südlich der Nordendstraße bzw. östlich der Lindenallee erreicht werden. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien, wie z.B. Photovoltaikmodule, dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 1,0 Meter überragen. Somit können Aufständierungen für Photovoltaikmodule auf die Flachdächer montiert werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen um den Quartiersplatz wurden teilweise mit Baulinien festgesetzt. Diese dienen der Ausrichtung der Einzelgebäude der offenen Bauweise entlang der Erschließungsstraßen bzw. Schließung der Platzwand nach Süd-Südwest durch das Gebäude der Kinderkrippe.

Um ein eine kompakte Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen wurden für die Wohnbaugebiete Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt. Dieser Bautyp hat

sich bereits in der Lindenallee bewährt. In Verbindung mit der offenen Bauweise für Einzelhäuser und die Festlegung von Zufahrten im Bauwuch der einzelnen Wohngebäude wird hiermit ein störungsfreies Wohnen gewährleistet.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird bezüglich Dachformen, Dachneigung und Fassadenfarbe geregelt, um das Ortsbild, insbesondere zum Quartiersplatz hin, zu gestalten.

Anforderungen an die Art und den Anbringungsort sowie der Ausschluss bestimmter Werbeanlagen werden festgesetzt, um den städtebaulich wichtigen Quartiersplatz als Quartierszentrum vor einer Verunstaltung durch diese zu schützen und die angrenzenden Wohngebäude nicht zu stören.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke, der Einfriedungen und der Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen werden festgesetzt, um die Versiegelung des Bodens und den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren.

Die Stellplatzanzahl wurde auf 1,5 Stellplätze je Wohnung für Wohnungen mit mehr als 100 m² Wohnfläche erhöht, da die Straßen nicht ausreichend dimensioniert sind, um den privaten Stellplatzbedarf zusätzlich zum Stellplatzbedarf von Besuchern aufzunehmen. Die Bushaltestellen „Nordendstraße“ und „Dörfle II“ liegen zwar im Gebiet bzw. unmittelbar benachbart, werden jedoch lediglich im versetzten Halbstundentakt angefahren. Da die Wahrscheinlichkeit von Zweitkraftfahrzeugen mit der Größe der Wohnung stark korreliert, wurden kleinere Wohnungen von der Erhöhung ausgenommen. Für eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung sprachen auch die Erfahrungen im 1. Bauabschnitt-Süd. Hier herrschte mit einer Stellplatzverpflichtung von 1,0 Stellplätzen je Wohnung ein starker Parkdruck auf den öffentlichen Straßen. Diesem konnte nur durch den Bau einer privaten Tiefgarage mit zusätzlichem Stellplatzangebot begegnet werden.

4 Umweltbericht, Grünordnung

siehe gesonderten Umweltbericht

mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichen Prüfungen vom 03.07.2015

Der Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtlichen Prüfungen besteht aus einem Textteil mit Anhang (Stand vom 03.07.2015) und zwei gesonderten Grünordnungsplänen (Maßnahmen- und Bestandsplan vom 03.07.2015). Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

5 Erschließung

5.1.1 Fahrverkehr

Die Erschließung wird über die Lindenallee als Sammelstraße und weiter über die Schlesierstraße bzw. die Nordendstraße / Hörstraße erfolgen. Da es sich voraussichtlich lediglich um 1.300 Kfz / 24h handelt, kann die bestehende östliche Lindenallee mit Anschlüssen an Nordend- und Schlesierstraße den prognostizierten Verkehr aufnehmen. Die innere Erschließung erfolgt über eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche mit Mischverkehr an der nordwestlichen Grenze des Plangebiets. Die verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche soll im später folgenden Plangebiet „Stadterweiterung Nord, 2.BA-Nord“ als Ring mit einem weiteren Anschluss an die nach Nordwesten weitergeführte Lindenallee angebunden werden.

5.1.2 Fußgänger / Radfahrer

Neben dem südseitigen bestehenden Fußweg entlang der Nordenstraße ist auf der Nordseite der Nordendstraße die Fortführung des östlich anschließenden Fußweges mit Radmitbenutzung bis zur Kreuzung Nordendstraße / Hörstraße mit der Straße „Am Graben“ geplant. Der Quartiersplatz ist den Fußgängern vorbehalten. Entlang der südwestlichen Grenze des Quartiersplatzes an der Kinderkrippe vorbei ist ein Rad- und Fußweg vorgesehen. Im verkehrsberuhigten Bereich werden die Fußgänger in einer Mischverkehrsfläche geführt. Entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze ist eine Verbindung von verkehrsberuhigtem Bereich mit dem bestehenden Rad- und Fußweg auf dem Damm des Hochwasserrückhaltebeckens „Westlicher Sibach“ geplant. Die weitere Fußwegerschließung erfolgt über Stichwege von der verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche in die angrenzenden Grünbereiche.

5.1.3 Parkierung

Die Parkierung hat auf den Grundstücken, zum Teil in Gemeinschaftstiefgaragen, oder in den Flächen für Gemeinbedarf zugeordneten Bereichen auf der Nordseite der Nordendstraße zu erfolgen. Öffentliche Stellplätze sind vor allem entlang der Nordendstraße sowie in markierten Flächen der verkehrsberuhigten Mischverkehrsfläche vorgesehen.

5.1.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Gebiet ist durch zwei Buslinien an das bestehende Stadtbusnetz angeschlossen. Die Buslinienführung besteht im Verlauf der Nordendstraße. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets auf der Nordseite der Nordendstraße wird auf 14m Länge Platz für eine Bushaltestelle in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.

Für das Gesamtgebiet der Stadterweiterung Nord wird nach dem FNP 2015 ein zusätzlicher Haltepunkt für das Seehäsle im Bereich Schlesierstraße - Altbohl-Unterführung angestrebt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt für das östliche Plangebiet in den bestehenden Kanal in der Lindenallee (Verbindungsstück zwischen Lindenallee und Nordendstraße, vormals Planstraße F).

Der Werner-Messmer-Kindergarten ist an den Kanal in der Nordendstraße angebunden.

Für die Schmutzwasserentsorgung des nordwestlichen Plangebiets sowie für die zukünftigen nördlichen Plangebiete wird ein neuer Sammelkanal zwischen Kinderkrippe und Geschosswohnungsbau am südwestlichen Rand des Quartiersplatzes gebaut werden.

6.2 Regenwasserentsorgung

Das Oberflächenwasser von Wegen, Plätzen und verkehrsberuhigten Bereichen wird über offene Gräben in das Hochwasserrückhaltebecken „Westlicher Sibach“ abgeleitet. Gleiches gilt für die Dachentwässerung der Gebäude.

6.3 Nahwärmeversorgung, Gasversorgung

Im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Radolfzell teilweise eine Nahwärmeversorgung auf der Grundlage des bestehenden Erdgas-Blockheizkraftwerkes bereitgestellt werden.

6.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann gewährleistet werden.

7 Bodenschutz-Altlasten

Das Baugebiet befindet sich auf einem Teilbereich des früheren Standortübungsplatzes der Vauban-Kaserne, welcher bereits 1993 im Rahmen einer im gesamten Landkreis Konstanz durchgeführten Historischen Erkundung sämtlicher Altstandorte und Altablagerungen als Altlastverdachtsfläche erfasst wurde (Histe-Objekt-Nr. 384-000). Bei der im Jahr 1997 durchgeführten orientierenden Altlastenerkundung des Standortübungsplatzes wurden - nach erfolgter Entmunitonierung des Geländes durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg – 24 Schürfgrabungen (bis 3,8m tief) im Abstand von 100 – 150 m durchgeführt. Anschließend wurden die abschnittsweise entnommenen Bodenproben chemisch analysiert. Des Weiteren wurden etwaige Belastungen des Oberbodens an zusätzlichen Rasterpunkten mit chemischen Analysen überprüft. Die Untersuchung ergab – abgesehen von entsorgungsrelevanten Untergrundverunreinigungen in einzelnen Teilbereichen – keine auffälligen Schadstoffbelastungen des Bodens, welche eine Gefährdung von Schutzgütern zur Folge hätte. Aufgrund der unbedenklichen Analysewerte wurde aus gutachterlicher Sicht eine Nutzung des Geländes als Siedlungsfläche für möglich erachtet. Obwohl die Bodenbeprobungen in einem relativ engmaschigen Raster durchgeführt wurden, ist aus fachtechnischer Sicht nicht auszuschließen, dass sich in den nicht erkundeten Rasterzwischenräumen einzelne kleinräumige Bodenverunreinigungen bzw. Schrottteile befinden. Bei den Tiefbauarbeiten im Baugebiet "Stadterweiterung Nord" muss daher mit teilweise verunreinigtem Erdaushub gerechnet werden. Bei Auffälligkeiten ist die Technische Fachabteilung des Amtes für Wasserrecht beim Landratsamt Konstanz zu benachrichtigen, damit die ordnungsgemäße Entsorgung des verunreinigten Materials abgestimmt werden kann.

8 Städtebauliche Planungsdaten

8.1 Rahmenplangebiet

Gesamtfläche	38,10 ha	100 %
davon:		
Nettowohnbauland WA	10,75 ha	28,2 %
Wohnbauland Bestand Nordenstr. 2/1	0,08 ha	0,2 %
Sonderfläche Grundschule	1,31 ha	3,4 %
Sonderfläche Kinderhaus	0,23 ha	0,6 %
Sonderfläche Familienzentrum	0,04 ha	0,1 %
Sonderfläche Wohnen, Läden, Dienstleistung	0,11 ha	0,3 %
	<hr/>	
	12,52 ha	32,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Nordendstraße)	3,02 ha	7,9 %
Sonderfläche Quartiersplatz	0,64 ha	1,7 %
	<hr/>	
	3,66 ha	9,6 %
Öffentliche Grünfläche	21,11 ha	55,4 %
Sonderfläche Quartiersgarten	0,78 ha	2,0 %
	<hr/>	
	21,89 ha	57,4 %

8.2 Bebauungsplangebiet

Gesamtfläche	2,9351 ha	100 %
davon:		
Nettowohnbauland WA	0,4082 ha	13,9 %
Flächen für den Gemeinbedarf	1,1260 ha	38,3 %
Straßenverkehrsflächen	0,1794 ha	6,1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,6885 ha	23,5 %
Straßenbegleitgrün	0,0954 ha	3,3 %
Grünflächen (Entwässerungsgraben)	0,1232 ha	4,2 %
Private Grünflächen	0,3144 ha	10,7 %

Radolfzell, 10.07.2015
Fachbereich Stadtplanung und Baurecht |
Abteilung Stadtplanung - mt

Martin Grünmüller
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht
Abteilungsleiter Stadtplanung

Martin Staab
Oberbürgermeister