

## **GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE**

### **Begründung**

### **Bebauungsplan „Unter Stürzkreut I - 6. Änderung - KITA Hebelstraße“, Gemarkung Radolfzell**

**VORENTWURF - Oktober 2020**

#### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

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 sowie Wohnungen in einem neu zu errichtenden, dreigeschossigen Gebäude zu schaffen. Mit dieser städtebaulichen Nachverdichtung wird das Ziel verfolgt, an einem innerstädtisch gut erschlossenen Standort den Bedarf an benötigten Kindergartenplätzen sowie an Wohnraum zu decken. Die Kindertagesstätte (KITA) sieht insgesamt ca. 75 Kindergartenplätze in drei Gruppen á 20-30 Kinder über 3 Jahre im Ganztagesbetrieb vor. Die KITA soll im Erdgeschoss des Gebäudes untergebracht werden, in den zwei darüber liegenden Geschossen sollen Wohnungen entstehen.

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.

Die Haupterschließung 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. Der Standort der für die Wohnnutzung erforderlichen Stellplätze wird im weiteren Verfahren ergänzt. 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 in 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.

Die aktuell nördlich des Planungsbereichs liegende Ballspielwiese bleibt grundsätzlich erhalten. Um den Betrieb der KITA sowie die Wohnnutzung so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird die Ballspielwiese mit ihren Toren um ca. 90° gedreht. Die Hammerwurfanlage auf Höhe der Wendepalte am Stadioneingang wird aktuell nicht mehr genutzt. In wie weit diese aufgegeben und rückgebaut werden kann, muss überprüft werden.

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.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften**

Um für die geplanten Nutzungen (Kindertagesstätte und Wohnnutzung) das Planungsrecht zu schaffen, muss ein Verfahren zur Bebauungsplanänderung durchgeführt werden. Der Planungsbereich des geplanten Gebäudes mit der KITA- und Wohnnutzung 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 m<sup>2</sup>, es werden dabei Teile der Flurstücke Nr. 949 und Nr. 956/12 überplant. Die genaue Abgrenzung ist dem Vorentwurfsplan zu entnehmen.

Auf einer Fläche von ca. 2.282 m<sup>2</sup> wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hierbei wird zusätzlich eine vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen nach Vollgeschossen vorgenommen. Um die Nutzung der Kindertagesstätte im Erdgeschoss bzw. ersten Vollgeschoss zu sichern, sind in diesem Geschoss nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Um sicherzustellen, dass die Umwandlung einer Grünfläche zugunsten einer Wohnbaufläche vorrangig ebenfalls der Sicherung von in Radolfzell dringend benötigtem Wohnraum dient, wird festgesetzt, dass oberhalb des ersten Geschosses nur Wohnungen allgemein und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauGB nur ausnahmsweise zulässig sind.

In dem durch die Baugrenzen festgelegten Baufenster können bauliche Anlagen realisiert werden, außerhalb des Baufensters dürfen in dem dafür festgesetzten Bereich Fahrradstellplätze, Nebenanlagen errichtet werden. Im nicht überbaubaren Bereich im Norden und Westen des Baufensters sind Spielflächen als eine den Anlagen für soziale Zwecke (z.B. KITA) zugeordneten Nutzung zulässig.

Das Gebäude darf maximal dreigeschossig mit einem Flachdach ausgebildet werden, dabei darf die Gebäudehöhe 9,50 m gerechnet zwischen der Erdgeschossbodenhöhe (EFH) und der Dachoberkante nicht überschreiten. Die EFH liegt mit 398,65 m NHN etwa 15 cm oberhalb des Straßenniveaus der Hebelstraße. Mit diesen Festsetzungen fügt sich das neue Gebäude in die Bebauung an der Hebelstraße städtebaulich sensibel ein, indem es unterhalb der Traufhöhen der gegenüberliegenden Gebäude bleibt. Mit dieser EFH-Festsetzung wird eine hochwassersichere Bauweise ermöglicht, indem diese die HQ extrem-Wasserspiegellagen im Gebiet berücksichtigt. Die Grundflächenzahl wird entsprechend einem Wohnbaugebiet auf 0,4 festgesetzt.

An der Hebelstraße werden die bereits umgesetzten öffentlichen Parkplätze planungsrechtlich gesichert, davon werden drei Stellplätze als Stellplatzflächen der im EG festgesetzten Nutzung dauerhaft zugeordnet. Im weiteren Planungsprozess werden die Stellplatzflächen für die den Wohnungen bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Stellplätze festgelegt.

Im Süden sowie im Westen der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird eine öffentliche Grünfläche auf ca. 815 m<sup>2</sup> 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 beigefügt.

Dezernat III | Fachbereich Stadtplanung und Baurecht | Abteilung Stadtplanung