

Bauvorhaben: Untertorplatz Radolfzell

Stellplatznachweis (nach VwV Stellplätze bzw. LBO BW):

Wohnanlage mit 113 Wohneinheiten

Wohnen

Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:

Grundsatzformel: 1 Stpl je Wohneinheit nach LBO BW §37

Es wird angestrebt die Gesamtstellplatzzahl um den Faktor 0.5 zu senken = $113 \times 0,5 = 57$ Stpl

Begründung: Das Grundstück liegt in zentraler Lage direkt am Ortskern und ist umliegend von fußläufig erreichbaren Bushaltestellen umgeben. Ergänzend ist auch der Bahnhof für den regionalen und überregionalen Verkehr fußläufig (ca. 500m) gut erreichbar. Damit ist eine Verbindung zum Arbeitsplatz ohne Kfz gut möglich (1). In direkter Nachbarschaft befinden sich eine Vielzahl an Geschäften des täglichen Bedarfs/Nahversorger, die ebenfalls fußläufig gut erreichbar sind (2). Ebenfalls gut ohne Kfz erreichbar sind verschiedene Schul- und Kindergartenangebote (3). In unmittelbarer Nähe (fußläufig) befindet sich eine Stadtmobilstation, die um ein ergänzendes Carsharingangebot auf dem Grundstück (4 Parkplätze) ergänzt wird. Eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen für Bewohner und Besucher (auch für Lastenfahrräder) komplettiert das Mobilitätskonzept.

In Tiefgarage:

-81 Stellplätze öffentlich, inkludiert 22 Stellplätze Gewerbe, inkludiert 16 Stellplätze Gastro

-4 Carsharingplätze (elektro) öffentlich

-57 Stellplätze privat

Oberirdisch:

-10 Stellplätze für Besucher zusätzlich im öffentlichen Raum

Begründung: Die Stellplätze an der Lohmühlenstraße und Untertorstraße werden möglich ohne Einschränkung des Straßenraumes durch Verschwenkung des öffentlichen Gehwegs über Privatgrund. Sie sind als Ergänzung zu TG-Plätzen flexibler nutzbar durch Ihre oberirdische gute Erreichbarkeit.

Gewerbe

Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:

Geplant wird aktuell eine Bruttonutzfläche von ca. 1.556,91 m² für gewerbliche Nutzungen. Da es derzeit noch keine konkreten Nutzerinteressenten gibt, gehen wir von einer Aufteilung von 2/3 zu 1/3 im Verhältnis Büronutzung zu Praxisnutzung aus.

Generell kalkulieren wird im Verhältnis Hauptnutzfläche (anrechenbar für Stellplatznachweis) zu Nebennutzfläche einen Abzug von ca. 30% = $1.556,91 \times 30/100 = \text{ca. } 1090\text{m}^2$

Die 30% beinhalten sämtliche üblichen Nebenräume wie (Sanitär/Lager/Kopierer/etc.)

Formel: 1 Stpl je 35 m² (VwV2.1) **Büronutzfläche 700 m²** / 35 = 20 Stpl

Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 20 Stpl x 0,6 = **12 Stpl**

Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m befindet sich der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um die Buslinien 1, 2, 7, die S-Bahn verkehrt im 10-15min Takt. Zusätzlich können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadstation Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.

Formel: 1 Stpl je 30 m² (VwV2.2) **Praxisnutzfläche 390 m²** / 25 = 16 Stpl

Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 16 Stpl x 0,6 = **10 Stpl**

Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m befindet sich der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um unterschiedliche Buslinien, sowie die S-Bahn. Es können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadtstation Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.

Gastronomie

Nachweis der nötigen Kfz-Stellplatzzahl / Herleitung:

Geplant wird eine Bruttonutzfläche von ca. 327,47 m² für Gastronutzung. Da es derzeit noch keine konkreten Nutzerinteressenten gibt, gehen wir von einer anteiligen Lagerfläche und Nebenräume von ca. 30% aus = 327,47 m² gemindert 30% = **ca. 229 m²**

Formel: 1 Stpl je 12 m² (VwV6.1) **Gastraumfläche 229 m² / 9 = 26 Stpl**

Gemindert durch 0,6 (nach VwV Anhang 1) 26 Stpl x 0,6 = **16 Stpl**

Begründung Minderung: Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe (unter 300m) zu 4 Bushaltestellen, sowie in ca. 500m ist der Bahnhof (S-Bahn als attraktivstes Verkehrsmittel). Es handelt sich um unterschiedliche Buslinien, sowie die S-Bahn. Es können eigene und externe Car-Sharing-Angebote (Stadtstation Friedrich-Werder-Str.) genutzt werden.

Berechnung Fahrrad-Stellplätze (nach VwV Anhang 2 Stellplätze):

Wohnanlage mit 113 Wohneinheiten

Formel: 2 Stpl je Wohneinheit 2x113 = **226 Fahrradstellplätze**

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden in Fahrradräumen (120 Fahrräder) und Kellerabteilen (106 Fahrräder) im Untergeschoss nachgewiesen.

Gewerbenutzfläche gesamt: ca. 1090 m² bei gleicher Aufteilung Büro/Praxis siehe Herleitung vor.

Formel: 1 Stpl je 100 m² (VwV2.1) **Büronutzfläche 700 m² / 100 = 7 Stpl**

Formel: 1 Stpl je 12 m² (VwV2.2) **Praxisnutzfläche 390 m² / 70 = 6 Stpl**

Die 13 Fahrradstellplätze sind im Außenbereich neben den Eingängen vorgesehen.

Gastraumfläche gesamt: ca. 229 m²

Formel: 1 Stpl je 12 m² (VwV6) **Gastraumfläche 229 m² / 12 = 20 Stpl**

Die 20 Fahrradstellplätze sind im Außenbereich direkt neben dem Eingang vorgesehen.

Zusätzlich werden oberirdisch 18 Fahrradstellplätze für Besucher im Quartier (Gassen) angeboten.

Zusätzlich werden in der Tiefgarage noch 13 Stellplätze für Lastenfahrräder angeboten.