

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>Vorlage-Nr.:</b> 2018/2587
STADTPLANUNG		Datum: 10.12.2018
		Vorlagenersteller: Duffner, Michael
<b>Bebauungsplan "Stockteil - 1. Änderung"</b>		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Öffentlich	23.01.2019	Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik
		Zuständigkeit
		Beschlussfassung

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bebauungsplan „Stockteil - 1. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. (§ 2 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch)

**Zielsetzung:**

1. Strategisches Ziel:

step2030 relevant:

- Ja      Bezug zu Schlüsselprojekt Nr.:
- Nein     Sonstiges strategisches Ziel: Bezahlbaren Wohnraum schaffen (Grundthema Wohnen und Wohnumfeld)

2. Operatives Ziel: Baurecht für eine Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1971 schaffen.

**Wesentlicher Inhalt:**

Mit den aktuellen Wohnbauentwicklungen in Radolfzell, steht voraussichtlich ab dem Jahr 2021 ausreichend sozialer Wohnraum zur Verfügung. Für den kurzfristigen Bedarf wurden mehrere Standorte im gesamten Stadtgebiet einem Kurzcheck unterzogen. Am 30.10.2018 wurde im Gemeinderat beschlossen, den Standort Ecke Schlesierstraße/ Ostlandstraße baulich zu entwickeln.

**Standort**

Das Flurstück Nr. 1971 mit einer Größe von 1529 m<sup>2</sup> wird als Grünfläche genutzt. Mehrere Bäume stehen auf dem Grundstück. Nach einer Begehung sind bis auf einen Baum alle als nicht erhaltenswert eingestuft worden. Des Weiteren führt ein Weg durch die Grünfläche und am Rand befindet sich ein kleiner Platz mit Sitzgelegenheit.

Das Grundstück grenzt im Norden an den Frischemarkt Schnee. Im Osten liegt die Schlesierstraße und die Bahnstrecke Richtung Stockach. Im Süden ist die Ostlandstraße mit angrenzenden 3 geschossigen Wohngebäuden. Westlich befindet sich eine 3 - 4 geschossige Wohnbebauung.

**Planungsrecht**

Es gilt der Bebauungsplan "Stockteil". Auf der Fläche ist kein Baufenster eingezeichnet. Im zugehörigen Gestaltungsplan ist die Fläche als Grünfläche eingezeichnet. Der Bebauungsplan muss geändert werden um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

**Planung**

In einer Skizze wurde beim „Kurzcheck“ abgeprüft wie viele Wohneinheiten in

Modulbauweise vorstellbar wären. Bei einer genaueren Betrachtung und der Annahme, dass Parkplätze aus Kostengründen oberirdisch angelegt werden, sind ca. 16 Wohneinheiten städtebaulich vertretbar.

Die bebauten Grundstücke in der Umgebung sind geprägt durch viele Freiflächen. Im Durchschnitt ist eine Grundflächenzahl von 0,2 vorhanden. Das bedeutet, die Grundstücke sind in der Regel nicht mehr als zu 20 % mit Wohngebäuden überbaut. Die Umgebung sollte der Maßstab für die neue Planung sein. Der gemeldete Bedarf (siehe Anlage) mit Angaben zur Wohnungsgrößen und -mix entspricht ca. einer Grundflächenzahl von 0,28.

Die Geschossanzahl der Umgebung ist größtenteils dreigeschossig. Direkt westlich angrenzend befindet sich ein viergeschossiges Gebäude. Dies stellt die maximale Höhe für die Neuplanung dar.

Der Bestand im westlich angrenzenden Quartier ist eine Zeilenbebauung in Süd-/Nordausrichtung. Diese Struktur soll aufgenommen werden.

Bei den oberirdischen Parkplätzen ist zu beachten, dass an der Schlesier- und der Ostlandstraße öffentliche Parkplätze bestehen. Die Zufahrten zum Grundstück sollen sich daran orientieren.

Die erstellten Skizzen zeigen die möglichen Baumassen nach den oben genannten Grundlagen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 sind ca. 300 m<sup>2</sup> Grundfläche für ein Wohngebäude möglich. Wenn man den Wohnungsmix aus der Bedarfsermittlung zugrunde legt ist eine Grundfläche von ca. 420 m<sup>2</sup> notwendig. Die errechnete Fläche setzt sich aus der Nettowohnfläche mit 315 m<sup>2</sup> plus 25% für Technik und Konstruktion sowie ca. 25 m<sup>2</sup> für das Treppenhaus zusammen. Die Skizzen sind zum Teil nur mit oberirdischen Parkplätzen gezeichnet. Zum anderen mit einem Mix aus einem Teil Tiefgarage und einem Teil oberirdischer Stellflächen.

In der näheren Umgebung sind Sattel- und Flachdächer zu finden. Bei einer Flachdachlösung wäre ein Staffelgeschoss mit weiterem Wohnraum möglich. Bei einem Satteldach und der Annahme nicht höher zu bauen als die Nachbarbebauung ist nur ein Teilausbau des Daches möglich.

### **Vorzugsvariante**

Eine viergeschossige Blockbebauung im Ostteil des Grundstückes. Die Stellplätze werden zum Teil in einer Tiefgarage untergebracht. Weitere oberirdische Stellplätze werden im Westen konzentriert. Das Gebäude hat ein Flachdach mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss. Die Freiflächen sind grün und nutzbar für die Bewohnenden. Das Gebäude sollte eine hohe gestalterische Qualität haben. Die vorhandenen öffentlichen Parkplätze bleiben zum großen Teil bestehen.

### **Verfahren**

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Beteiligungsrunde verzichtet werden. Ein Verzicht ist nicht geplant. Es werden zwei Beteiligungsrunden durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird kein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Eine Umweltanalyse wird in aller Regel gefordert.

### **Alternativen:**

- Ohne Beschluss kann die Fläche nicht bebaut werden. Sie bleibt als Grünfläche erhalten.
- Andere Standorte für bezahlbaren Wohnraum entwickeln.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es fallen Kosten für eine Umweltanalyse an. Gegebenenfalls müssen Gutachten beauftragt werden die Kosten generieren. Die Kosten können aktuell nicht beziffert werden.

**Weiteres Vorgehen:**

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Offenlage der Entwurfsunterlagen
- Satzungsbeschluss

**Bisherige Entwicklung / Beschlusslage:**

Noch keine Beschlusslage zum Bebauungsplan. In der Vorlage Nr. 2018/2498-01 wurde beschlossen, den Standort zu entwickeln.

**Anlagen:**

- Lage mit Schrägaufnahme
- Bedarfsmeldung
- Skizze „Kurzcheck“
- Skizzierte Varianten