

GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

Begründung zum Bebauungsplan „Unter Stürzkreut I - 6. Änderung - KITA Hebelstraße“

Gemarkung Radolfzell

Stand: 11.08.2025



Abbildung 1: Radolfzell, Schrägluftbildaufnahme

Quelle: Stadt Radolfzell

Begründung zum Bebauungsplan „Unter Stürzkreut I - 6. Änderung - KITA Hebelstraße“

Gemarkung Radolfzell

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	3
1.1. Geltungsbereich	3
1.2. Anlass zur Aufstellung – Planungsziele.....	3
1.3. Plangebiet (Städtebauliche Situation).....	3
2. Einordnung in die Bauleitplanung	3
2.1 Flächennutzungsplan Radolfzell von 2015	3
2.2 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend.....	3
2.3 Bebauungsplanverfahren	4
3. Planung.....	4
3.1 Hochbauplanung	4
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
4. Zusammenfassung Umweltbericht	5
5. Beteiligungen	5
6. Umweltanalyse (Stand 28.08.2020) als gesonderter Textteil	6

1. Allgemeines

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2. Anlass zur Aufstellung – Planungsziele

Die Große Kreisstadt Radolfzell beabsichtigt, einen Teil der an der Straßenecke Hebelstraße und Waldstraße liegenden innerstädtischen Grünfläche in Wohnbaufläche umzuwandeln. Es ist geplant, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine neue Kindertagesstätte zu schaffen. Mit dieser städtebaulichen Nachverdichtung wird das Ziel verfolgt, an einem innerstädtisch gut erschlossenen Standort den Bedarf an benötigten Kindergartenplätzen zu decken. Die Kindertagesstätte (KITA) sieht insgesamt ca. 75 Kindergartenplätze in drei Gruppen á 20-30 Kinder über 3 Jahre im Ganztagesbetrieb vor.

Der komplette Baumbestand zur Hebel- sowie zur Waldstraße bleibt erhalten, dabei wird ein Baum innerhalb des Plangebiets versetzt werden müssen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem), jedoch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets.

1.3. Plangebiet (Städtebauliche Situation)

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich östlich der Unterseestadion sowie weitere Sportanlagen, westlich die Bahnlinie Radolfzell - Stockach mit dem Haltepunkt Radolfzell-Haselbrunn und das Kinderkulturzentrum „Lollipop“ sowie im Süden dreigeschossige Wohngebäude. Im nördlichen Bereich schließt eine größere Grünfläche an, die unter anderem als Bolzplatz genutzt wird.

2. Einordnung in die Bauleitplanung

2.1 Flächennutzungsplan Radolfzell von 2015

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell ist das Plangebiet als Grünfläche (Zweckbestimmung Sport-, Bolzplatz) ausgewiesen.

2.2 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Der Planungsbereich des geplanten Gebäudes mit der KITA befindet sich im Teilbereich des Geltungsgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unter Stürzkreut I - Änderung“, der in dem Bereich teils Flächen für Sportanlagen, öffentliche Parkplätze, teils Verkehrsbegleitgrünflächen sowie Flächen für Aufschüttung festsetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde wie festgesetzt nur teilweise vollzogen.

2.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Unter Stürzkreut I - 6. Änderung - KITA Hebelstraße“ wird als §13a BauGB Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Eine Umweltanalyse mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist erforderlich.

3. Planung

3.1 Hochbauplanung

Die Haupteinschließung des geplanten Gebäudes erfolgt von dem östlichen gelegenen Stichweg, der zum Stadioneingang führt und an die Hebelstraße sowie die Umfahrung des Stadions anschließt. Die für die KITA-Einrichtung notwendigen Stellplätze (3 Stück) werden im Bereich der öffentlichen Parkplätze direkt an der Hebelstraße vorgesehen. Die notwendigen Fahrradabstellplätze (15 Stück) werden unmittelbar im Eingangsbereich der Einrichtung realisiert. Die befestigten Flächen für Wege und Fahrradstellplätze werden zur Minimierung der Bodenversiegelung auf das für die Nutzung erforderliche Maß begrenzt und sofern funktional sinnvoll in wassergebundener Bauweise ausgeführt.

Die Außenanlagen mit einer integrierten Spielwiese für die KITA sollen sich zur Nord- und Westseite des geplanten Gebäudes orientieren. Der Bereich der Spielwiese wird eingefriedet. Geplant ist ein Zaun mit einer Höhe von 1,50 m, wobei im nördlichen Bereich auf gesamter Länge des Zauns ein zusätzliches Ballfangnetz (bis zu 4 m hoch) zur Absicherung des Gebäudes gegenüber dem nördlich gelegenen Bolzplatz denkbar wäre.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um für die geplanten Nutzungen (Kindertagesstätte) das Planungsrecht zu schaffen, muss ein Verfahren zur Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Der Planungsbereich des geplanten Gebäudes mit der KITA befindet sich im Teilbereich des Geltungsgebietes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unter Stürzkreut I - Änderung“, der in dem Bereich teils Flächen für Sportanlagen, öffentliche Parkplätze, teils Verkehrsbegleitgrünflächen sowie Flächen für Aufschüttung festsetzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde wie festgesetzt nur teilweise vollzogen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die städtebauliche Ordnung entsprechend dem geplanten Bauvorhaben hergestellt und darüber hinaus die bereits umgesetzten Parkplätze an der Hebelstraße planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3.270 m², es werden dabei Teile der Flurstücke Nr. 949 und Nr. 956/12 überplant. Die genaue Abgrenzung ist dem Entwurfsplan zu entnehmen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird im gesamten Nutzungsbereich der zukünftigen KITA eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „KITA“ sowie ein auf das geplante Gebäude angepasstes Baufenster festgesetzt. Die im Norden und Westen des Gebäudes geplanten Spielflächen sind in den nicht überbaubaren Bereichen als eine der KITA zugeordneten Nutzung zulässig. Auch wenn

die KITA aktuell als ein eingeschossiges Gebäude geplant ist, soll für die Zukunft die Möglichkeit einer Erweiterung sichergestellt werden, sodass planerisch die maximale Zahl der Vollgeschosse auf 2 erhöht wird, um das Gebäude ggf. aufstocken zu können. Dabei darf das Gebäude nicht höher als 9 m, gerechnet ab Erdgeschossbodenhöhe (EFH) gebaut werden. Die EFH liegt mit 398,65 m NHN etwa 15 cm oberhalb des Straßenniveaus. Damit fügt sich das neue Gebäude in die Bebauung an der Hebelstraße städtebaulich sensibel ein, in dem es selbst bei voller Ausnutzung der Festsetzungen unterhalb der Traufhöhen der gegenüberliegenden Gebäude bleibt. Somit ermöglicht die EFH eine hochwassersichere Bauweise, in dem diese die HQ extrem-Wasserspiegellagen im Gebiet berücksichtigt.

Im Bereich des Eingangs östlich des Gebäudes sind Flächen für Nebenanlagen und Fahrradstellplätze entsprechend der Planung zulässig. An der Hebelstraße werden die bereits umgesetzten öffentlichen Parkplätze gesichert, davon werden drei Stellplätze als Stellplatzflächen der Gemeinbedarfsfläche der KITA dauerhaft zugeordnet. Im Süden sowie im Westen der Gemeinbedarfsfläche wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Erhalt der Bestandsbäume wird durch eine Erhaltungsfestsetzung belegt und der zu versetzende Baum als Neuanpflanzung sichergestellt werden. Eine Umweltanalyse (Abhandlung der Schutzgüter sowie der artenschutzrechtliche Beitrag) ist den Unterlagen beigelegt.

4. Zusammenfassung Umweltbericht

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes lediglich geringfügige Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen. Durch die geplante Versiegelung gehen zwar unversiegelte, jedoch teilweise durch anthropogene Auffüllungen vorbelastete Böden verloren. Hierdurch entstehen kleinräumige Eingriffe. Durch den vollständigen Erhalt des Gehölzbestandes können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen/Biotope/ Biologische Vielfalt, Landschafts- und Ortsbild vermieden werden.

Der Eingriff in die Schutzgüter Mensch, Klima und Wasser ist bei vollständiger Umsetzung aller genannter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erheblich. Wegen der teilweisen Überbauung einer wichtigen innerstädtischen Grünfläche ist die Installation einer Dachbegrünung sehr zu empfehlen. Durch die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB muss trotz der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt kein naturschutzfachlicher Ausgleich erfolgen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Tieren durch das geplante Vorhaben kann bei vollständigem Erhalt des Gehölzbestandes ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie werden nicht erwartet.

5. Beteiligungen

Der Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Technik am 21.10.2020 gefasst

und im Hallo der Stadt Radolfzell 12.11.2020 öffentlich bekannt gemacht. Sie fand vom 13.11.2020 bis einschließlich 14.12.2020 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.11.2020 bis einschließlich 14.12.2020 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen sich insbesondere auf den Lärm sowie dem damaligen Planungsstand mit Wohnnutzung. Eine Wohnnutzung wird nicht weiterverfolgt.

Die eingegangenen Äußerungen wurden, sofern erforderlich, mit den jeweiligen Fachdienststellen abgestimmt und abgewogen.

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik der Stadt Radolfzell am xx.xx.202x gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dies wurde im Hallo der Stadt Radolfzell am xx.xx.202x öffentlich bekannt gemacht.

6. Umweltanalyse (Stand Oktober 2020) als gesonderter Textteil

Radolfzell, den

Simon Gröger

Oberbürgermeister

Ulf Millauer

Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht