

Große Kreisstadt Radolfzell

Begründung
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Mettnau Änderung und Überarbeitung – 4. Änderung“



Stand 21.09.2016

Inhaltsübersicht

Teil A Begründung	3
Lage des Plangebietes	3
Erfordernis der Planaufstellung	3
Entwicklung aus der übergeordneten Planung	4
Bestehende Bebauungspläne	5
Flächenbilanz	6
Verfahren nach § 13a BauGB	7
Umweltreport – überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen	7
Ziel und Zwecke der Planung	7
Städtebauliche Konzeption	8
Erschließungskonzeption	9
Schalltechnische Untersuchung	10
Planungsrechtliche Festsetzung	11
Art der baulichen Nutzung	12
Maß der baulichen Nutzung	12
Überbaubare Grundstücksfläche	12
Stellung der baulichen Anlagen	12
Stellplätze	12
Verkehrsflächen	14
Grünflächen	14
Maßnahme und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
Höhenlage der baulichen Anlagen	15
Örtliche Bauvorschriften	16
Teil B Anlagen	17
Umweltreport	17

Teil A Begründung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet ist weitgehend eben, ca. 2.100m² groß und befindet sich östlich der Altstadt. Liegt unmittelbar südöstlich der Bahnlinie Radolfzell – Friedrichshafen bzw. Radolfzell – Konstanz an der Strandbadstraße. Der räumliche Geltungsbereich wird im Detail durch den Planteil definiert.

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine überwiegend kleinteilige Wohnbebauung mit vereinzelt kleinen Gewerbeeinheiten. Im Osten befindet sich die Hegau-Bodensee-Klinik. Im südlichen Bereich ist ebenfalls überwiegend kleinteilige Bebauung und ein Misch aus Wohnen und Gewerbe. Westlich befindet sich die Bahnlinie.

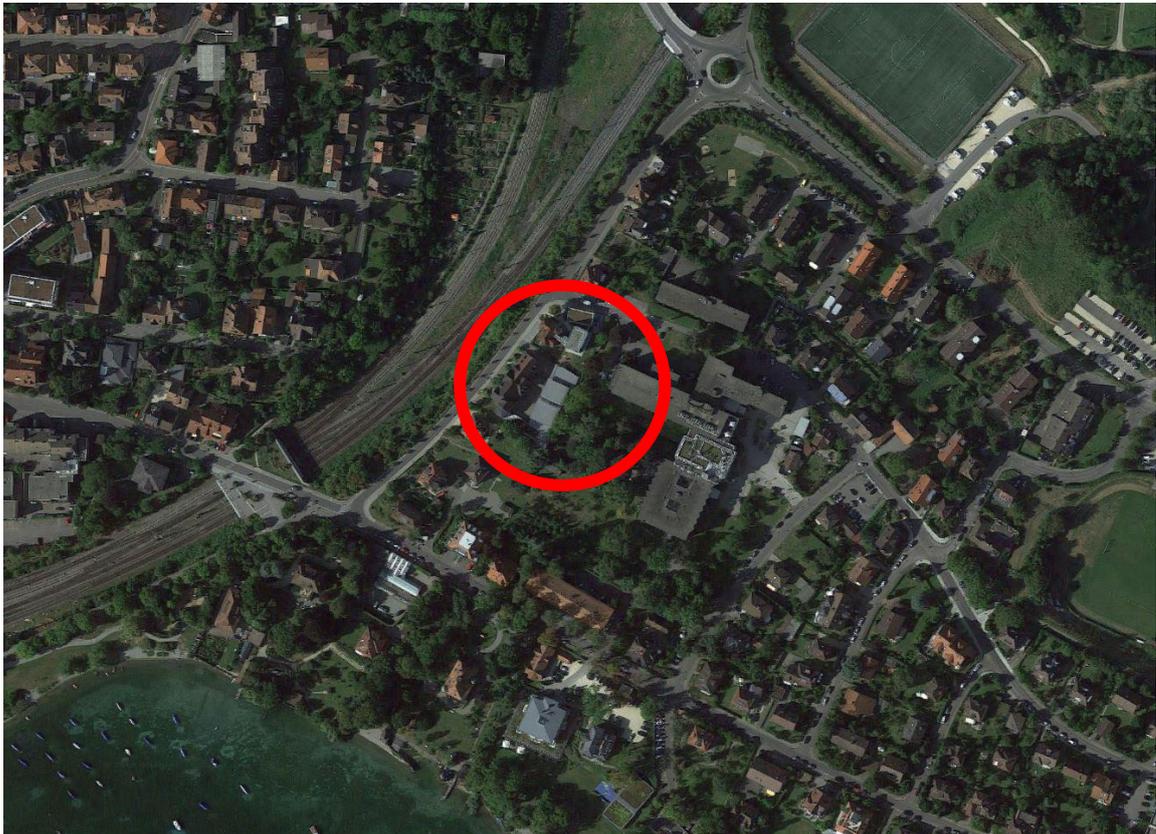


Abbildung 1:: Luftbild, Quelle Google Maps (21.03.2016), ohne Maßstab

Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit vom DRK, DLRG Bezirk Bodensee-Konstanz sowie von der „Freien Schule Rheinklang“ genutzt. Mit der Verlagerung der Nutzung steht das Grundstück für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Die Grundstücke sind zurzeit intensiv baulich genutzt. Das Gebäude der sogenannten Alten Pfarrei auf Flurstück 646/8 (Strandbadstraße 8) steht unter Denkmalschutz. Es wird saniert und in das neue Nutzungskonzept eingebunden.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mettnau, Änderung und Überarbeitung“ (vom 23.07.1999). Dieser setzt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ fest. Um die jetzt vorgesehene gewerbliche Büronutzung ergänzt durch eine Wohnnutzung bauordnungsrechtlich genehmigen zu können, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich, der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung schafft.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mettnau Änderung und Überarbeitung – 4. Änderung“ ist damit das notwendige Planungserfordernis gegeben.

Entwicklung aus der übergeordneten Planung

Regionalplan

Die Raumnutzungskarte Ost des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee (Stand 2014) enthält für das zu überplanende Gebiet keine Aussagen, die im Widerspruch zu den beabsichtigten Nutzungen stehen.

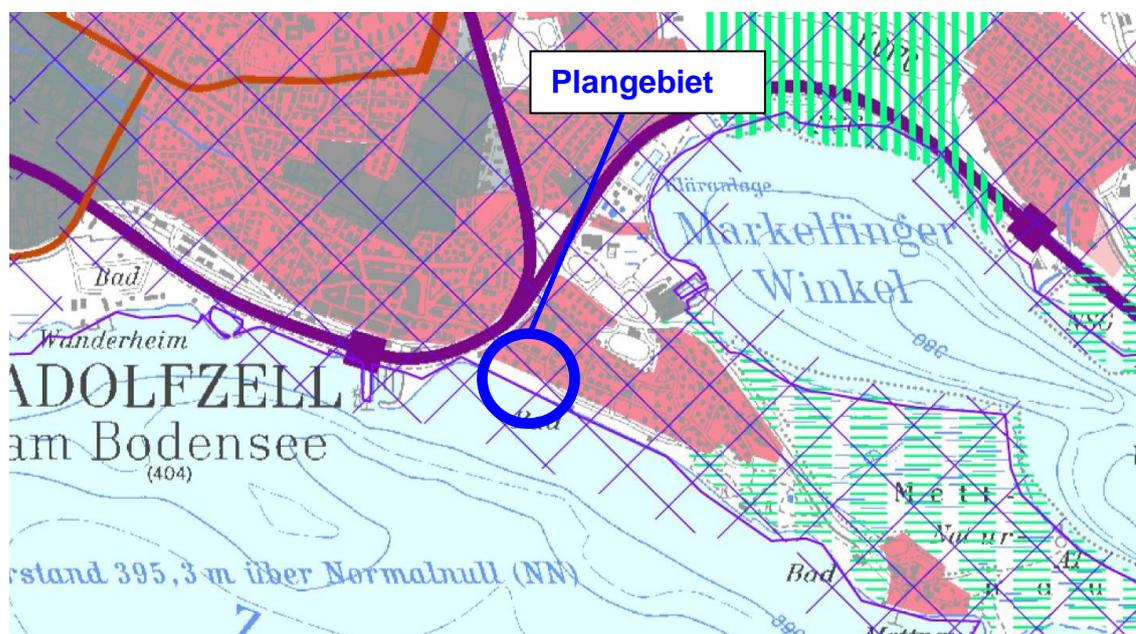


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte Ost einschließlich genehmigter Änderungen und Teilfortschreibung, Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Stand November 2014, ohne Maßstab

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit dem Zieljahr 2015 ist seit dem 13.07.2006 rechtskräftig. Er sieht für den Bereich Strandbadstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ vor.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

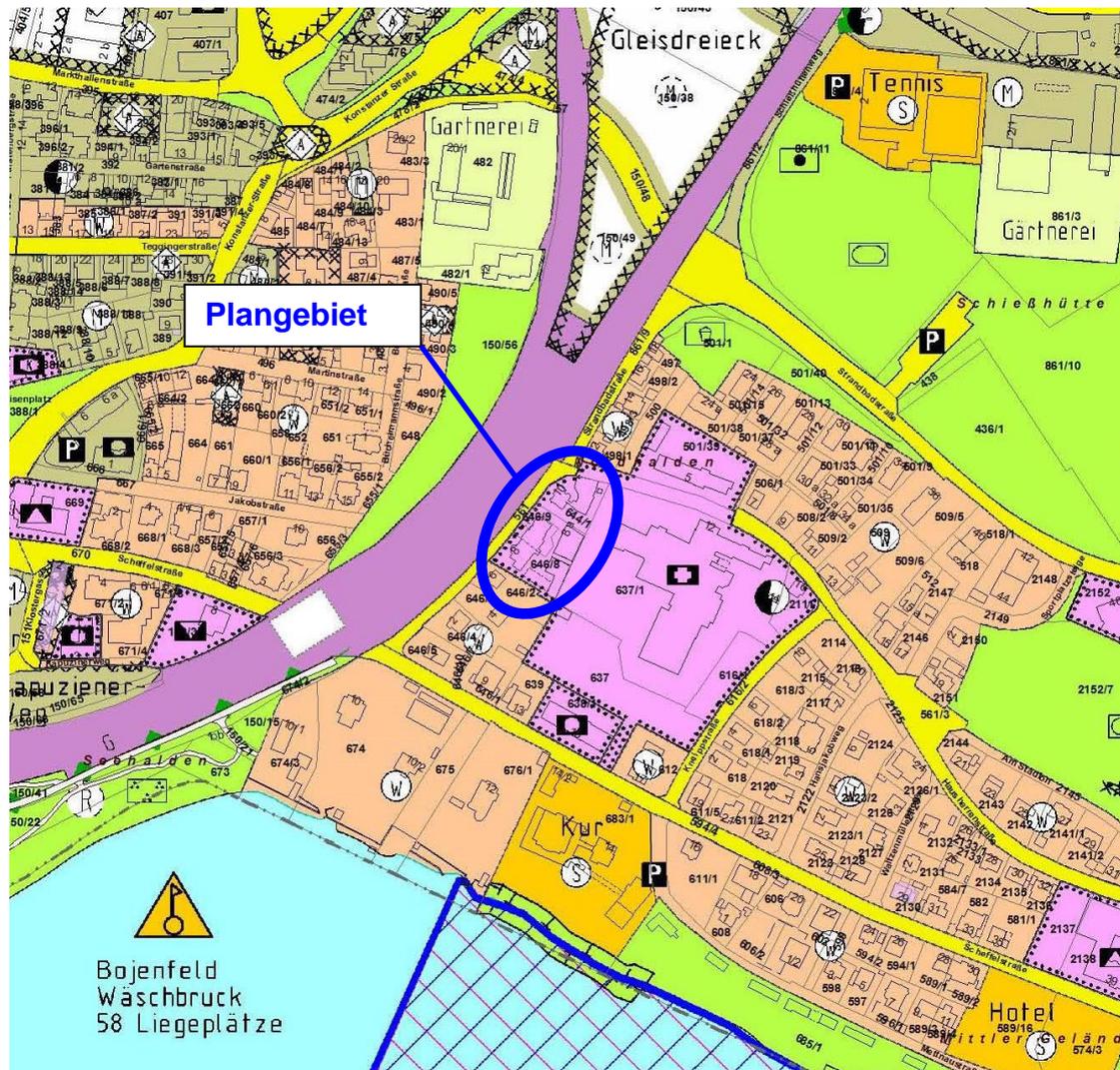


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Ziel Jahr 2015 der Großen Kreisstadt Radolfzell, rechtskräftig seit dem 13.07.2006, ohne Maßstab

Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mettnau Änderung und Überarbeitung – 4. Änderung“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungs-

plans „Mettnau Änderung und Überarbeitung“ (vom 23.07.1999). Der rechtskräftige Bebauungsplan weist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ aus.

Mit dem neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Bebauungsplan „Mettnau Änderung und Überarbeitung“ dort aufgehoben, wo er von dem neuen Geltungsbereich überlagert wird.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Mettnau Änderung und Überarbeitung“ (1999), ohne Maßstab

Flächenbilanz

Plangebiet		0,2 ha	100 %
Davon	Büro- / Wohnnutzung	0,2 ha	100 %

Verfahren nach § 13a BauGB

Seit 01.01.2007 bietet das Baugesetzbuch mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren an. „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden“. Dies soll zu einer Verkürzung von Bebauungsplanverfahren führen.

Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Maßnahmen der Innenentwicklung, daher auf bereits erschlossene Ortsteile, anwendbar. Dies ist beim vorliegenden Bebauungsplan der Fall.

§ 13a BauGB bestimmt, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Vorhaben mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² grundsätzlich möglich ist. Durch das geplante Vorhaben werden weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt, somit kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Um darzustellen, dass durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen entstehen, ist dem vorliegenden Bebauungsplan im Anhang eine ökologische Grobeinschätzung beigelegt.

Umweltreport – überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets und den entsprechenden Vorbelastungen durch vollständige Bebauung können die zu erwartenden Umweltauswirkungen als „sehr gering“ eingestuft werden.

Durch die geplante Bebauung sind keine FFH- Gebiete, besonders geschützte Biotop, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale betroffen. Für den Erhaltungszustand der Avifauna, Fledermäuse sowie für andere Arten ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung zu erwarten. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann eine Beeinträchtigung bzw. die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten minimiert bzw. kompensiert werden.

Im Zuge des Umweltreports wird kein quantitativer Ausgleichsbedarf ermittelt. Übergeordnete Vorgaben zur Vermeidung und Verminderung von mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan aufgenommen und festgesetzt worden.

Ziel und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Flurstücke 646/8 und 646/9. Dabei wird das vom Investor vorgelegte architektonische Konzept mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Radolfzell abgestimmt. Die Umnutzung des Areals leistet einen wichtigen Beitrag

zur Innenentwicklung und trägt damit zu dem in § 1a BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Städtebauliche Konzeption

Die Baugrundstücke werden neu geordnet und durch einen Teilabriss sowie eine Neubebauung neu gegliedert. Dabei wird der in seiner Abmessung erforderliche Neubau im rückwärtigen Grundstücksbereich angeordnet, so dass die durch eine offene und lockere Bebauung geprägte traditionelle Straßenflucht gestärkt wird.

Die Umnutzung des Plangebietes gliedert sich in zwei Bauabschnitte.

Im ersten Bauabschnitt wird zu einen das Gebäude Strandbadstraße 8a abgerissen. Das Kulturdenkmal Strandbadstraße 8 die sogenannte „Alte Pfarrei“ (Haus A) wird damit wieder freigestellt und als solches besser erlebbar. Außerdem werden die im Hof vorhandenen Gebäude (Garagen mit Büronutzungen im Obergeschoss) abgerissen und durch ein dreigeschossiges Gebäude (Haus B) ersetzt. Die Gebäude Haus A und B werden überwiegend durch Büros genutzt. **Ergänzend sind im obersten Geschoss des Gebäudes B Wohnungen zulässig.** Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage und ebenerdig. Für die Mitarbeiter entsteht ein geschützter Bürogarten mit Aufenthaltsqualität zwischen Haus A und B.

Im zweiten Bauabschnitt ist ein weiteres Bürogebäude (Haus C) zwischen Strandbadstraße 8 und 10 vorgesehen. Dieses nimmt die Straßenflucht auf passt in sich seiner Körnung der Umgebungsbebauung an. Das Gebäude wird, im Unterschiede zu den bestehenden Gebäuden, aufgeständert so dass die ebenerdige Stellplatznutzung erhalten bleibt.

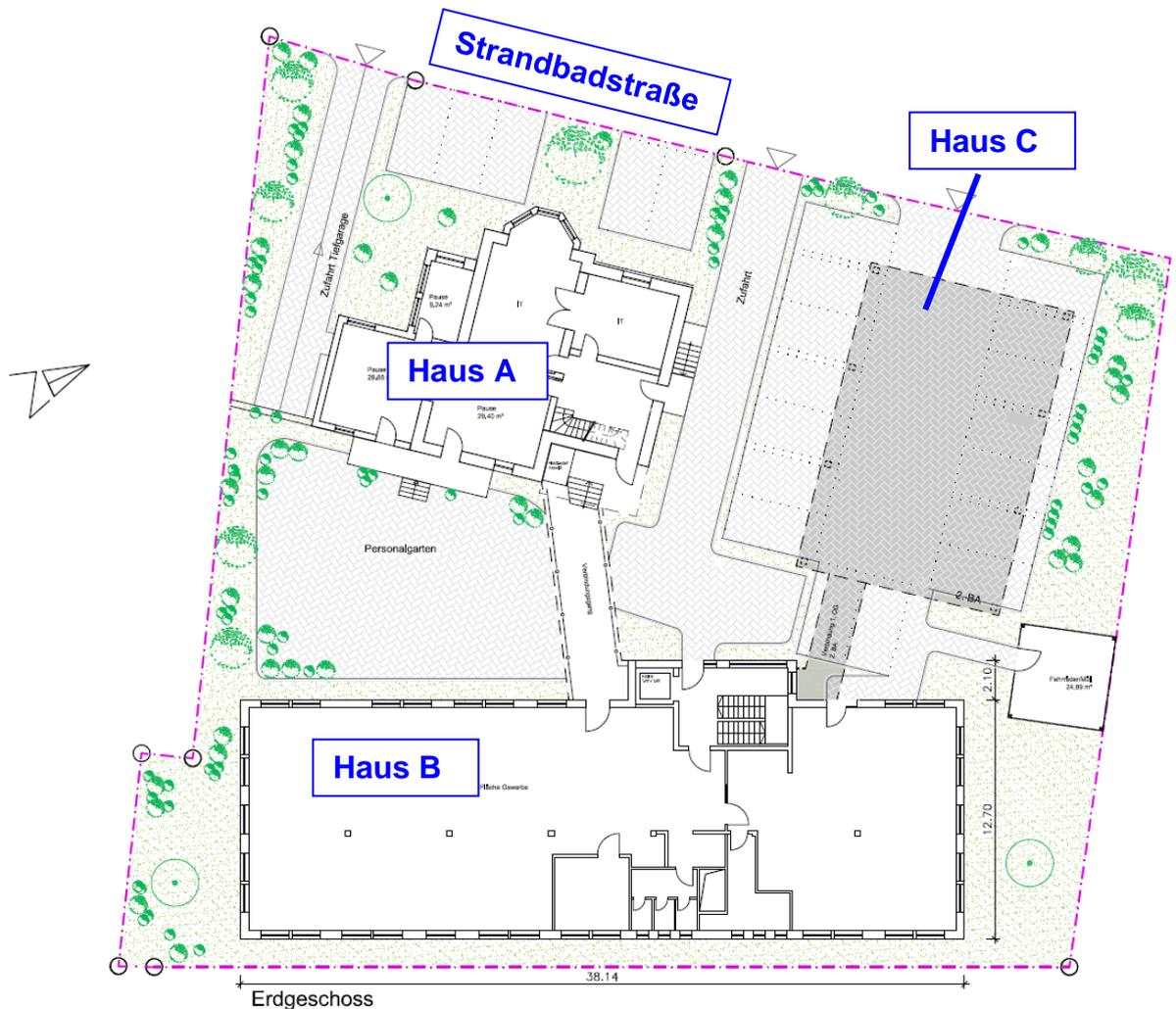


Abbildung 5: Lageplan Erdgeschoss, o.M., Stand 09./2016, Architekturbüro Winter

Erschließungskonzeption

Die Erschließung erfolgt über die Strandbadstraße. Wie im Lageplan ablesbar ist die Parkierung an drei Standorten vorgesehen. Es sind Parkplätze direkt an der Strandbadstraße, ein ebenerdiger Parkplatz zwischen den Gebäuden Strandbadstraße 8 und 10 sowie eine Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt südlich des Gebäudes Strandbadstraße 8.

Fahrradstellplätze sind in einer Nebenanlage sowie in der Tiefgarage vorgesehen.

Ein differenziertes fußläufiges Erschließungssystem verbindet die geplanten Gebäude untereinander und ermöglicht durch „Brücken“ die Verbindung der Gebäude unabhängig der sonstigen Erschließung.

Alle erforderlichen Infrastrukturen wie Wasser, Strom, Abwasser sind vorhanden.

Schalltechnische Untersuchung

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan „Mettnau Änderung und Überarbeitung – 4. Änderung“, IB Heine + Jud, August 2016.

„Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mettnau Änderung und Überarbeitung - 4. Änderung“ in Radolfzell kann wie folgt zusammengefasst werden:

Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 zur Beurteilung des Schienen- und Straßenverkehrs herangezogen. Zur Beurteilung der Immissionen des Parkierungsverkehrs (Parkplatz und Tiefgarage) wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm2 angewendet.

Für das Plangebiet ist als Nutzungsart „Gewerbe mit Wohnen“ vorgesehen. Dementsprechend wird von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets ausgegangen.

Die Beurteilungspegel durch den Schienenverkehr betragen im Plangebiet bis zu 66 dB(A) tags und bis zu 65 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 15 dB(A) überschritten.

Die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr betragen im Plangebiet bis zu 58 dB(A) tags und bis zu 51 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden tags eingehalten und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 41093 berechnet und dargestellt. Danach liegt das Plangebiet maximal im Lärmpegelbereich IV.

Durch den Parkierungsverkehr treten im Bebauungsplangebiet Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A) tags und bis zu 45 dB(A) nachts, an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung bis 46 dB(A) tags und bis 37 dB(A) nachts auf. Für die nächstgelegene Bebauung wurde von der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets ausgegangen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Mischgebiete bzw. von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.“

Diskussion von Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 180051 sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die geplanten Gebäude A und C sind durch

den Schienenverkehr darüber hinaus Pegelwerten ausgesetzt, die nachts die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschreiten. In den betroffenen Gebäuden sind jedoch ausschließlich Büros geplant, eine Nutzung erfolgt nur tagsüber bzw. es ergibt sich keine höhere Schutzbedürftigkeit in der Nacht als am Tag.

Ein aktiver Lärmschutz (Wände, Walle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen. Lärmschutzwände oder -walle zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht umsetzbar. Gegenüber dem Schienenverkehrslärm konnte ein wirksamer aktiver Lärmschutz nur durch eine schienennahe Lärmschutzwand o.a. erreicht werden. Eine weiter entfernte Wand (oberhalb der vorhandenen Böschungskante) kann aufgrund des großen Abstandes zur Schienenstrecke keinen effektiven Lärmschutz erzielen. Entlang der Bahnstrecke ist bereits eine Lärmschutzwand vorhanden, eine Erweiterung bzw. Erhöhung der Wand kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht umgesetzt werden.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und mit einem verhältnismäßigen Aufwand nicht möglich sind, ist der Schallschutz über passive Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster, Festverglasungen und Lüftungseinrichtungen sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung zu nennen, wobei schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert und weniger schutzbedürftige Räume (Abstellräume, Küchen, Bäder etc.) sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten.“

Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wird auf eine Wohnnutzung im Obergeschoss von Gebäude A verzichtet. Für die Außenbauteile im Schallpegelbereich IV wird das Schalldämm-Maß entsprechend der einschlägigen Richtlinien festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die Anforderungen an das gesunde Wohnen bzw. gesunden Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

In die Hinweise zum Bebauungsplan werden außerdem die Ausführung zur Lüftung und zum Schalldämm-Maß von Außenbauteilen aus dem Schallgutachten übernommen.

Planungsrechtliche Festsetzung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen sicher, dass die Gestaltungsideen des architektonischen Entwurfs bezüglich der Anordnung der Gebäude,

der Gebäudetypologie und der Höhenentwicklung der Gebäude umgesetzt und langfristig gesichert werden. Die Festsetzungsmöglichkeiten des Baugesetzbuches werden durch die Möglichkeiten der Landesbauordnung im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften, ergänzt.

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden die zulässigen Nutzungen, gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, unabhängig vom den Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung entsprechend der tatsächlich geplanten Nutzungen festgesetzt. Zulässig ist dementsprechend eine Büronutzung in den Gebäuden Haus A, Haus B und Haus C sowie eine Wohnnutzung in den obersten Geschossen der Gebäude Haus A und B.

Maß der baulichen Nutzung

Der hier vorliegende Bebauungsplan setzt die maximal zulässige Grundfläche (GR) für die drei geplanten Gebäude fest. Diese darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden. Weitere Überschreitungen durch die Tiefgarage sind zulässig, wenn diese mit 0,60 m Erdüberdeckung ausgeführt werden. Diese Regelung hat den Vorteil, dass ein Teil des ruhenden Verkehrs unterirdisch untergebracht werden kann und so eine Begrünung des Hofes mit der Nutzung als Personalgarten möglich wird.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen für die einzelnen Gebäude – auch als Baufenster bezeichnet – definiert. Ziel ist wiederum die im architektonischen Entwurf vorgegebene Struktur planungsrechtlich zu sichern. Dabei sind die Baufenster in der Planzeichnung farblich unterschiedlich angelegt. Das Baufenster für das Haus C ist, im Unterschied zu dem sonst üblichen Mittelblau, in einem hellen Blauton gehalten, da dieses Gebäude nur aufgeständert zulässig ist um die ebenerdige Stellplatznutzung zu erhalten.

Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus den einzelnen Baufenstern in der Planzeichnung. Die Gebäude sind parallel zu den Baufenstern zu errichten. Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem architektonischen Entwurfs.

Stellplätze

[Stellplätze für die Büronutzung](#)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der zukünftige Nutzer der Gebäude steht somit fest. Es handelt sich um die Firma PVS-MEFA Reiss. Diese erbringt Leistungen wie

Rechnungswesen, Buchführung und auch Korrespondenz mit den Kostenträgern für Ärzte. Es ist von sehr wenig Kundenverkehr auszugehen. Gleichzeitig mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Durchführungsvertrag erarbeitet, dieser beschreibt die zulässigen Nutzungen detailliert.

Aus der Sicht der Planung sind die in Ansatz gebrachten 40 m² Bürofläche pro Stellplatz für diese Firma ausreichend. Ergänzend wird auf den ÖPNV hingewiesen. Der Bahnhof befindet sich in ca. 650 m Entfernung ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Die Stadtbuslinie 5 – ZOB – Mettnau – verkehrt stündliche mit einer Haltestelle am Krankenhaus. Die Haltestelle ist ca. 300 m entfernt und in ca. 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Stellplätze für die Wohnnutzung

Nach Umsetzung der beiden geplanten Bauabschnitt werden ca. 1.350 m² Bürofläche sowie zwei Wohnungen zur Verfügung stehen. Für jede Wohnung ist ein Stellplatz erforderlich.

Aus der Sicht der Planung ist der Ansatz von einem Stellplatz pro Wohnung ausreichend. Es wird auf den ÖPNV hingewiesen. Der Bahnhof befindet sich in ca. 650 m Entfernung ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Die Stadtbuslinie 5 – ZOB – Mettnau – verkehrt stündliche mit einer Haltestelle am Krankenhaus. Die Haltestelle ist ca. 300 m entfernt und in ca. 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Summe der Pkw.Stellplätze

Nach Umsetzung der beiden geplanten Bauabschnitt werden ca. 1.260 m² Bürofläche sowie eine Wohnung zur Verfügung stehen. Pro 40 m² Bürofläche wird ein Stellplatz gerechnet. Pro Wohnung wird ein Stellplatz in Ansatz gebracht. In der Summe sind 33 Stellplätze für die Büro- und Wohnnutzung erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet innerhalb einer Tiefgarage (12 Stellplätze) sowie ebenerdig (21 Stellplätze) zur Verfügung gestellt.

Fahrradstellplätze

Für 100 m² Bürofläche ist ein Fahrradstellplatz herzustellen. Pro Wohnung sind zwei Fahrradstellplätze herzustellen. Für die hier beschriebenen Nutzungen sind damit in der Summe 15 Fahrradstellplätze herzustellen

Für Fahrräder werden zwischen dem Gebäude C und Gebäude B an der Nordöstlichen Grundstücksgrenze zehn ebenerdige Abstellmöglichkeiten in einer geschlossenen Nebenanlage vorgesehen. Weitere fünf Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht.

Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Verkehrsflächen ausgewiesen. Der Bereich grenzt im Westen an die Strandbadstraße. Die Tiefgarage und auch die ebenerdigen Stellplätze werden von dieser aus angefahren.

Grünflächen

Im Bebauungsplan sind keine privaten oder öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Festgesetzt ist jedoch, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan und auch der Freiflächengestaltungsplan sehen zwischen der „Alten Pfarrei“ (Haus A) und dem Haus B einen Personalgarten mit Aufenthaltsbereichen vor. Dem Freiflächengestaltungsplan können erste Gestaltungsideen zur Bepflanzung entnommen werden.

Maßnahme und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das hier im Focus stehende Plangebiet ist als klassischer Fall der Innenentwicklung zu bewerten und damit ohne Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zulässig. Dennoch sind die Artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Dies erfolgt in dem sogenannten Umweltreport. Er gibt ebenfalls Empfehlungen für Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen der Planung. Diese sind als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen worden. Im Einzelnen sind Maßnahmen zum Schutz des Bodens, zur Reduzierung der Abwasserspitzen, zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Sicherstellung von kleintierdurchlässigen Einfriedungen vorgesehen. [Zum Schutz von Fledermäusen müssen drei Fledermauskästen /-bretter in Abstimmung mit der Abteilung für Landschaft und Gewässer der Stadt Radolfzell im Plangebiet angebracht werden.](#)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Freiflächengestaltungsplan von Wintter & Wintter Architekten trifft erste Aussagen zur Bepflanzung. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass insgesamt drei Bäume zu pflanzen sind. Außerdem wird die bestehende Hecke zwischen der Grundstück Strandbadstraße 6 und dem Plangebiet durch eine neue Heckenpflanzung ersetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte für die Bäume sind um bis zu 5 m verschiebbar. Damit kann im Rahmen der Ausführungsplanung noch auf unvorhergesehene Details reagiert werden. Die Vorgaben des Nachbarrechts Baden-Württemberg sind zu beachten.

Ziel der Pflanzfestsetzungen es den im Freiflächengestaltungsplan aufgezeigten grünen Charakter mit hoher Aufenthaltsqualität planungsrechtlich festzuschreiben und dauerhaft zu sichern. Gleichzeitig bietet die Festsetzung zu den Baumpflanzungen ausreichend Spielraum.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Auf der Basis der vorliegenden Hochbauplanung legt der Bebauungsplan die Erdgeschossrohfußbodenhöhen für die Gebäude Haus A und Haus B und die Gebäudehöhen für jedes Gebäude fest. Ziel ist das Einfügen der Gebäude in die bestehende Topographie und die umliegenden Bestandsgebäude. Für Haus C wird keine Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert, da dieses Gebäude aufgeständert werden wird.

Örtliche Bauvorschriften

Im Zusammenspiel mit den Planungsrechtlichen Festsetzungen nach Baugesetzbuch bietet die Landesbauordnung Baden-Württemberg weitere Festsetzungsmöglichkeiten beispielsweise in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen.

Ziel ist es einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude zu schaffen damit diese nach einheitlichen Maßstäben erfolgt. Im Ergebnis soll ein in sich gestalterisch abgestimmtes Quartier entsteht in dem die zukünftigen Bewohner und Nutzer sich wohlfühlen.

Gestaltung der Dächer

In der Umgebung sind bereits unterschiedlichste Dachformen vorhanden. Die ältere Wohngebäude verfügen vielfach über steile Sattel- oder Walmdächer; neuere Anbaute sind mit Flachdach realisiert worden. Das Krankenhaus nimmt bereits aufgrund der Höhe und Kubatur eine Sonderstellung ein.

Im Plangebiet sind für die Neubauten mit einem flachgeneigten Walmdach für Haus B und einem Flachdach für Haus C modere Dachformen vorgesehen. So wird die historische Dachlandschaft der Alten Pfarrei (Haus A) betont.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird in einer ausreichend dimensionierten Zisterne gesammelt. Der Überlauf wird an den Mischwasserkanal angeschlossen. Das in der Zisterne gesammelte Niederschlagswasser soll zur Gartenbewässerung genutzt werden. Ein Trennsystem bzw. ein Vorfluter stehen in der Umgebung nicht zur Verfügung.

Radolfzell, den

Überlingen, den

Planstatt Senner

Teil B Anlagen

Umweltreport