



Gestaltungsbeirat

25. Sitzung des Gestaltungsbeirates der Stadt Radolfzell

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 27.04.2023

Ablauf

- 13.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer im Bürgersaal
- 13.05 Uhr Begrüßung
- 13.10 Uhr Begrüßung und Vorstellung des externen Sachverständigen als Nachfolger von Herrn Dipl.-Ing. Karl Haag: Dipl.-Ing. Wolfgang Borgards, Freier Architekt, K9 Architekten, Freiburg
- 13.20 Uhr Statusbericht zu bisher behandelten Projekten
- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
 - Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen
 - Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
 - Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
 - Baugebiet Hübschäcker – Sachstand Wettbewerb
- 13.30 Uhr Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau Hotel mit gewerblicher Nutzung im EG**
- Vorstellung der weiterentwickelten Planung (H. Wagner) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 14.00 Uhr *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*

- 14.30 Uhr** **Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Güttingen**
Vorstellung der Planung (H. Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 15.00 Uhr* *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*
- 15.30 Uhr** **Kleine Pause**
- 15.45 Uhr** **Bauvorhaben Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg**
Vorstellung der weiterentwickelten Planung (H. Nöken) inkl. Rückfragen, Beratung, Diskussion, Beurteilungskriterien, Erörterung, Verbesserungsvorschläge, Empfehlung
- 16.15 Uhr* *Dialog mit Planverfassern und Bauherren*
- 17.00 Uhr** **Vorstellung der Empfehlungen der Öffentlichkeit**
(nach vorheriger Anmeldung bei der Geschäftsstelle GBR)

Statusbericht bisher behandelter Projekte

- Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck
- Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhringen
- Städtebauliche Entwicklung Untertorplatz
- Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau
- Baugebiet Hübschäcker – Sachstand Wettbewerb

Städtebauliche Entwicklung Gleisdreieck



Baugebiet „Kleines Öschle“, Böhlingen



Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau



ANSICHT OST _ M 1:200



ANSICHT SÜD _ M 1:200

Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau



ANSICHT WEST _ M 1:200



ANSICHT NORD _ M 1:200

Schoch-Areal – Lebensmittelmarkt & Wohnungsbau



Baugebiet Hübschäcker – Sachstand Wettbewerb





Abbruch Gebäude Bahnhofplatz 1 und Neubau Hotel mit gewerblicher Nutzung im EG

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 27.04.2023

Bahnhofplatz 1 – Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Fam. Aktas (Eigentümer)
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	12.10.2022
Vorgeschichte	<ul style="list-style-type: none"> • Vorplanungen aus 2013 und 2019 • Aufstellungsbeschluss eines B-Plans mit insb. einer Festsetzung von drei VG • In letzter Planung war noch vier VG vorgesehen
Rechtlicher Hintergrund	§ 34 BauGB, B-Plan in Aufstellung, Gestaltungssatzung, Gesamtanlagensatzung
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Informelle Vorberatung, kein Baugenehmigungsverfahren anhängig
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	<ul style="list-style-type: none"> • Ein VG weniger • TH und FH nicht nur am Bestand orientiert, sondern teilweise geringer • Lösung Umgang mit Stadtmauer optimiert • Planung doch mit TG (Zufahrt noch offen)

Bestand



Planungsgebiet
Bahnhofplatz 1, 78315 Radolfzell FSt 261/1

Bisherige Nutzung:
Einzelhandel, Imbiss, Wohnungen, Büroräume

Eigentümer, Bauherr, Architektin, Projektentwicklung:
Türkan und Dilara Aktas
Friedrichstr. 14
78315 Radolfzell.



Kennwerte Bestand

Grundstücksgröße: ca. 1.011 m²

Überbaute Fläche Bestand ca.

Grundflächenzahl GRZ



Kennwerte Planung

Grundstücksgröße: ca. 1.011 m²

Überbaute Fläche Bestand ca.

Grundflächenzahl GRZ 0,74

Grundstücksgröße: ca. 1.011 m²

Überbaute Fläche Neubau ca.

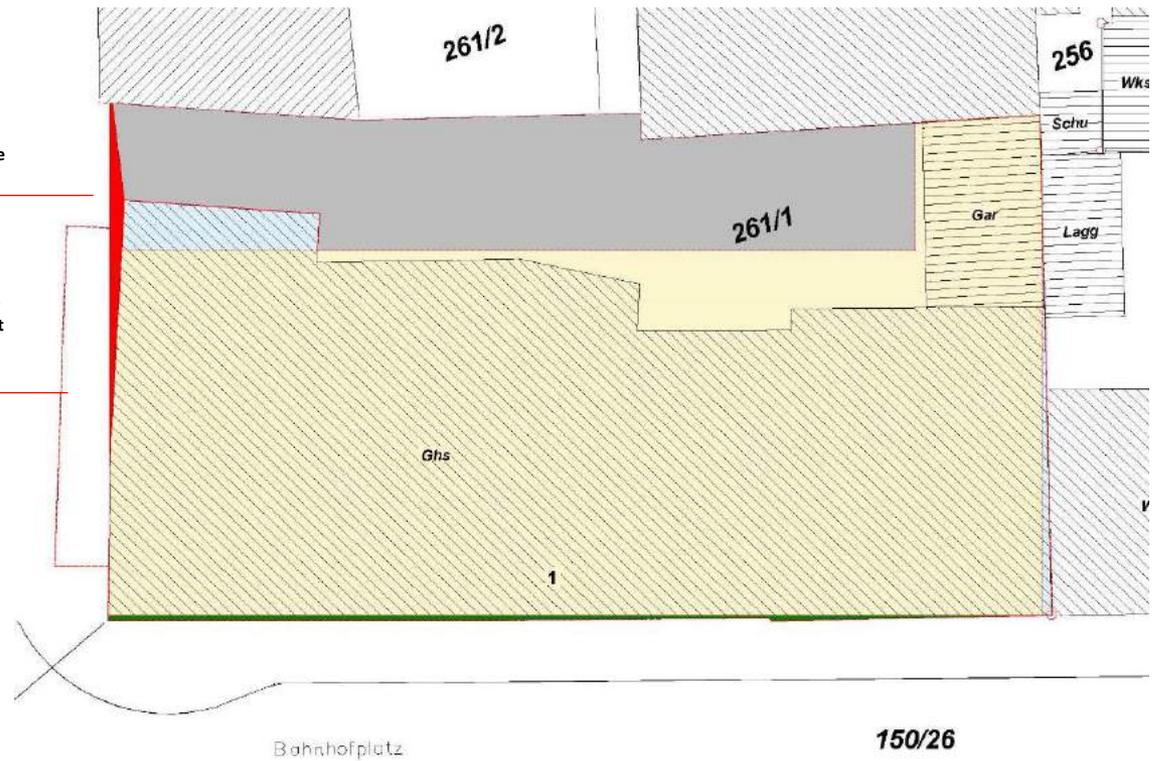
Grundflächenzahl GRZ 0,76



Begradigung der Flurgrenzen

Von der Stadt benötigte Fläche
im Westen ca. 6,2 m²

Die bisher vorhandene Treppe
auf der Westseite würde nicht
mehr benötigt.
ca. 40 m² Fläche werden frei



Bestandsgebäude Bahnhofplatz 1

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich von 3 Bestandsgebäuden



Hinterhofsituation bestehend aus einer Vielzahl von Anbauten und Erweiterungen

Bauvorhaben Umbau und Sanierung Bahnhofplatz 1

ERLÄUTERUNG

Der Bauherr plant den Umbau und die Sanierung des Gebäudekomplexes Bahnhofplatz 1. Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen drei Gebäude plus diverse Ergänzungen und Anbauten auf der Hofseite.

Vorgestellt wird 1 Entwurf.

Absenkung der Trauflinie, Beibehaltung der Firstlinie, Errichtung von drei Geschossen unter der Traufe und zwei Dachgeschosse.

Nach entsprechendem Rückbau der beiden Hauptgebäude unter Erhalt der Stadtmauer (UG-1.OG) soll auch das „Turmgebäude“ erhalten und in die Planung integriert werden, dass den Anschluss an die östliche Gebäudezeile bildet.

Die vorgesehene Hauptnutzung soll eine Hotelnutzung sein, welche die Obergeschosse belegen wird. Im Erdgeschoss ist neben dem Empfang die Unterbringung von Gewerbe vorgesehen, welches auch als Ergänzung zum Hotel dienen soll. Beispielsweise ein Cafe-Bistro, welches das Frühstücksangebot übernehmen könnte. Weitere Flächen wären für Einzelhandel möglich.

Im 2. Dachgeschoss am bestehenden „Turmhäuschen“ wird die Freizeiterrasse aus dem Bestand erweitert.

Ergänzt wird das Geschoss durch einen Speicher und Technikraum.

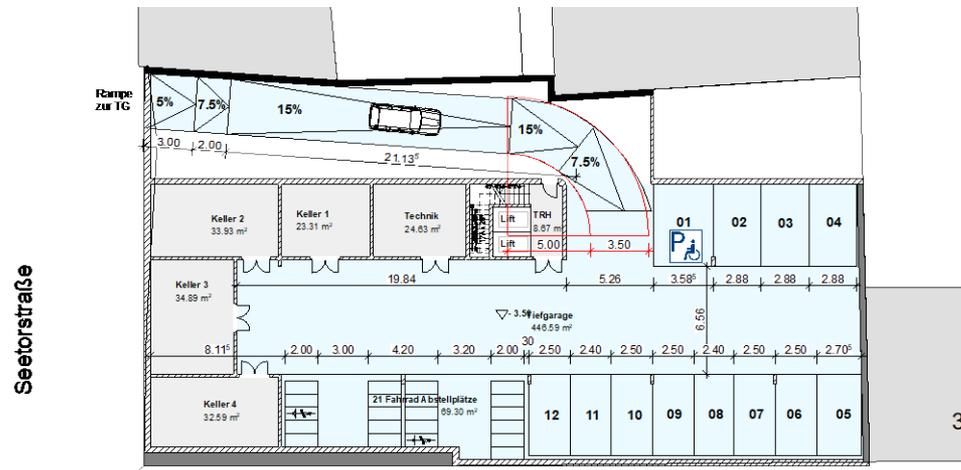
Das bestehende Kellergeschoss bekommt mehr Raum und bietet somit nicht nur Abstellräume und Technikraum sondern auch eine Tiefgarage mit Abstellplätzen für Autos und Fahrräder.

Zielsetzung

Es geht dem Bauherren mit dieser Präsentation darum, in Erfahrung zu bringen, ob der vorgestellte Entwurf von den zuständigen Gremien befürwortet wird.

Geplante Nutzung

Tiefgarage: Mittelgarage nach Garagenverordnung ca. 446 m²
 12 Kfz.-Stellplätze, 21 Fahrrad-Stellplätze, 4 Kellerräume, 1 Technikraum
Stellplatzbreite: 2.40 – 3.58 m
Fahrgassenbreite: 6.56 m



Stellplatzberechnung Kfz:

Verkaufsfläche	ca. 300 m ²	1 SP pro 50 m ²	6 SP
Gastraum	ca. 81 m ²	1 SP pro 9 m ²	9 SP
Hotel	60 Zimmer	1 SP pro 4 Zi.	15 SP
Ermittelte Gesamtzahl		30 SP	
Reduzierung über ÖPNV 60%		notwendige Stellplätze	18 SP

Stellplatzberechnung Fahrrad:

Verkaufsfläche	ca. 300 m ²	1 SP pro 50 m ²	6 SP
Gastraum	ca. 81 m ²	1 SP pro 9 m ²	9 SP
Hotel	60 Zimmer	1 SP pro 10 Zi.	6 SP
Ermittelte Gesamtzahl		21 SP	

Seetorstraße

Umbau und Sanierung Bahnhofplatz 1 Radolfzell

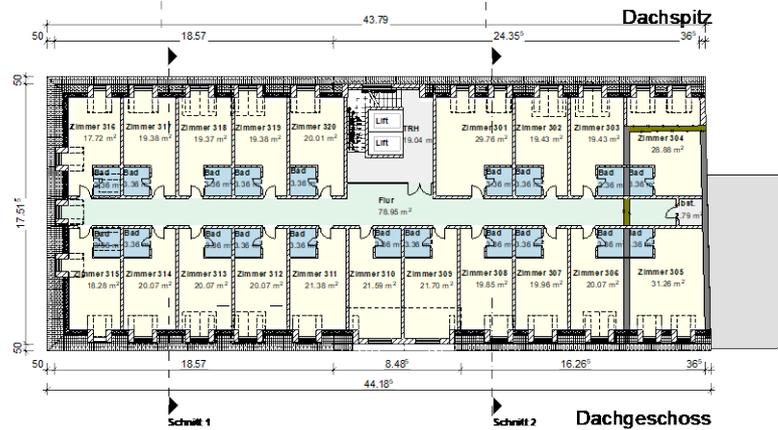
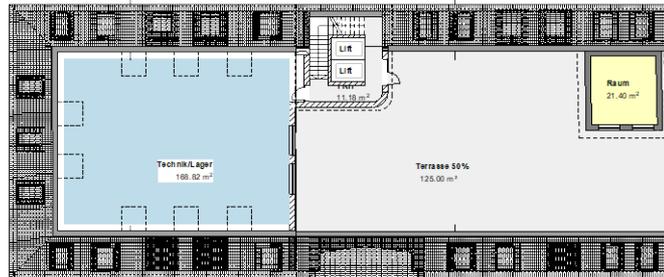
Geplante Nutzung

1. OG – 2. OG Hotel 3 Sterne Kategorie 40 Zimmer



Geplante Nutzung

1. DG
 Dachspitz
 Hotel 3 Sterne Kategorie 20 Zimmer
 Dachterrasse/Lager/Nebenraum



Geschosshöhen

Untergeschoss:	3.20 m	Tiefgarage / Kellerräume/ Technik
Erdgeschoss:	4.00 m	Gewerbe / Dienstleistungen / Nebenräume / Technik
1. Obergeschoss:	3.10 m	Hotel
2. Obergeschoss:	3.10 m	Hotel
Dachgeschoss:	3.10 m	Hotel
Dachspitz:	3.00 m	Speicher/Dachterrasse/Nebenraum

Firsthöhe Haus 1 = Bestand
- 0.96 m

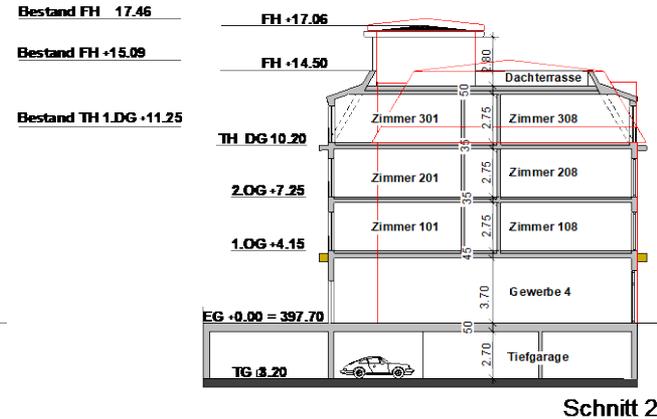
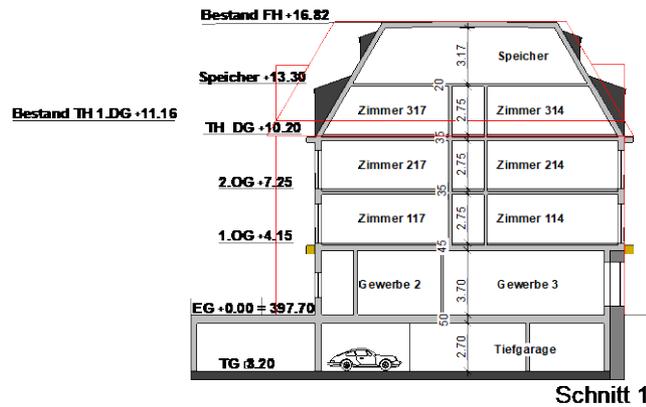
Firsthöhe Haus 2 - 0.59 m
Traufhöhe Haus 2 - 1.05

Traufhöhe Haus 1
Firsthöhe Turm - 0.30 m

Einordnung des Gebäudes in Gebäudeklasse 5 nach LBO

Geschosshöhen

Untergeschoss:	3.20 m	Tiefgarage / Kellerräume/ Technik
Erdgeschoss:	4.00 m	Gewerbe / Dienstleistungen / Nebenräume / Technik
1. Obergeschoss:	3.10 m	Hotel
2. Obergeschoss:	3.10 m	Hotel
Dachgeschoss:	3.10 m	Hotel
Dachspitz:	3.00 m	Speicher/Dachterrasse/Nebenraum



Firsthöhe Haus 1 = Bestand
m

Traufhöhe Haus 2 - 1.05 m

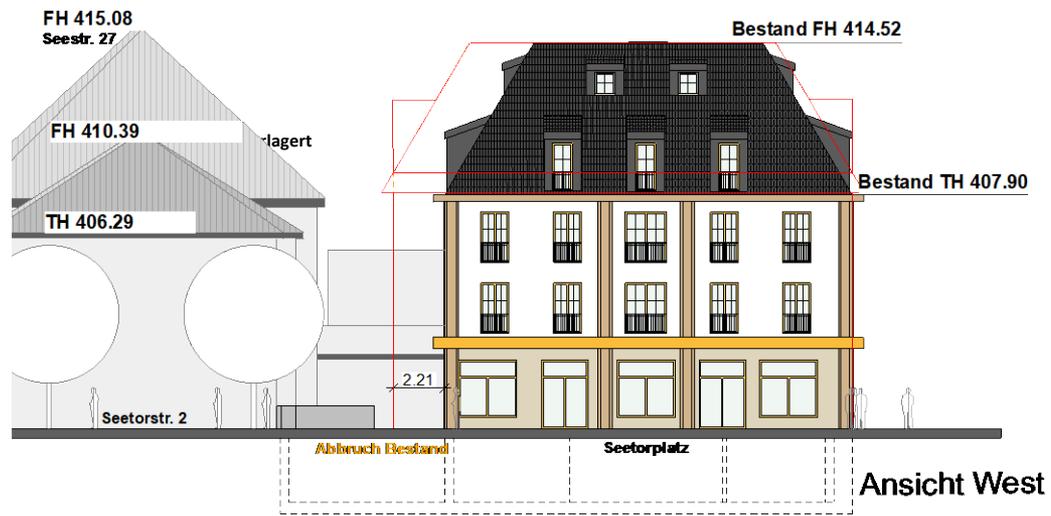
Firsthöhe Haus 2 - 0.59 m

Firsthöhe Turm - 0.30 m

Traufhöhe Haus 1 - 0.96

Einordnung des Gebäudes in Gebäudeklasse 5 nach LBO

Abwicklung West



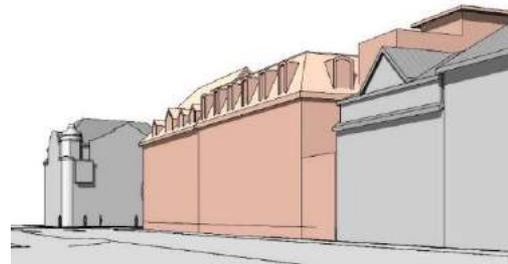
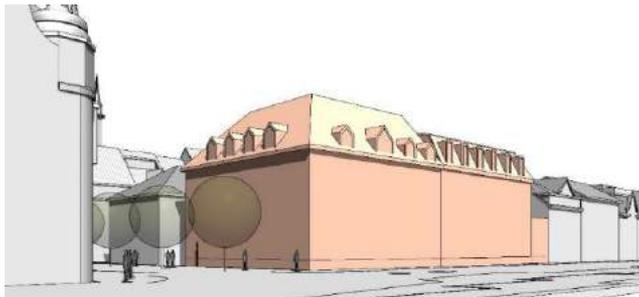
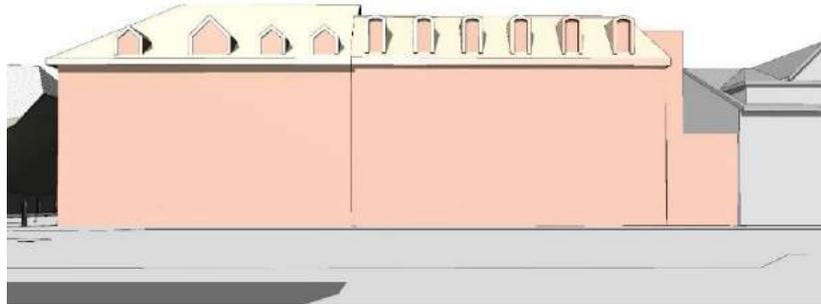
Abwicklung Nord



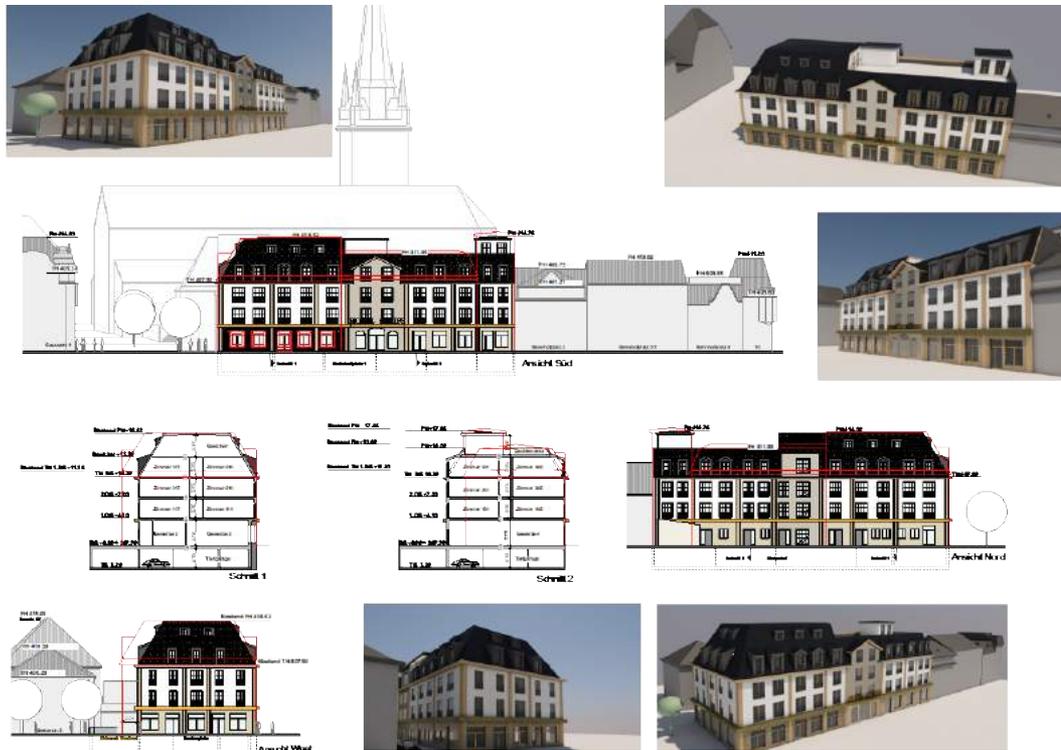
Abwicklung Süd



Bestehendes Gebäudevolumen

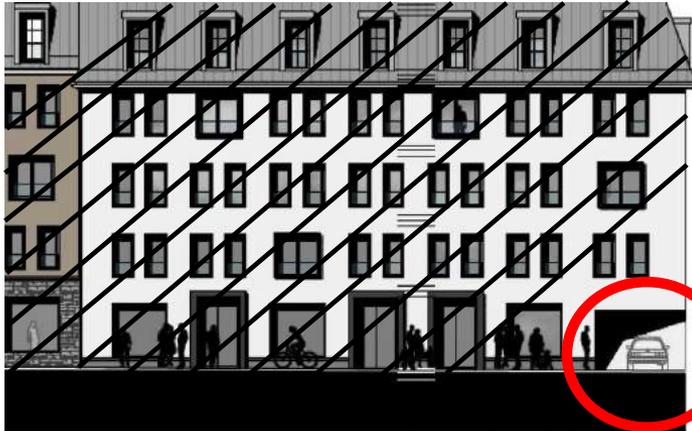


Gesamtübersicht Plan 2

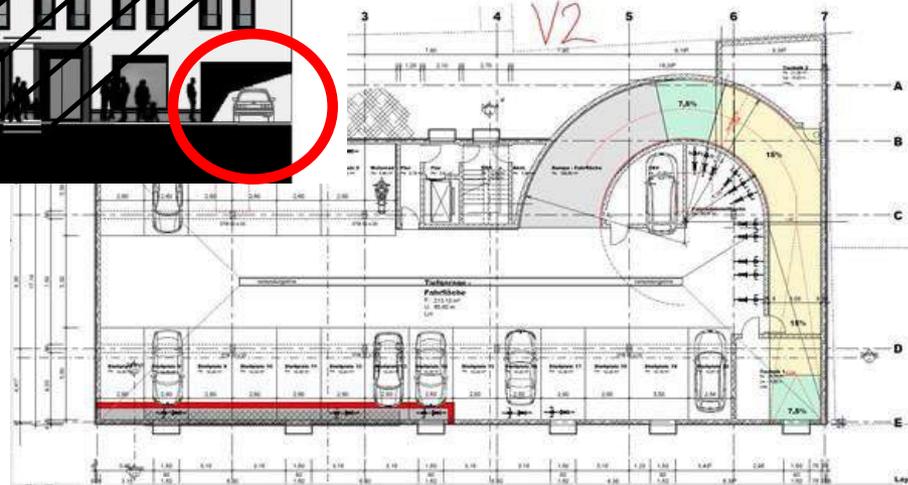


Gesamtübersicht Plan 3





Seetorplatz
Z



Bahnhofplatz



Radolfzell

BODENLEBEN

**Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede,
Güttingen**

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 27.04.2023

**Wohnquartier Raiffeisengasse / Jägerpfad / Zur Schmiede, Göttingen
– Steckbrief**

Bauherr /Investor Architekt	Burkart Bau GmbH Hof Balisheim, 78343 Gaienhofen
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	Erstberatung
Vorgeschichte	Investor beabsichtigt den Erwerb des Grundstücks; zuvor wünscht er eine Klärung der Bebaubarkeit, insbesondere bzgl. der gewünschten Befreiungen
Rechtlicher Hintergrund	§§ 30 & 31 BauGB
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Vorentwurfsplanung liegt vor; Freiflächengestaltungsplan wurde auf Drängen der Verwaltung ebenfalls eingereicht
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Erstberatung

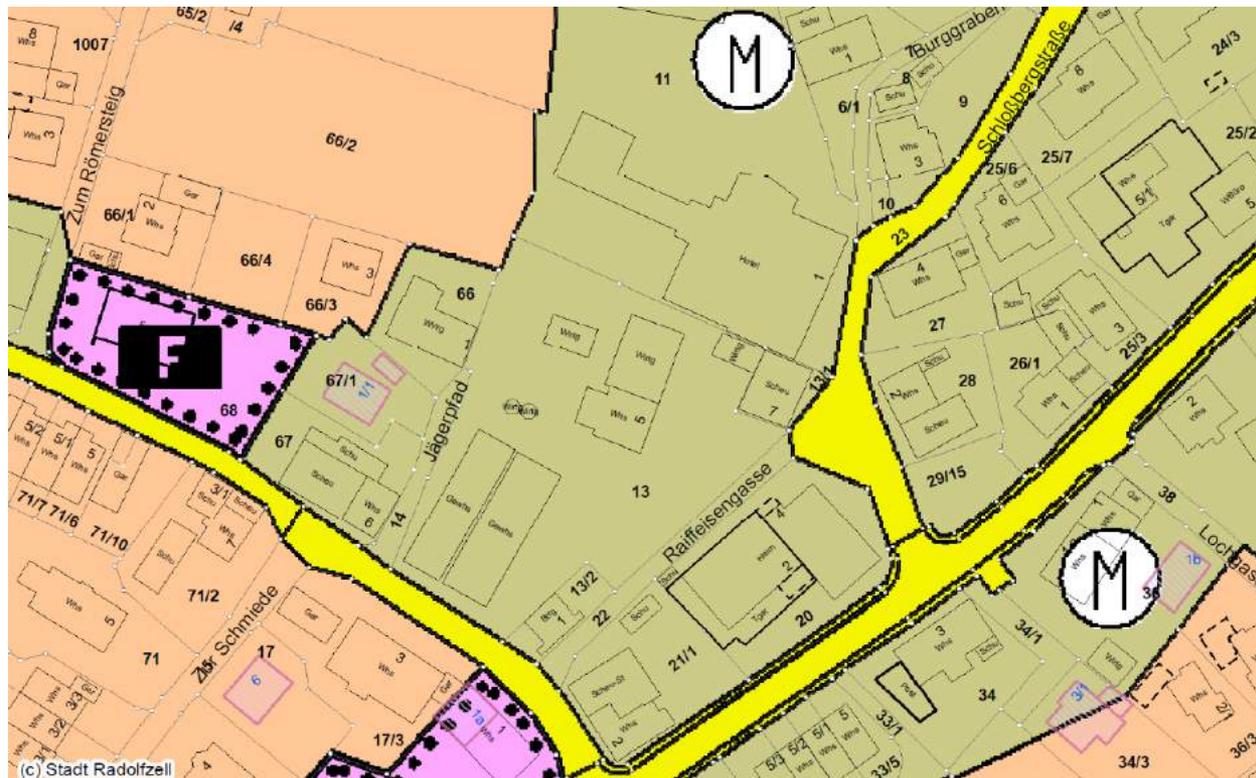
Luftbild Schrägaufnahme – Blick von Süden 2018



Luftbild Schrägaufnahme – Blick von Süden 2018



Flächennutzungsplan – Rechtswirksam seit 2003



Ortsentwicklungskonzept – Stand: 2003

<p><i>Städtebauliche Entwicklungsziele</i></p> <p>Aktivierung der Brachflächen durch Neubebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern Qualitätvolle Architektur unter Berücksichtigung der dörflichen Situation Neuordnung der Parkierung, Bau einer Tiefgarage unter Ausnutzung der Hangsituation auf Flurstück 13 und 13/2, Bau einer Parkierungsanlage mit Parklift auf Flst. 17 Neugestaltung des Straßenraumes in der St. Ulrich-Straße, Verkehrsberuhigung</p>
<p><i>Nutzungsmöglichkeiten</i></p> <p>Wohnbebauung</p>
<p><i>Gestaltungsqualitäten</i></p> <p>Qualitätvolle Architektur unter besonderer Berücksichtigung des dörflichen Charakters Intensive Begrünung des Tiefgaragendeckels und Gestaltung als gemeinschaftlich genutzte Grünfläche Umbau der St. Ulrich-Str.: Reduzierung der Asphaltbereiche auf 4,5m breite zzgl. beidseitig einer 0,5 m breiten befahrbaren Pflasterrinne. Gestaltung der Randbereiche mit offenporigen Pflasterbelägen Ausweisung als Spielstraße. Pflasterbänder jeweils zu Beginn des Spielstraßenbereichs Versetzen des zu dicht an der Garage angeordneten denkmalgeschützten Brunnen</p>
<p><i>Synergieeffekte mit anderen Maßnahmen</i></p> <p>Fußweg Jägerpfad, Dorfladen, Gemeindescheuer, Dorfplatz</p>

Ortsentwicklungskonzept – Stand: 2003



Konzept Arch. Osswald – Stand: 2004



B-Plan „Litzelberg-Mittelgarten“ – 2006



Ortsentwicklungskonzept – Stand: 2003

<p><i>Städtebauliche Entwicklungsziele</i></p> <p>Aktivierung der Brachflächen durch Neubebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern Qualitätvolle Architektur unter Berücksichtigung der dörflichen Situation Neuordnung der Parkierung, Bau einer Tiefgarage unter Ausnutzung der Hangsituation auf Flurstück 13 und 13/2, Bau einer Parkierungsanlage mit Parklift auf Flst. 17 Neugestaltung des Straßenraumes in der St. Ulrich-Straße, Verkehrsberuhigung</p>
<p><i>Nutzungsmöglichkeiten</i></p> <p>Wohnbebauung</p>
<p><i>Gestaltungsqualitäten</i></p> <p>Qualitätvolle Architektur unter besonderer Berücksichtigung des dörflichen Charakters Intensive Begrünung des Tiefgaragendeckels und Gestaltung als gemeinschaftlich genutzte Grünfläche Umbau der St. Ulrich-Str.: Reduzierung der Asphaltbereiche auf 4,5m breite zzgl. beidseitig einer 0,5 m breiten befahrbaren Pflasterrinne. Gestaltung der Randbereiche mit offenporigen Pflasterbelägen Ausweisung als Spielstraße. Pflasterbänder jeweils zu Beginn des Spielstraßenbereichs Versetzen des zu dicht an der Garage angeordneten denkmalgeschützten Brunnen</p>
<p><i>Synergieeffekte mit anderen Maßnahmen</i></p> <p>Fußweg Jägerpfad, Dorfladen, Gemeindescheuer, Dorfplatz</p>

Ortsentwicklungskonzept – Stand: 2003



Konzept Arch. Osswald – Stand: 2004



Konzept Burkart-Bau – November 2022



Konzept Burkart-Bau – Lageplan mit Abbruch März 2023



Konzept Burkart-Bau – Lageplan März 2023



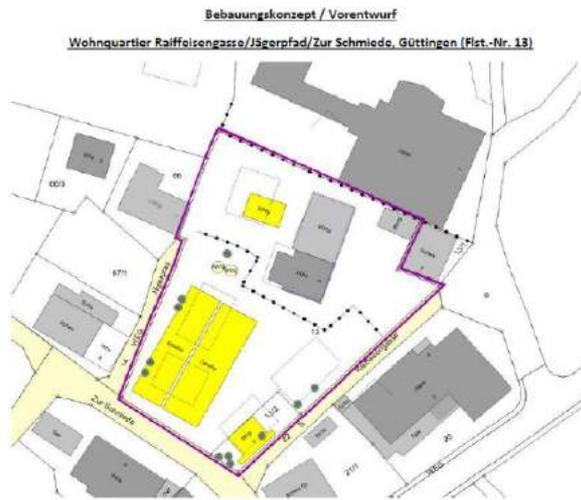
Konzept Burkart-Bau – Grundrisse, Ansichten, Schnitt März 2023



Konzept Burkart-Bau – Grundrisse, Ansichten, Schnitt März 2023



Konzept Burkart-Bau – Erläuterungen März 2023



Auf dem Grundstück FlSt.13, Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede – sind insgesamt 5 Baufenster vorgesehen, die mit 3 x 3 Familienhäuser und 2 x 5 Familienhäusern bebaut werden sollen.

Es sind 3 Zimmerwohnungen in den Gebäuden mit 3 Wohneinheiten geplant und in den Gebäuden mit 5 WE sind jeweils 2 x 2 Zimmerwohnungen geplant und 3 x 3 Zimmerwohnungen. Die Wohnungen sind zw. 40-80m² und sollen der Vermietung dienen. Es ist nicht geplant Eigentumswohnungen zu schaffen.

Die Gebäude halten sich an die Vorgaben des Bebauungsplanes bzgl. der zulässigen First- & Traufhöhen.

Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) wurden etwas, entsprechend der anliegenden Straße korrigiert, um den Regenwasserabfluss zum Eingang zu optimieren.

Die Abmessungen der vorgegebenen Baufenster werden eingehalten, lediglich die Balkone liegen außerhalb vom Baufenster und die Gebäude wurden etwas aus dem geplanten Baufenster geschoben.

Die Baufenster liegen teilweise 5 m auseinander und durch die Ausnutzung der zulässigen Trauf- & Firsthöhe entstehen Abstandsflächen, die > 2,5 m sind. Deswegen ergeben sich die Abweichungen zum geplanten Baufenster. Zwischen den Gebäuden entstehen durch den 6m Abstand weitere Parkmöglichkeiten (Carports für jeweils 2 Fahrzeuge) und daran anschließend Fahrradabstellplätze.

Da weitere Parkmöglichkeiten vor den Gebäuden entstehen sollen, wurden die Gebäude an der Raiffeisengasse nach Nordwesten verschoben um mehr Abstand zu gewinnen (Abstand zur Straße 5,50m). Die beiden Baufenster in diesem Bereich waren ursprünglich näher an der Straße vorgesehen (Abstand 2,50m).

Abweichend zum Bebauungsplan ist noch die Anzahl der geplanten Wohneinheiten. In 4 der 5 Baufenster gibt es eine Wohneinheitenbeschränkung (BPlan MI2b). Lediglich das nördlichste Baufenster liegt im BPlan Bereich MI2a, in der es keine Wohneinheitenbeschränkung gibt.

Bei den 4 Baufenstern (BPlan MI2b) wurden maximal 2 und maximal 4 Wohneinheiten vorgesehen.



Abbildung 2 Auszug BPlan "Litzberg-Mittelgarten nord-östl. Teil"

Konzept Burkart-Bau – Erläuterungen März 2023

Die Gebäude in denen 2 Wohneinheiten vom BPlan vorgesehen wurden, sollen 3 WE bekommen und die Gebäude in denen 4 WE geplant waren, sollen 5 WE bekommen.

Das bedeutet eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten von 12 auf 16WE. Das Nördlichste Baufenster, welches im Bereich MI2a, soll 3 Wohneinheiten bekommen.

Insgesamt sollen somit 19 Wohneinheiten entstehen. Die Stellplatzsatzung für Göttingen sieht 1,5 STP je Wohneinheit in der Raiffeisengasse und Zur Schmiede vor. Damit müssten 30 STP vorgesehen werden. Da wir aufgrund der CO2 Emissionen sowie aus Kostengründen auf eine Tiefgarage verzichten wollen, werden die Stellplätze oberirdisch und teilweise in extensiv begrünte Carports untergebracht.

Für die Einteilung der Stellplätze sowie der Gestaltung im Innenhof wurde ein qualifizierter Freiflächenplan von der Fa. **365° freiraum + umwelt, Überlingen** erstellt.

Die Dachflächen der Hauptgebäude werden mit PV Anlagen versehen für die Gewinnung von regenerativer Energien, so wie es gesetzlich auch vorgeschrieben ist. Die Flachdächer der Carports werden extensiv begrünt.

Die Beheizung der Gebäude ist mit Luftwärmepumpen geplant.

Es wurde insgesamt durch die sich wiederholende gleiche Bauweise und den Verzicht auf Kostentreiber (Tiefgarage) versucht ein kostenoptimiertes Projekt zu formen, damit vermietbarer Wohnraum entsteht, den sich jeder leisten können sollte. Bezahlbare Mietwohnungen sind Mangelware und dem möchten wir mit diesem Projekt entgegenwirken.

Gaienhofen, 29.03.2023 | Burkart Bau GmbH | Kristin Wagner



Abbildung 3 Perspektive Jägerpfad



Abbildung 4 Perspektive Raiffeisengasse

Konzept Burkart-Bau – Freiflächengestaltungsplan März 2023



Konzept Burkart-Bau – Freiflächengestaltungsplan März 2023



Konzept Burkart-Bau – Freiflächengestaltungsplan März 2023



Konzept Burkart-Bau – Freiflächengestaltungsplan März 2023

Freiflächengestaltungsplan

Wohnquartier Raiffeisengasse/Jägerpfad/Zur Schmiede, Göttingen (Flurstücks.-Nr. 13)

Bestand

Das Gelände gliedert sich in zwei wesentliche Bereiche. Auf der Fläche zwischen Jägerpfad, Sankt-Ullrich-Straße und Raiffeisengasse, befinden sich aktuell noch das Glashaus der ehemaligen Gärtnerei und das ehemalige „Milchhäusle“. Dieser Teilbereich weist keine größeren Niveauunterschiede auf und wird zur Sankt-Ullrich-Straße hin mit einer alten, vom Buchsbaumzünsler stark beschädigten, großen Buxus-Hecke eingerahmt. Ein größerer Geländesprung, bis zu 4m, beginnt hinter dem Gewächshaus bis hoch zum Grundstück des Gasthofs „Adler“. Es gibt keinen Nennens- und erhaltungswerten Gehölzbestand.

Topographie

Der gesamte Perimeter weist vom nördlichsten bis zum südlichsten Punkt einen Höhenunterschied von ca. 7 – 8 m auf. Die einzelnen Wohnhäuser wurden mit ihren OKFB Höhen darin so verortet, dass der Freiraum nur mit wenigen Stützmauern großzügig und nahezu uneingeschränkt gestaltet werden kann. Die Stützmauern sollen mit Schichtmauerwerken aus Natursteinblöcken als Trockenmauern ausgestaltet werden. Die Mauern dienen bei den nördlichen beiden Wohnhäusern gleichzeitig auch als Auflagen für die Carportdächer. Die Mauer zwischen dem neuen, zentralen Innenbereich mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten dient auch als Rücken für Sitzgelegenheiten.

Parken

Insgesamt werden im Quartier laut Stellplatzsatzung Göttingen (1,5 Stellplätze/Wohneinheit) 30 Stellplätze erforderlich. Die Stellplätze werden jeweils den einzelnen Mehrfamilienhäusern zugeordnet.

- Das Dreifamilienhaus im nördlichen Bereich soll einen Carport, der Platz für 3 Pkw, Fahrradabstellanlagen und Mülltonnen bietet, erhalten. Das Carportdach soll extensiv begrünt werden. Die für dieses Haus notwendigen, weiteren 1,5 Stellplätze werden auf einer, mit Drain Belag ausgestalteten, Fläche vor dem Carport verortet. Somit parken pro Wohneinheit maximal 2 Pkw hintereinander, einer im Carport und einer direkt davor.
- Das darunterliegende Fünffamilienhaus soll ebenfalls einen Carport, der Platz für 3 Pkw, Fahrradabstellanlagen und Mülltonnen bietet, erhalten. Das Carportdach soll extensiv begrünt werden. Die für dieses Haus notwendigen, weiteren 5 Stellplätze werden auf einer, mit Drain Belag ausgestalteten, Fläche vor dem Carport und auf einer, mit Rasenpflaster gestalteten, Fläche in unmittelbarem Anschluss daran verortet. Somit parken pro Wohneinheit maximal 2 Pkw hintereinander, einer im Carport und einer direkt davor. Zwei weitere Senkrechtparkplätze befinden sich direkt neben der Einfahrt zum Carport am Jägerpfad. Durch die wesentlich breitere Ausgestaltung und den möglichen Überstand der Parkflächen sind diese Plätze auch bei der eingeschränkten Breite des Jägerpfads jederzeit gut anfahrbar und nutzbar.
- Das anschließende Dreifamilienhaus soll einen Carport, der Platz für 2 Pkw, Fahrradabstellanlagen und Mülltonnen bietet, erhalten. Das Carportdach soll extensiv begrünt werden. Die für dieses Haus notwendigen, weiteren 2,5 Stellplätze werden auf einer, mit Drain Belag ausgestalteten, Fläche vor dem Carport und auf einer, mit Rasenpflaster gestalteten, Fläche in unmittelbarem Anschluss daran verortet. Somit parken pro Wohneinheit maximal 2 Pkw hintereinander, einer im Carport und einer direkt davor. Ein weiterer Senkrechtparkplatz befindet sich direkt neben der Einfahrt zum Carport am Jägerpfad. Durch die wesentlich breitere Ausgestaltung und möglichen Überstand der Parkfläche ist dieser Platz auch bei der eingeschränkten Breite der Raiffeisengasse jederzeit gut anfahrbar und nutzbar.
- Das daran anschließende Fünffamilienhaus soll, aufgrund der beengten Zufahrtverhältnisse in der Raiffeisengasse, einen eigenen Parkplatz für die notwendigen 8 Pkw erhalten. Der Parkplatz mit 8 Senkrechtparkplätzen erhält eine, mit Drain Belag ausgestaltete, Zufahrt. Die einzelnen Stellplätze werden mit Rasenpflaster gestaltet. Der Parkplatz wird nach Nordwesten hin von einer geschnittenen Hecke eingefasst und zum oberhalb liegenden Anwesen mit einer kleinen Natursteinmauer.

Klima - Biodiversität - Regenwasserbewirtschaftung

Im gesamten neuen Quartier wurde, durch die gezielte Verortung und Bündelung der Parkeinrichtungen und Wege, Platz und Freiraum für mögliche, neue Baumquartiere, Wiesen und extensive Pflanzflächen geschaffen. Somit entsteht eine wohnludende Balance zwischen bebauten und den umgebenden, versiegelten Flächen und naturnah gestaltetem Freiraum. Die großzügigen Grünflächen und gepflanzten Großbäume werden sich positiv auf das Mikroklima auswirken und vor allem in heißen Sommern für Abkühlung sorgen. Bewusst sollen unterschiedliche, vielfältige, wenn möglich und verfügbar heimische, Baum- und Straucharten gepflanzt werden, die zusammen mit den extensiv gestalteten Pflanzflächen einer Vielzahl von Insekten Nahrung und Lebensraum bieten werden. Auch die extensiv gepflegten Wiesenflächen (Mahd maximal 2 pro Jahr) helfen die innerörtliche Biodiversität zu erhöhen und zu stärken. Im südlichen Bereich soll das Quartier, angelehnt an den Bestand, einen Abschluss mit einer geschnittenen Hecke erhalten. Auch hierfür sollte bestmöglich eine heimische Art (z.B. Buche, Hainbuche) gepflanzt werden, die das ganze Jahr als Rückzugs- und Schutzort für diverse Vogelarten und unter anderem auch Igel dienen kann. Die im Trockenbau gepflanzten Natursteinmauerwerke bieten zusätzlichen Lebensraum für wärmeliebende Insekten und unter anderem auch für Eidechsen. Die Wiesenflächen zwischen den unteren 4 Wohnhäusern und dem Übergang zur Sankt-Ullrich-Straße bieten zusätzlich Raum für kleinere

Konzept Burkart-Bau – Freiflächengestaltungsplan März 2023

Retentionsflächen in denen Regenwasser zunächst zwischengespeichert und dann gedrosselt an mögliche Baumrigolen, oder Zisternen abgegeben und im Anschluss weiter genutzt werden kann.

Gärten, Spiel & Aufenthalt

Das nördlichste Wohnhaus erhält neben einer großzügigen, umgebenden Wiesenfläche auch einen Bereich für einen Gemeinschaftsgarten, der zum Verweilen und Gärtnern einlädt. Im Bereich zwischen den südlichen 4 Häusern entsteht eine Gemeinschaftsfläche mit Innenhofcharakter. Hier wird an der breitesten Stelle auch eine Spielfläche (ca. 30 m²) mit Aufenthaltsmöglichkeiten verortet. Die 6 privaten Terrassen in diesem Bereich werden, je durch kleinere, geschnittene Heckenmodule und extensive Pflanzflächen zum gemeinschaftlichen Freiraum hin abgegrenzt, ohne die Terrassen jedoch vollständig zu umschließen und zu isolieren. Dadurch entsteht die Möglichkeit sich ins Private zurückzuziehen, aber auch jederzeit ohne Mühe am gemeinschaftlichen Treiben im „Innenhof“ teilzuhaben. Dominiert wird der Innenhof von einem großen „Hofbaum“ in dessen Schatten Bänke zum Aufenthalt und Verweilen einladen. Dieser Baum soll sich nicht nur positiv auf das Kleinklima auswirken, sondern auch gleichzeitig, wie Hofbäume früher als Treffpunkt und Aufenthaltsort dienen. Um den sozialen Austausch zu fördern und jederzeit zu ermöglichen wird der „Innenhof“ von drei Seiten über einfache Wege mit „Wassergebundener Decke“ erschlossen. Zwei dieser Wege erreicht man je durch die großen Carports zwischen den Häusern und ein Weg führt durch die geschnittene Hecke von der Sankt-Ullrich-Straße in den grünen Bereich.

Materialien

Der Freiraum im gesamten Quartier soll mit nachhaltigen und umweltschonenden Materialien gestaltet und gebaut werden.

Die Beläge sollen drain fähig und robust sein. Die Mauern sollen bestenfalls aus regionalem Natursteinmaterial erstellt werden.

Bei der Pflanzauswahl- und Verwendung sollen in erster Linie die Klima Resilienz, Regionalität, Langlebigkeit und Insektenfreundlichkeit im Vordergrund stehen



**Bauvorhaben 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer
Tiefgarage und Renovierung eines bestehenden Gebäudes
Stürzkreutstraße 39-41 / Kappellenweg 18**

Stadtplanung und Baurecht

Radolfzell, 27.04.2023

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)

Steckbrief

Bauherr /Investor Architekt	Planquadrat GmbH, Martin Krehl von Architekten Krehl und Girke, KN
für GBR eingeladen	ja
Letzter GBR	21.07.2021
Vorgeschichte	Bauantrag Aufstellung Bebauungsplan „Weinburg-West“ Bauherrenberatungsgespräche
Rechtlicher Hintergrund	Bebauungsplan in Aufstellung
Sachstand/ Planungsstand/ Verfahrensstand	Überarbeitung der Planung; Planung muss in Einklang mit den Zielen des Bebauungsplans gebracht werden.
Fortschritt/ Änderung zum vorherigen Planungsstand	Anpassung Gebäudeform Einhaltung Grünzonen

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



Luftbild m_1:1000 genordet | 30.06.2021

neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18) - alte Planung



2019

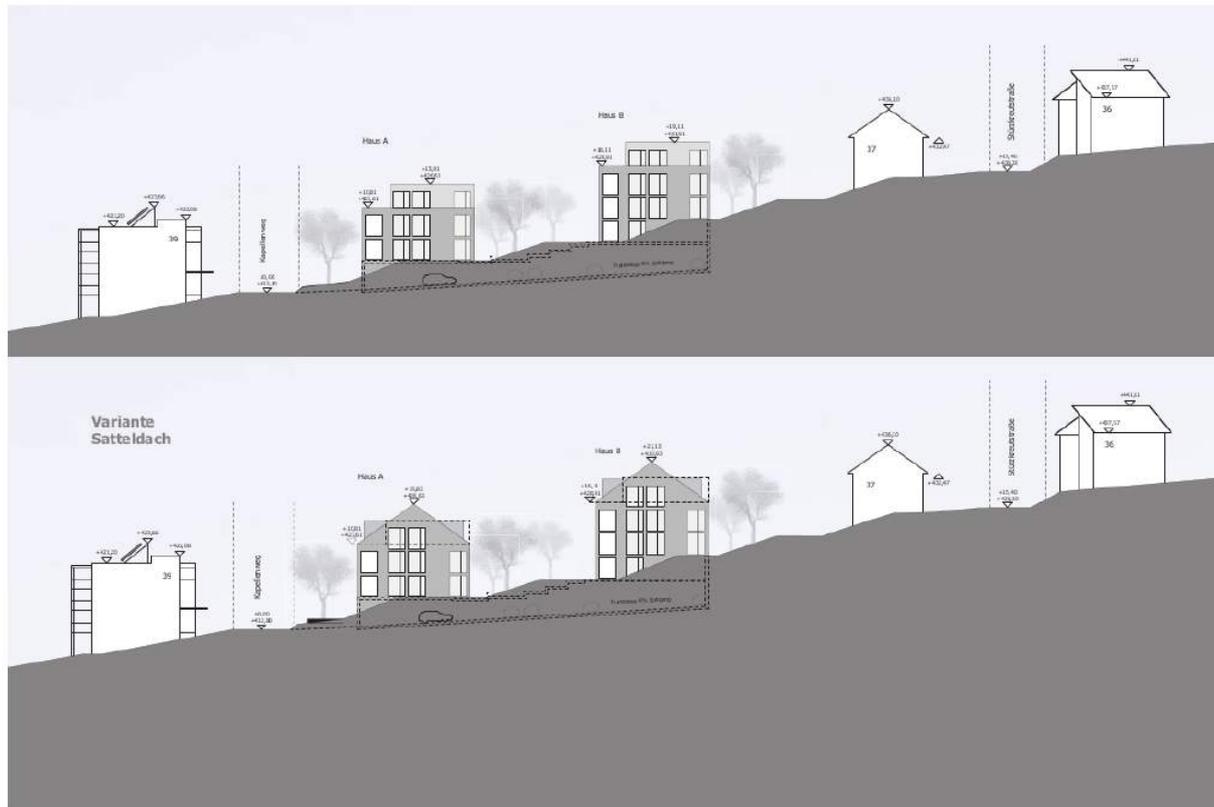


GBR 20.04.2021



GBR 21.07.2021

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18) - neue Planung



ansicht süd m_1:350 | 30.06.2021

neubau stürzkreutstraße | krahlgirke architekten

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



grundriss untergeschoss 1:200 | 30.06.2021

neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18) - Lageplan



lageplan m_1:500 genordet | 30.06.2021

neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



grundriss gartengeschoss und erdgeschoss 1:200 | 30.06.2021

 neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



grundriss erdgeschoss und obergeschoss 1:200 | 30.06.2021

 neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten

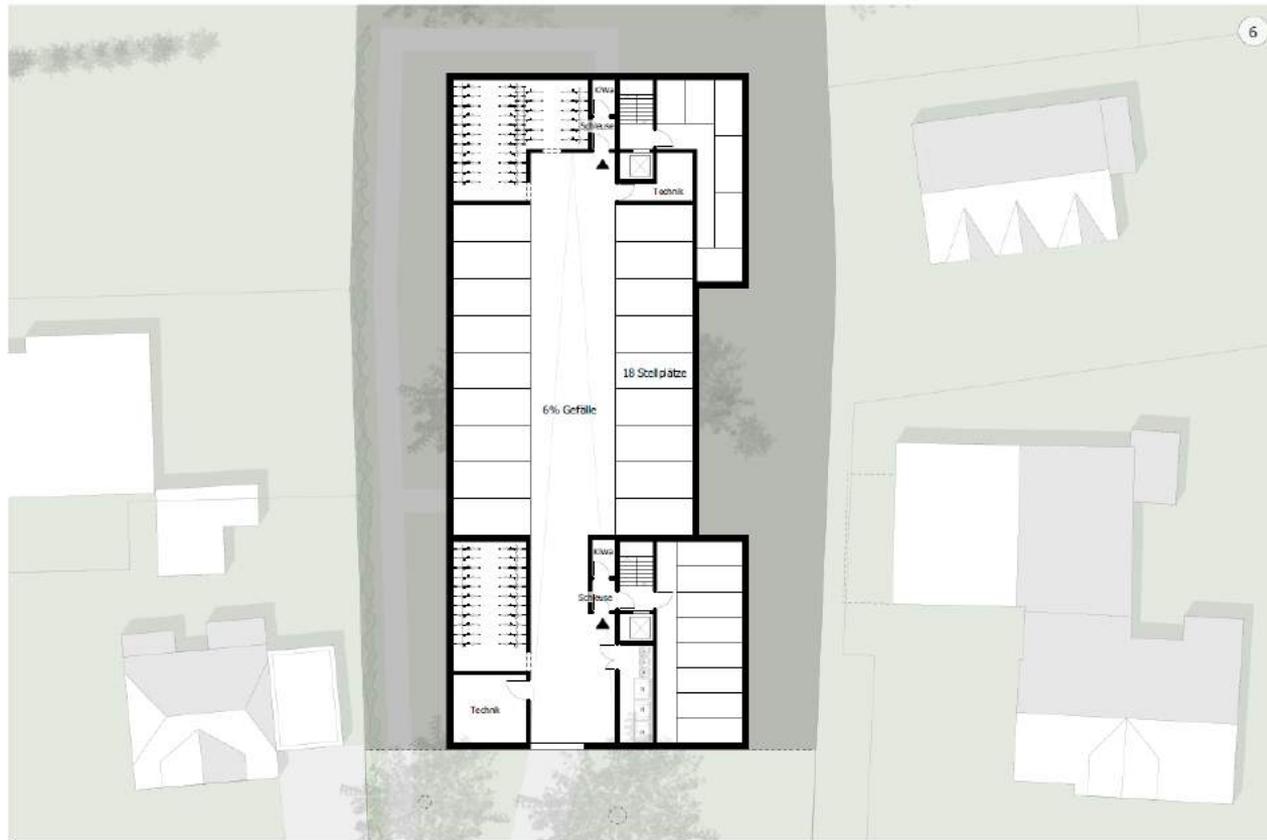
BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



grundriss dachgeschoss 1:100 | 30.06.2021

 neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)



grundriss untergeschoss 1:200 | 30.06.2021

neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)

2. Bauvorhaben 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage und Sanierung eines bestehenden Gebäudes Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18 **GBR-Protokoll 21.07.2021**

Die überarbeitete Planung hat sich deutlich verbessert, durch den Verzicht auf die winkelförmigen Kubaturen wirkt der verbleibende Grünraum nun großzügiger und durchlässiger. Leider wurde der Impuls des GBR, in der architektonischen Gestaltung ein straßenseitiges „Stadthaus“ und ein dahinterliegendes „Gartenhaus“ zu entwickeln, nicht aufgenommen.

Der GBR regte auf seiner vergangenen Sitzung (siehe Protokoll GBR 19) an, in der Hangsituation mit zeitgemäßen geneigten Dächern zu arbeiten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass Dächer für die hangaufwärts gelegenen Häuser als - fünfte Fassaden - optisch besonders wichtig sind.

Hinzu kommt die zukünftig zwingend erforderliche Integration von Fotovoltaik-Anlagen, welche auf Flachdächern in der Regel gestalterisch nur unbefriedigend installiert werden können.

Zum Thema Dachform stellt der Architekt zwei verschiedene Konzepte vor: Ein Flachdachgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem auf der Süd- und Ostseite zurückgesetzten Staffeldach, sowie ein konventionelles Satteldach mit beidseitigen Dachgauben auf ebenfalls 2 Vollgeschossen. Nachteile dieses Satteldachtyps sind die eingeschränkte innenräumliche Qualität und vor allem die fehlenden Außenbereiche in Form von Dachterrassen oder Balkonen.

BV 2 Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage (Stürzkreutstraße 39-41 / Kapellenweg 18)

Daher konkretisiert der GBR noch einmal den Wunsch nach zeitgemäß gestalteten geneigten Dächern, und mit hoher Wohnqualität für die Dachgeschossetagen:

Auf leicht geneigten und begrünten Dächern von Staffelgeschossen (DN ca. 5-15°) können auf der süd-orientierten Talseite PV-Paneele so integriert werden, dass sie von den höher liegenden Gebäuden und Straßenräumen nicht eingesehen werden. Der First kann asymmetrisch auf der Hangseite liegen, sollte dabei max. 1 m über der Attika des Staffeldaches eines vergleichbaren Flachdachs liegen, die nördliche Traufe kann deutlich tiefer als bei der Flachdachvariante ansetzen.

Die Organisation der Tiefgarage hat sich verbessert, es wird jedoch weiterhin eine große Grundstücksfläche unterbaut. Die Zufahrt zur TG kollidiert in punkto Wohnqualität mit den Balkonen.

Abgestimmt wurde, dass der Architekt den Prüfauftrag "flach geneigtes asymmetrisches Satteldach" statt klassisches Satteldach" bearbeitet und dies per Mail mit den externen Mitgliedern des GBR abgestimmt

Beratung PUT 02.02.2022

Bauvorhaben Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18

Lage und Umgebung vom Plangebiet inkl. Bauvorhaben



Bauvorhaben Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18

Lage und Umgebung vom Plangebiet



23.06.2021

F

Seite 3

Bauvorhaben Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18

Lage und Umgebung vom Plangebiet



23.06.2021

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht

Bauvorhaben Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18

Lageplan



23.06.2021

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht

Bauvorhaben Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18

Vorhaben



23.06.2021

Seite 6

Bauvorhaben Stürzkreutstraße 39-41, Kapellenweg 18

Protokollauszug PUT 02.02.2022

Herr Sindlinger deutet darauf hin, dass die nördliche Bebauung auf der Weinburg beim Höhenweg ein geordnetes Verfahren gewesen sei. Die restliche Weinburg sei dann über § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaut worden und da habe sich der Charakter verändert. Für ihn stellt sich die Frage der Geschossigkeit bei diesem Bauvorhaben. Er könne sich maximal 2 Vollgeschosse vorstellen.

Herr Lumbe erinnert daran, dass der Fehler war, dass man für die gesamte Weinburg ein Bebauungsplangebiet ausweisen wollte. Man habe sich dann nur für die Weinburg-West ausgesprochen. Da hätte die Verwaltung sagen müssen, dass ein Bebauungsplan mit den eigenen Kapazitäten nicht leistbar sei.

Jetzt müsse versucht werden, das was erreicht werden könne, auch tatsächlich umzusetzen. Ziel müsse sein, ein Bauvorhaben zu genehmigen, welches von der Größe und vom Charakter in das Gebiet passt.

Der Vorsitzende stellt die Frage, ob der Tagesordnungspunkt in der heutigen Sitzung zur Entscheidung gebracht werden soll oder ob die Verwaltung die Vorlage überarbeiten soll.

Der FBL SPBR bietet an, den Dialog mit dem Architekten und dem Bauherrn zu suchen, um die heutigen Ansatzpunkte und Impulse zu besprechen. Das Thema soll nochmals im Gestaltungsbeirat behandelt werden und dann in den Ausschuss kommen. Es könne selbstverständlich ein Bebauungsplan aufgestellt werden, aber dadurch werden andere Projekte zurückgestellt.

Der Vorsitzende erinnert an das Bauvorhaben. Der Wille des Gemeinderates sei es, den Charakter der Weinburg zu erhalten. Und die entscheidende Frage sei: wie könne es geschafft werden, diese Körnung des Gebietes umzusetzen.

Herr Lumbe stellt folgenden Geschäftsordnungsantrag:

Der Vorsitzende lässt über den Geschäftsordnungsantrag von Herrn Lumbe wie folgt abstimmen:

Geschäftsordnungsantrag von Herrn Lumbe:

Ende der Diskussion und erneute Beratung zu einem späteren Zeitpunkt im Gremium. Im Vorfeld soll das Thema nochmals im Gestaltungsbeirat beraten werden.

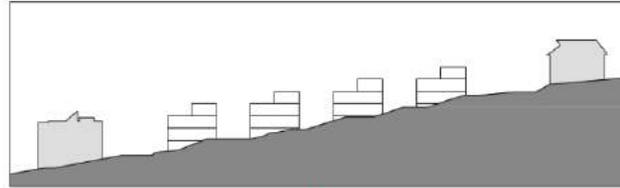
Abstimmungsergebnis (bei 12 Stimmberechtigten):

Ja-Stimmen	10
Nein-Stimmen	2
Enthaltungen	0

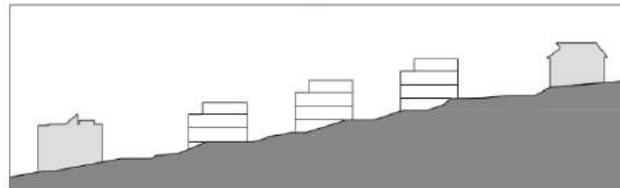
Der Geschäftsordnungsantrag von Herrn Lumbe ist mehrheitlich angenommen.

Aktuelle Planung
Stand: 29.03.2023

14.01.2019
Vorentwurf als Diskussionsgrundlage
mit dem Bauamt



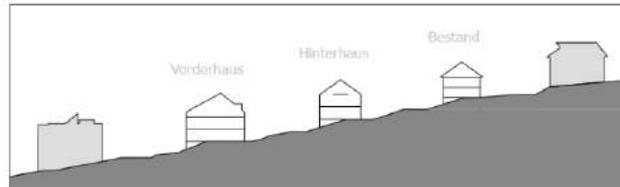
30.03.2020
Reduzierung auf drei Baukörper



22.10.2021
Erhalt des Gebäudebestandes an
der Stürzkreutstraße, Neubauten
mit reduziertem Volumen und
Ausbildung von Sattel- anstatt
Flachdächern

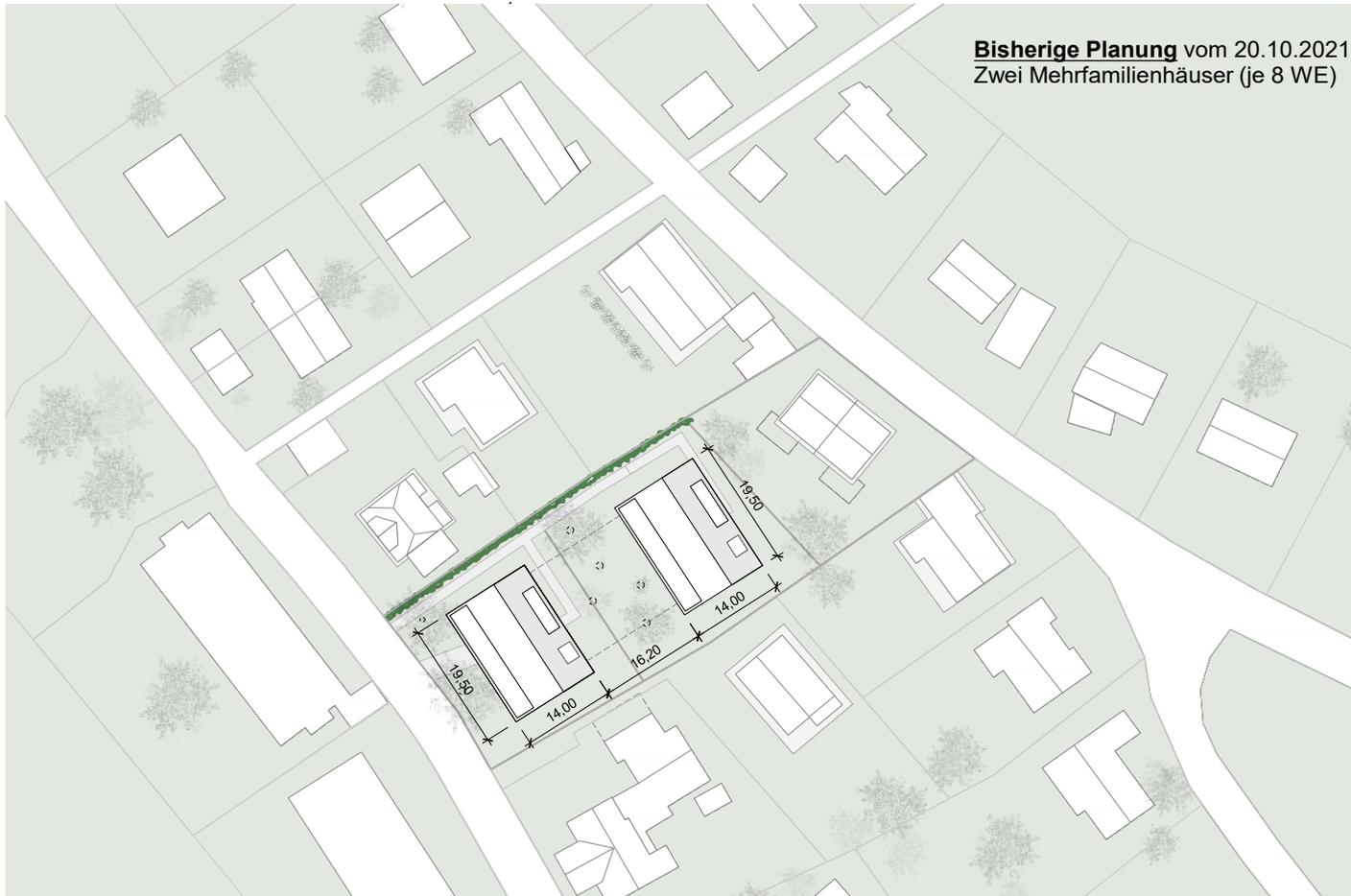


20.03.2023
Neubau in zweiter Reihe als
Doppelhaus anstatt Mehrfamilien-
haus mit 8 Wohneinheiten



entwicklung ansicht süd m_1:750 | 20.03.2023

neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten



Bisherige Planung vom 20.10.2021
Zwei Mehrfamilienhäuser (je 8 WE)

lageplan m_1:500 genordet | 20.03.2023

neubau stürzkreuzstraße | krehl.girke architekten





perspektive | 20.03.2023

neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten



ansicht süd m_1:375 | 20.03.2023

neubau stürzkreutstraße | krehl.girke architekten



straßenabwicklung m_1:200 | 20.03.2023

neubau stürzkreuzstraße | krehl.girke architekten