



Stadtteil Böhlingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften  
„Nezfeldwies“  
Gemarkung Böhlingen**

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Überarbeitung  
Stand 16.09.2020

Vorhabenträger

Dr. Ing. Jürgen M. Vogg

Weiherhof 1

78315 Radolfzell

Bearbeitung  
Bebauungsplanverfahren

**kommunal PLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: info@kommunalplan.de

Projekt 1976

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass der Planung.....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
<b>2</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVERFAHREN / VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB .....	6
3.4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	6
<b>4</b>	<b>ZU BERÜCKSICHTIGENDE RANDBEDINGUNGEN.....</b>	<b>8</b>
4.1	Umweltbelange.....	8
4.2	Boden / Geologie / Bodenuntersuchung .....	8
4.3	Landschaftsplan.....	8
4.4	Gewässer, Hochwasserschutz .....	9
4.5	Immissionsschutz.....	9
4.6	Belange der Landesstraße L 220.....	10
4.7	Luftbildauswertung Kampfmittel.....	10
4.8	Leitungsauskunft .....	10
4.9	Denkmalschutz / Archäologie.....	10
<b>5</b>	<b>VORHABENBESCHREIBUNG / KONZEPTION DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
5.1	Städtebau .....	11
5.2	Verkehr .....	13
5.3	Regenwasserkonzeption und Hochwasserschutz .....	13
5.4	Freiraum und Umwelt .....	14
<b>6</b>	<b>GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>18</b>
7.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	18
7.2	Art der baulichen Nutzung .....	18
7.2.1	WA – Allgemeines Wohngebiet .....	18
7.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	19
7.3	Maß der baulichen Nutzung .....	19
7.3.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	19
7.3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	19
7.3.3	Höhenlage der baulichen Anlagen .....	19
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	20
7.4.1	Bauweise .....	20
7.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
7.5	Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen .....	20
7.6	Verkehrsflächen .....	20
7.6.1	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung .....	21
7.6.2	Ein- /Ausfahrtsbereiche .....	21
7.6.3	Verkehrsgrünfläche .....	21
7.7	Grünflächen .....	21
7.7.1	Öffentliche Grünfläche.....	21
7.7.2	Private Grünflächen.....	21
7.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	21
7.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen .....	21
7.10	Sichtfeld an Straßeneinmündungen .....	22
7.11	Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	22
7.12	Versorgungsflächen .....	22
7.13	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	22

<b>8</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>23</b>
<b>8.1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>23</b>
<b>8.2</b>	<b>Gestaltung der unbebauten Flächen.....</b>	<b>23</b>
	8.2.1 Einzäunungen.....	23
	8.2.2 Grundstücksflächen-Gestaltung .....	23
<b>9</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN.....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>24</b>

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nezfeldwies“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Siedlungserweiterung am westlichen Rand des Stadtteils Böhringen geschaffen werden.

Es wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum durch den Bau von Mehrfamilienhäuser Rechnung getragen. Angestrebt werden ca. 100 Mietwohnungen in unterschiedlichen Größen und Zuschnitten. Davon werden ca. 30% der Wohnungen sozial gefördert.

Zur Vorplanung des Projekts wurde in Abstimmung mit der Stadt Radolfzell vom Vorhabenträger ein Ideenwettbewerb mit 10 Planungsbüros ausgelobt. Der erste Preis ging an die Arbeitsgemeinschaft Lanz-Schwager Architekten Konstanz mit 365° freiraum + umwelt Überlingen.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Fokus im Neubaugebiet wird im Geschosswohnungsbau liegen. Besonders Mietwohnungen werden derzeit gesucht.

Die Vorhabenplanung erfolgt dabei unter Berücksichtigung der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell mit einem Anteil von 30 % der neu geschaffenen Wohngeschoßfläche als öffentlich geförderter oder förderbarer Wohnungsbau entsprechend dem Landeswohnraumförderungsprogramm.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,1 ha liegt unmittelbar im Anschluss an den bestehenden westlichen Ortsrand Böhringens. Das Plangebiet umfasst die beiden im Eigentum des Vorhabensträgers befindlichen Flurstücke Nr. 2449 und 977 und ist wie folgt grob begrenzt:

- im Westen durch die Landesstraße 220,
- im Norden durch die Flst.-Nrn. 84/22 (Singener Straße, Teil) und 2449 (Teil),
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbaugrundstücke westlich der Untere-Sooäcker-Straße
- und im Süden durch die Flst.-Nr. 2449/3, zugleich bestehende Ortszufahrt mit Anschluss an die Landesstraße 220.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

Durch die das Plangebiet an drei Seiten umgebenden Straßen ist das Gebiet räumlich sehr stark von der umgebenden Landschaft abgegrenzt. Die südlich gelegene Bahntrasse in Hochlage trägt zu dieser räumlichen Abgrenzung noch zusätzlich bei. Die Kernortslage ist noch fußläufig erreichbar; der Bahnhof liegt in ca. 250 m fußläufiger Entfernung vom südlichsten Punkt des Plangebiets.



Lage des Plangebiets (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen 28.02.19)  
Plangebiet rot umrandet, unmaßstäblich

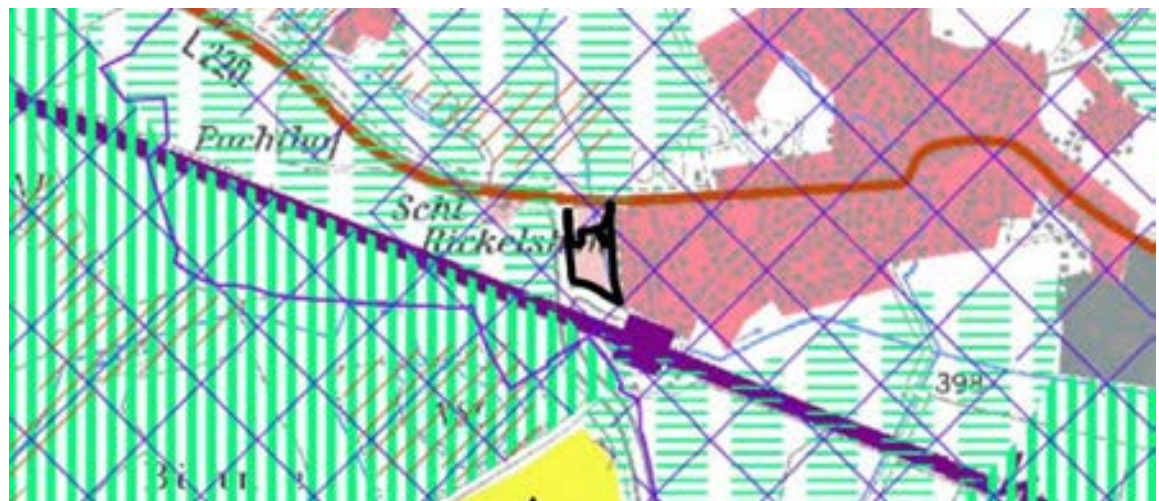
### 3 Planungsverfahren / Vorgaben

Als Ergebnis der Diskussionen und Abstimmungen aus den Vorplanungen einer Machbarkeitsstudie des Büros Lutz Partner aus Stuttgart und dem Ergebnis des Ideenwettbewerbs hat der Gemeinderat der Stadt Radolfzell am 05.02.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nezfeldwies“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

#### 3.1 Regionalplan

Die Stadt Radolfzell ist im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein / Bodensee als Mittelzentrum in der Entwicklungsachse „Konstanz - Radolfzell am Bodensee - Singen - Engen - (Donaueschingen) festgelegt. Gemäß Ziff. 2.2.1 „Allgemeine Entwicklungsziele“ ist u.a. „die großräumige Siedlungsentwicklung auf die Entwicklungsachsen auszurichten.“ In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Planbereich als geplante Siedlungsfläche (Wohnen und Mischgebiet) dargestellt.

Die Planung entspricht demnach den regionalplanerischen Vorgaben.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000), Plangebiet schwarz umrandet

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell am Bodensee ist der wesentliche Teil des Planbereichs als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Nur im nördlichen Bereich ist eine Riedfläche dargestellt.

Damit wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Die Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB; die Darstellung des Flächennutzungsplans wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (2015), Plangebiet schwarz umrandet

### 3.3 Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB

Für das gewählte Bebauungsplan-Verfahren sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- es besteht ein dringender Wohnbedarf
- das Plangebiet grenzt an die bebaute Ortslage an
- der Schwellenwert von max. 10.000 qm Grundfläche wird nicht überschritten
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich
- der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans muss vor dem 31.12.2019 erfolgen.

Diese Voraussetzungen liegen für das Bebauungsplan-Verfahren „Nezfeldwies“ vor.

#### Nachweis des Schwellenwertes:

Bruttofläche Planbereich ca.	2,1 ha
Netto-Wohn- und Gemeinbedarfsfläche ca.	1,0 ha
Zulässige Grundfläche (10.000 m <sup>2</sup> x GRZ 0,4) =	4.000 m <sup>2</sup>

### 3.4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Wohnsiedlung soll auf der Grundlage einer umfassenden Projektplanung durch den Vorhabenträger Dr. Ing. Jürgen M. Vogt aus Radolfzell realisiert werden.

Dazu wird für den Planbereich ein Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,

- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Stadt Radolfzell und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. A. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

### **Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Vorhaben nach § 12 Abs. 1 BauGB und des Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen dem Vorhabenträger einen begrenzten Spielraum, der so bemessen ist, dass die Identität des Vorhabens hierdurch nicht in Frage gestellt wird.



*Abgrenzung des Plangebietes mit Darstellung des Vorhabenbereichs*

## 4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

### 4.1 Umweltbelange

Die Fläche des Plangebiets wird landwirtschaftlich / ackerbaulich genutzt.

Gemäß Karte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befinden sich innerhalb des Plangebiets die Biotopflächen Biotop-Nr. 182193350561 „Versumpfungszone östlich Böhringen“.

In Abstimmung mit der UNB Konstanz fand eine Realkartierung der Schutzgebiete im Planungsraum statt die in im nachfolgenden Bestandsplan dokumentiert ist..

Ein Umweltbericht ist mit der Anwendung des § 13b BauGB entbehrlich; trotzdem sind die Umweltbelange in die Abwägungen einzustellen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Untersuchungen zu den Umweltbelangen erfolgt durch das Büro 365° freiraum + umwelt, Überlingen.



Umweltanalyse zum B-Plan „Nezfeldwies“ - Bestandsplan nach Realkartierung unmaßstäblich – 365° freiraum + umwelt

### 4.2 Boden / Geologie / Bodenuntersuchung

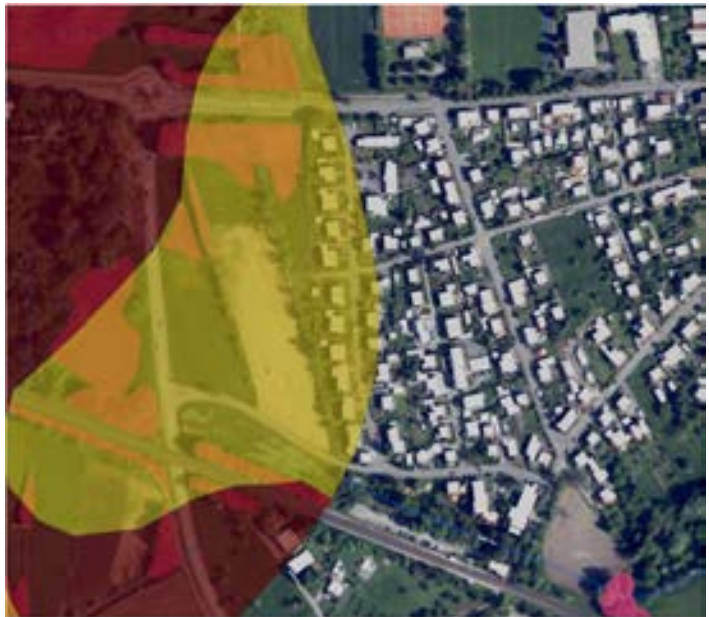
Gemäß Karte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg bzw. der Moorkarte von Baden-Württemberg ist der Planbereich weitestgehend als „Niedermoor“ (8318\_2.14f „Moore noerdl. Boehringen, Niedermoor“) dargestellt. Lediglich in einem kleinen Bereich unmittelbar südlich des Kreisverkehrs L220 / Singener Straße weist die Kartierung ein Anmoor aus, welches jedoch auf Grund der Randlage im Gebiet und der Überlagerung durch das Biotop „Versumpfungszone östlich Böhringen“ nicht beeinträchtigt werden wird (die Wegeverbindung südlich der Singener Straße bis zur Querung der L 220 Richtung Rickelshausen südlich des Kreisverkehrs besteht bereits).

Gemäß der Veröffentlichung des Bundesamtes für Naturschutz („Moorschutz - Situation und Handlungsbedarf, Situation in Deutschland“) bezieht sich der gesetzliche Schutz der Moore nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz „nur auf aktuell als Moorlebensräume



*anzusprechende Biotoptypen und nicht auf extensiv genutztes Moorgrünland“.* Dem Schutz des Lebensraumtyps „kalkreiche Niedermooere“ gem. FFH-Richtlinie unterliegt der Bereich gem. der Beschreibung der Moorkarte von Baden Württemberg (zu 8318\_2.14f) nicht.

Die Bodenuntersuchungen sind durch das Büro Kempfert + Partner GmbH, Konstanz, durchgeführt worden.



#### 4.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Stand August 2005) ist die Beurteilung der untersuchten Erweiterungsmöglichkeit „Nezfeldwies“ dargestellt. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung wird dort insgesamt mit hoch / sehr hoch eingeschätzt. Allerdings erscheint es möglich, - mit Ausnahme der Empfindlichkeit des Bodens - die für die Gesamtbeurteilung wesentlichen Belange: „Mangässer Bächle“ und Wassergraben am Siedlungsrand, der bachbegleitende Gehölzbestand, die geschützten Biotopbereiche, hoher Grundwasserstand, etc. im Rahmen einer Entwicklung entsprechend zu berücksichtigen.

Für das Bebauungsplan-Verfahren wurden dazu umfangreiche Gutachten zum Umwelt- und Freiflächenplanung, zum Biotopschutz und zur Gewässerhydraulik erarbeitet.

#### 4.4 Gewässer, Hochwasserschutz

Durch das Plangebiet verläuft geradlinig von Norden nach Süden das Mangässer Bächle, welches als Gewässer 2. Ordnung eingestuft ist.

In einem Gutachten des Büros Fichtner vom März 2020 wurde die Gewässerhydraulik des Mangässer Bächles untersucht. Ziel ist es, die Hochwasserneutralität des Vorhabens nachzuweisen und eine Verschärfung der Hochwassersituation für Ober- und Unterlieger sowie für das Baugebiet zu verhindern.

Unter Berücksichtigung der Vorplanung wurde die Überflutungssituation im Planzustand neu berechnet und ausgewertet. Als Ergebnis kommt es weiterhin zu Ausuferungen des Mangässer Bächles, welche jedoch gegenüber dem Bestand reduziert und schadlos abgeleitet werden können. Gleichzeitig führen die Umgestaltung des Mangässer Bächles bzw. die Vorlandaufweitung zu einer weiterhin unkritischen Hochwassersituation im Bereich der Anlieger. Der hydraulische Nachweis der Hochwasserneutralität ist damit erbracht.

#### 4.5 Immissionsschutz

Der Planungsraum wird durch Lärmimmissionen der Landesstraße L 220 und des Schienenverkehrs belastet.

Durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

In den Bebauungsplan werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### 4.6 **Belange der Landesstraße L 220**

Zur Klärung der Rahmenbedingungen für das Bebauungsplan-Verfahren, insbesondere hinsichtlich des Umgangs mit dem Anbauabstand zur Landesstraße, ist bereits im Vorfeld Kontakt mit dem Straßenbaulastträger, dem Regierungspräsidium Freiburg, Neubaulaufleitung Singen, aufgenommen worden.

Straßenbegleitend soll entlang der Ostseite der Landesstraße zukünftig ein kombinierter Geh- und Radweg das bestehende Wegesystem ergänzen. Zu berücksichtigen ist ebenfalls ein Anbauverbot in einer Tiefe von 20 m.

#### 4.7 **Luftbildauswertung Kampfmittel**

Die Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Dazu liegt das Gutachten von Hr. Dr. Hinkelbein vom 17.01.2019 dem Bebauungsplan bei.

#### 4.8 **Leitungsauskunft**

Durch das Plangebiet verlaufen gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan sowie gemäß eingeholter Leitungsauskunft zwei Wasserleitungen der Stadtwerke Radolfzell:

Die Quelleitung der „Frauenwiesenquelle“ quert das Plangebiet (unmittelbar parallel neben dem „Mangässer Bächle“) in Nord- Süd-Richtung. Weiterhin besteht im südlichen Planbereich eine Wasserversorgungsleitung der Stadtwerke.

Zur Klärung der Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Wettbewerb ist bereits im Vorfeld Kontakt mit den Stadtwerken aufgenommen worden.

#### 4.9 **Denkmalschutz / Archäologie**

Die ebenfalls frühzeitig erfolgte Kontaktaufnahme mit der zuständigen Stelle im Regierungspräsidium Stuttgart (mit Einbezug des Kreisarchäologen) hat ergeben, dass - auf Grund entsprechender Hinweise auf archäologische Funde im Umfeld - im Plangebiet eine routinemäßige Prospektion mit Baggerschürfen durchzuführen sein wird.

Es besteht denkmalpflegerischer Handlungsbedarf. Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung und Erforschung von Kulturdenkmälern bestmöglich gerecht zu werden, wurden vor Beginn des Bauvorhabens folgende Voruntersuchungen durchgeführt, um die Verhältnisse im überplanten Areal abzuklären:

Beauftragung zertifizierter Metallsondengänger zum Absuchen der Oberflächen (ohne Bodeneingriff)	08.02.2020
Geoarchäologische Bohrungen mit Geoarchäologen Dr. Richard Vogt (LAD Hemmenhofen)	05.03.2020
Baggerprospektionen (LAD Hemmenhofen)	12.03.2020- 16.03.2020

Der Prospektionsbericht vom März 2020 des Regierungspräsidiums Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei (Anlage).

Das archäologische Fundvorkommen stellte sich als positiv, heraus. Hinweise auf urgeschichtliche menschliche Präsenz sind durch den Einzelfund einer bronzezeitlichen Nadel sowie Keramikfunde gegeben. Für anthropogene landschaftsformende Eingriffe aus historischer Zeit sprechen die zahlreich angetroffenen tönernen Drainagerohre. Potentiell fundführenden Schichten traten unter organischen Torf- und Anmoorflächen zutage. Es handelt sich um eine, in ihrer Komplexität überschaubare, Befundlage, einen sog. „Fundscheier“. Das Areal ist zudem durch historisch und prähistorische dynamisch,

limnisch-aquatische Verlagerungsprozesse überprägt (zählt zum Bodenseehinterland und ist stark durch das heute kanalisierte Mangässer Bächle beeinflusst). Es müssen daher auch die übrigen Bereiche, in denen bei den o. g. Maßnahmen Torf- und Anmoorflächen betroffen sind, als Verdachtsflächen für archäologische Funde und Befunde angesehen werden.

Sämtliche Grabungsschnitte wurden nach Abschluss der Untersuchungen verfüllt und mit Baggerschaufel und Baggerkette verdichtet.

## **5 Vorhabenbeschreibung / Konzeption der Planung**

Der Bebauungsplan „Nezfeldwies“ sichert planungsrechtlich die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Vorhabenplanung hat folgende konzeptionelle Grundlagen und Zielsetzungen:

### **5.1 Städtebau**

Das neue Quartier liegt südlich der Singener Straße an der L220. Im Norden grenzt es an ein bestehendes Biotop. Im Osten und Süden bekommt das Quartier eine Anbindung an das bestehende Straßennetz. Eine von Norden nach Süden verlaufende Straße teilt das Quartier in zwei Baufelder.

Im Norden als Übergang zum Biotop bilden ein Gebäude mit Mikrowohnungen – überwiegend für Senioren - und eine öffentliche Kita den Abschluss. Südlich, der Kita vorgelagert entsteht ein Quartiersplatz der als Gelenk dient und als „lebendige Mitte“ den Übergang zum bestehenden Wohnquartier bildet. Nach Osten hält die Bebauung gebührenden Abstand vom Mangässer Bächle und stärkt dadurch den Grünraum und respektiert die Bestandsbebauung.

Die Fortführung der vorhandenen Baustruktur in offener Bauweise mit punktförmigen Gebäuden macht den Naturraum sowohl in Nordsüd- wie auch in Ostwest-Richtung erfahrbar und unterstützt die Freiraumvernetzung.

In der Höhenentwicklung ordnet sich die Bebauung mit dreigeschossigen Flachdachbauten in das Ortsbild ein. Die Firsthöhe der angrenzenden Bestandsbebauung wird unterschritten.

In den Höfen der östlichen Wohnbebauung finden gemeinschaftliche Mietergärten ihren Platz.

Ein größerer öffentlicher Spielplatz wird nordöstlich des Quartiers angelegt.



*Bebauung und Freiflächengestaltungsplan (Büro 365°)*

## 5.2 Verkehr

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit Gegenverkehr ausgebildet. Es ist eine gemeinsame Nutzung durch PKW, Fuß- und Radverkehr gedacht. Um Parksuchverkehr zu vermeiden, wird die Stichstraße zur Untere-Sooäcker-Straße als Einbahnstraße konzipiert. Das neue Wohnquartier liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Zwei Tiefgaragen bieten Stellplätze für die Anwohner, und reduzieren so die Anzahl der oberirdisch geparkten PKW. Alle Stellplätze werden in wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt, um eine möglichst hohe Durchgrünung zu erreichen und Regenwasser zu versickern. Die Fahrgasse wird in Asphalt hergestellt. Durch eine Oberflächenbeschichtung (z.B. ‚Possehl‘) bekommt die Straße eine optische Aufwertung, die dem PKW-Fahrer vermittelt, dass hier alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Darüber hinaus wird der Straßenraum im Bereich des Quartierplatzes und an der Querung des Fußweges durch aufgepflasterte Flächen gegliedert. Eine Anbindung an das innerörtliche und regionale Fuß- und Radwegenetz wird geschaffen, indem ein Fuß- und Radweg parallel zur L220 ergänzt und die Anbindung an den südlich liegenden Bahnhofsparkplatz geschaffen wird.

Für die geplanten öffentlichen Straßen, Wege und Stellplätze sind folgende Ausbaquerschnitte vorgesehen:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • östliche Zufahrt von der Erzbergerstraße                    | Fahrbahnbreite 3,50 m |
| • Wohnstraße  | Fahrbahnbreite 5,30 m |
| • Fuß- und Radweg   | Breite 2,50 m         |
| • Längsparkplätze   |                       |
| - entlang der Wohnstraße                                      | Breite 2,50 m         |
| - am Quartiersplatz   | Breite 2,00 m         |
| • Fußweg in der Grünanlage Mangässer Bächle (Landschaftspfad) | Breite 1,20 m         |
| • Fußweg zum Spielplatz mit Fahrrecht für die Stadt           | Breite 2,00 m         |
| • Wendeanlage   | Radius 6,00 m         |

Details der Planung enthält die Verkehrsuntersuchung des Büros Fichtner vom 17.04.2020, der Freiflächengestaltungsplan des Büros 365° vom 16.09.2020 sowie das Erschließungskonzept Lageplan vom 16.09.2020 und Erläuterungen vom 06.04.2020 des Büros Breinlinger Ingenieure.

## 5.3 Regenwasserkonzeption und Hochwasserschutz

Das in dem Gebiet anfallende Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden. Begrünte Dächer halten bereits einen Teil zurück und sorgen durch Verdunstung für angenehmes Kleinklima und Lebensraum für Insekten. Überschüssiges Wasser von Dächern und Verkehrswegen wird in flache Mulden geführt. Nicht versickerndes Wasser wird von dort über Rinnen in nach Norden in das bestehende Feuchtwiesenbiotop abgeleitet. Um die oberflächennahe Entwässerung des Quartiers im Freispiegel zu ermöglichen und die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, wird das Gelände gegenüber dem ursprünglichen Niveau um 50 bis 100 cm angehoben. Aufweitungen im Mangässer Bächle und die gedrosselte Ableitung des Regenwassers reduzieren Hochwasserspitzen. Ins Erdreich eingebrachte Lehmriegel zwischen dem Biotop und dem neuen Quartier halten die Bodenfeuchtigkeit im Biotop und verhindern dessen Austrocknung.

Details der Planung enthält das Verkehrs- und Entwässerungskonzept des Büros Breinlinger vom 20.04.2020.

## 5.4 Freiraum und Umwelt

### Quartiersplatz

Der Quartiersplatz ist gleichzeitig Gelenk und lebendige Mitte des Quartiers. Hier trifft von Osten die Verlängerung der Erzbergerstraße auf die neue Erschließungsstraße. Neben seiner verkehrlichen Nutzung als Kurzzeitparkplatz für den Kindergarten (Kiss & Ride) und Wendemöglichkeit soll er auch als Treffpunkt, Kommunikationsraum und Aufenthaltsort im Quartier genutzt werden. Eine Pergola im Osten des Platzes bietet Beschattung und Aufenthaltsqualität. Von hier lässt sich das Geschehen überblicken.

### Straßenraumgestaltung

Die Erschließungsstraßen werden in Ihrer Breite auf das unabdingbare Maß reduziert. Der Kfz-Verkehr soll sich mit geringer Geschwindigkeit durch das Quartier bewegen. Eine Baumreihe (z.B. Rotesche, Fraxinus pennsylvanica) westlich der Straße und größere Einzelbäume an den Hauszugängen des östlichen Baufeldes gliedern den Straßenraum. Westlich der Straße sind im Schatten der Bäume öffentliche Längsparker angeordnet. Hier sollen auch Ladesäulen für Elektroautos angeboten werden.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gemäß der nachfolgend dargestellten Abbildung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:



## **Wohnbebauung**

Die Wohnbebauung wird von der Erschließungsstraße mit klar gegliederten gepflasterten Wegen erschlossen. Diese binden auch die Zugänge zur Tiefgarage und die Müll- und Fahrradhäuser an. Durch die Parkierung in den Tiefgaragen sind die gesamten Baufelder autofrei.

Die Freiraumgestaltung nimmt den offenen Charakter der Wiesenlandschaft südlich und südöstlich von Böhringen auf. So wechseln sich in der Freianlage der Wohnbebauung intensive Rasenflächen mit extensiven genutzten Bereichen (Mahd nur 3-4 x pro Jahr) ab. Kleinere Flächen mit Stauden- und Gräserpflanzungen akzentuieren Hauseingänge und kleinere Platzsituationen oder bieten Sichtschutz vor Terrassen. Kleine Plätze bieten Raum für Begegnung, aber auch Rückzug und Entspannung.

Die Freiraumstruktur ist so flexibel, dass bei Interesse der künftigen Mieter ausreichend Fläche für gemeinschaftliche Mietergärten (Urban Gardening) vorhanden ist.

## **Spielplatz**

Die Ausgestaltung des ca. 330 m<sup>2</sup> großen Spielplatzes soll zusammen mit den künftigen Anwohnern des Gebietes erfolgen. Aus diesem Grund wird die Ausarbeitung zunächst zurückgestellt.

Die Anbindung des Spielplatzes erfolgt über den zur Singener Straße verlaufenden Landschaftspfad. Von der Erzbergerstraße wird dieser Weg bis zum Spielplatz zur Befahrung durch die Stadt Radolfzell in einer Breite von 2,0 m angelegt.

Eine Analyse der umliegenden Spielangebote hat gezeigt, dass auf dem neuen Spielplatz auch Angebote für ältere Kinder geschaffen werden sollen. Somit ergibt sich eine Zielgruppe mit einem Alter von 7-13 Jahren.

## **Kindergarten**

Die Freifläche des Kindergartens soll aufgrund der Lage angrenzend zu Biotop und Mangässer Bächle naturnah gestaltet werden. Da befestigte Flächen für Dreiräder, Bobbycar etc. hier nur sehr begrenzt möglich sind, wird angeregt, dass die Kinder - unter Aufsicht - auch den Vorplatz zwischen Mikroappartements und Kindergarten mit bespielen. Ebenso ist die Nutzung des direkt angrenzenden Spielplatzes möglich. Eine Furt mit Trittsteinen im Mangässer Bächle soll den direkten Zugang ermöglichen, gleichzeitig aber auch die Möglichkeit zum Spielen direkt am Bach bieten.

## **Lärmschutz**

Die Wohnbebauung wird im Westen durch eine Kombination aus Lärmschutzwand und – wand von der L200 abgeschirmt.

Der Wall wird bepflanzt, so dass die Lärmschutzwand im Laufe der Zeit nur noch untergeordnet in Erscheinung tritt. Nach Osten zur Wohnbebauung hin, wird der Wall abschnittsweise mit Natursteinmauern gegliedert. Dies vergrößert die nutzbare Freifläche im Wohnquartier.

## **Naturraum Mangässer Bächle**

Das im Westen des Quartiers verlaufende Mangässer Bächle wird naturnah umgestaltet. Durch Aufweitungen und Uferabflachungen wird aus einem technischen Entwässerungsgraben ein erleb- und beispielbares Gewässer. Insbesondere südlich der Verlängerung der Erzbergerstraße wird der Bach in gestreckten Schwüngen neu profiliert. Durch die Aufweitung des Profils und die erhöhte Lage der Nachbargrundstücke ergeben sich hier neue Retentionsräume, die das Niederschlagswasser der benachbarten

Bebauung aufnehmen können. Gleichzeitig rückt der Bach etwas von den privaten Grundstücken (Flst. Nr. 2972 und 2614) ab. Ganz im Süden im Bereich der Flurstücke 2613 und 2613/3) wurden von Seiten der Stadt Radolfzell bereits Maßnahmen zur Aufwertung des Baches umgesetzt, hier soll das Gewässer in seinem jetzigen Bett verbleiben.

Standortfremde Gehölze wie z.B. Fichten (*Picea abies*) und Runzelblättriger Schneeball (*Viburnum rhytidophyllum*) werden gerodet, die Wurzelstöcke und Teile des Holzes als Strukturelemente im Gewässer wieder eingebaut. Der neue Bauchlauf wird locker mit standortheimischen Gehölzen (vorwiegende Erle und Weide) bepflanzt. Die entstandenen rohen Oberbodenflächen werden mit gebietsheimischen Saatgutmischungen angesät. Hiervon ausgenommen werden lediglich steile Böschungsbereiche. Entlang des Baches sollen sich zwischen den Gehölzen artenreiche Hochstauden-fluren und 2-3 schürige Wiesen entwickeln.

Um ein Freispülen der parallel zum Bach verlaufenden Quelleitung zu verhindern wird diese in bachnahen Bereichen durch eine verlorene Sicherung geschützt.

Ein kleiner mit öffentlichem Gehrecht versehener ca. 1,2 m breiter Landschaftspfad (wassergebundene Decke) entlang des Baches macht den Naturraum für die Anwohner zugänglich und erlebbar. Er erstreckt sich von Norden („Singener Straße“) entlang der Biotopflächen, des Spielplatzes und dem Kindergarten, quert die verlängerte Erzbergerstraße und führt dann entlang der Neubebauung bis zur „Unteren Sooäcker-Straße“ im Süden des Plangebietes.

### **Radweg und Anbindung Bahnhof**

Entlang der L220 entsteht ein neuer öffentlicher Radweg mit 2,5 m Breite, der am südlichen Rand des Quartiers bis nach Böhringen hineingeführt wird. Mit einem Fußweg über das Flurstück Nr. 2449/2 soll eine direkte Verbindung zum Bahnhof und damit zum ÖPNV geschaffen werden.



*Wegeanschluss Süd zum  
Bahnhof (Büro 365°)*



### **Bushaltestelle und Anbindung an bestehende Wohnbebauung**

Um die Querung des Mangässer Bächles mit einem Durchlass als möglichst geringen Eingriff zu gestalten wird das Quartier von Westen her über eine Einbahnstraße in Verlängerung der Erzbergerstraße erschlossen. Im bereits ausgebauten Bereich der Erzbergerstraße wird durch die Einbahnregelung zusätzlich Raum für eine optionale Bushaltestelle geschaffen.

### **Biotopschutz**

Das neue Quartier grenzt im Norden unmittelbar an ein geschütztes Biotop. Um ein Trockenfallen des Biotopes zu verhindern, soll hier in einem Schlitzgraben ein Lehmschlag bzw. im Bereich der Tiefgarage eine Spundwand eingebaut werden. Spundwand und Lehmschlag verhindern den Abfluss oberflächennahen Grundwassers in die Baugruben und Leitungstrassen der Neubebauung. Diese Maßnahme wird voraussichtlich dazu führen, dass die angrenzenden Biotopflächen eher vernässen, zumindest aber nicht trockenfallen.

Darüber hinaus soll das Biotop während der Bauphase durch einen Schutzzaun gesichert werden. So soll verhindert werden, dass die Flächen befahren oder als Materiallager genutzt werden (siehe hierzu Plan 2310\_3\_Biotopschutz).

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Die artenschutzfachliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die untersuchten Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge) sowie sonstige streng geschützte Arten erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, sofern die folgenden zwingend notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden:

- Erhalt der Biotopfläche im Norden und der Gehölzstrukturen entlang des Mangässer Bächles.
- Keine Beeinträchtigung des Biotops und keine Absenkung des Grundwasserspiegels im Biotop
- Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit
- Vermeidung großflächig spiegelnder Glasscheiben
- Reduzierung der Beleuchtung auf ein für die Sicherheit notwendiges Mindestmaß

Bei Beachtung dieser Maßnahmen ist nicht mit Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie zu rechnen.

## **6 Gutachten und Untersuchungen**

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Fachplanungen erarbeitet worden, die Bestandteil des Verfahrens sind:

- **Baukonzept** vom 16.09.2020 – Lanz Schwager Architekten
  - Erläuterungstext
  - Lageplan
  - Grundrisse EG und Untergeschoss
  - Übersicht Stellplätze
  - Tiefgarage
  - Dachaufsicht
  - Ansichten und Schnitte
  - Berechnungen BGF, Wohnflächen, Wohnungsanzahl, Stellplätze
  - KITA – Flächenberechnung

- **Umwelt- und Freiflächenplanung** vom 16.09.2020 – Büro 365°
  - Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung
  - Erläuterungen Freiraumkonzept
  - Freiflächen-Gestaltungsplan
  - Biotopschutz Bereich Haus 12 – Abdichtung
  - Lärmschutzwand /-wand Gestaltungsdetails
- **Entwässerungs- und Erschließungskonzept** – Breinlinger Ingenieure
  - Lageplan Erschließungskonzept vom 16.09.2020
  - Erläuterungen vom 06.04.2020
- **Baugrunduntersuchungen vom 29.03.2019** – Kempfert + Partner
  - Umweltgeotechnischer Bericht „Altlasten“
  - Umweltgeotechnischer Bericht „Baugrund“
- **Energiekonzept** vom 09.02.2020 – Plan-Tec
- **Schalltechnische Untersuchung** vom 15.04.2020 – Heine + Jud
- **Verkehrsuntersuchung** vom 17.04.2020 – Fichtner
- **Luftbildauswertung auf Kampfmittel** vom 17.01.2019 – R. Hinkelbein
- **Gewässerhydraulik Mangässer Bächle** vom 23.03.2020 – Fichtner
- **Vermessung Bestandsplan** vom 25.02.2019 – Ludin
- **Biotopschutz** vom 17.04.2020 – Kempfert + Partner
  - vertikale Abdichtung im Baugrund als Schutzmaßnahme gegen eine Entwässerung des nördlichen Offenlandbiotops (siehe hierzu auch Plan Biotopschutz Bereich Haus 12 – Büro 365°)
- **Archäologischer Prospektionsbericht** vom März 2020  
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

## 7 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nutzungen und Gestaltungen sind auf der Grundlage eines Durchführungsvertrags verpflichtende Vorgaben für alle Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes.

### 7.2 Art der baulichen Nutzung

#### 7.2.1 WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnsiedlung mit guter Lage und Erschließung dient dem attraktiven Wohnen für unterschiedliche Altersgruppen.

Gleichzeitig möchte man sich nicht gegen Einrichtungen der Nahversorgung, Schank- und Speisewirtschaften, gegen nicht störende Handwerksbetriebe und kulturelle und gesundheitlichen Zwecken dienenden Anlagen sperren.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die aufgrund ihres Störpotentials nicht in den angestrebten Quartierscharakter passen.

Auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete sowie Anlagen für Verwaltungen sind aufgrund des zu erwartenden Besucher- und Kundenverkehrs im Wohnquartier nicht erwünscht.

### **7.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

Ausgewiesen ist eine Fläche zum Bau einer Kindertagesstätte für das Wohnquartier. Dies entspricht den Vorgaben der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell vom 31.01.2017.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sind lediglich Anlagen und Einrichtungen, die der Kinderbetreuung dienen sowie alle der Hauptnutzung (Kindertagesstätte) dienenden Funktions- und Nebenräume sowie Außenanlagen, wie z.B. Verwaltungs-, Personal- oder Technikräume zulässig. Somit kann gesichert werden, dass die Fläche tatsächlich der Kinderbetreuung vorbehalten bleibt.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und dem daraus hervorgegangenen Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft Lanz-Schwager Architekten Konstanz mit 365° freiraum + umwelt Überlingen.

#### **7.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die festgesetzte Grundflächenzahlen (GRZ) orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete.

Aufgrund der Ausweisung großer Bereiche für private Grünflächen wird auf die Anrechnung von Grundflächen von Tiefgaragen mit Pflanzdach und die Grundfläche von Wegen und Parkplätzen, die wasserdurchlässig angelegt, verzichtet.

Damit wird eine zweckentsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht und ausreichend Spielraum für die Anordnung von Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze und Müllabstellanlagen eingeräumt.

Aufgrund der angestrebten Bebauung und Versiegelung im Plangebiet ist nur von geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens auszugehen.

#### **7.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am Bauentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Alle Wohnhäuser werden III-geschossig mit Flachdach ausgeführt.

Lediglich die KITA auf der Fläche für Gemeinbedarf wird II-geschossig mit Flachdach festgesetzt.

#### **7.3.3 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenfestsetzungen aller Gebäude werden gemäß Bauentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Wohngebäude durch eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe der KITA liegt entsprechend der II-Geschossigkeit bei max. 7,50 m.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung des maximalen Gebäudehöhe ist in jedem Baufenster eine maximal zulässige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) vorgeben. Durch diese Festsetzungen wird eine homogen geprägte Struktur des Wohngebietes erreicht.

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Das Anbringen von Solar- und Photovoltaikanlagen soll unterstützt werden. Durch die Festsetzung soll jedoch eine städtebaulich unangemessene Überhöhung der Gebäude durch die Anlagen vermieden werden.

## **7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### **7.4.1 Bauweise**

Die Festsetzung der Bauweise orientiert sich am Bauentwurf aus Einzelgebäuden in offener Bauweise und dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild.

### **7.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als enge Einzelbaufenster wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten, ausreichende Besonnung der einzelnen Grundstücke gewahrt wird und die notwendigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden freigehalten werden. Die Größe der Baufenster lässt dennoch einen ausreichenden Spielraum bei der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben zu.

Überschreitungsmöglichkeiten der Baufenster durch Terrassen und Balkone entsprechen den im Vorhabenplan entwickelten Gebäudegrundrissen. Nachbarschaftliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu befürchten.

Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen hätte zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

## **7.5 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Baugrundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes soll nicht durch parkende Autos beeinträchtigt werden, daher sind offene Stellplätze nur an den dafür vorgesehenen Flächen und Tiefgaragen nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Grundstücksfläche zulässig.

Städtebauliches Ziel ist es, dass die Mehrzahl aller Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Daher sind zwei Tiefgaragen im Plangebiet eingeplant, um hierfür ausreichend Spielraum und Flexibilität einzuräumen. Auch Luft- und Lichtschächte zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage sind somit außerhalb der Baufenster zulässig. Unterirdische Verbindungsgänge, mit denen die einzelnen Gebäude mit der gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind, werden als Teil der Tiefgarage bewertet.

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Freiflächen im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Die Standorte für überdachte Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen wurden ausgewiesen, da diese funktional angeordnet werden müssen und daher auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden können.

## **7.6 Verkehrsflächen**

Zur verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes ist eine Wohnstraße zwischen der Erzbergerstraße und der Unteren-Sooäcker-Straße als Mischverkehrsfläche mit einer Wendeanlage vor der KITA geplant. Entlang der L 220 und der Unteren-Sooäcker-Straße ist ein Radweg vorgesehen.

### **7.6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die Funktionen der geplanten Verkehrsflächen werden gemäß ihrer besonderen Zweckbestimmung im Bebauungsplan ausgewiesen. Dies stellt für die Mischverkehrsflächen eine geschwindigkeitsgedämpfte Nutzung für ein Nebeneinander des motorisierten und nichtmotorisierten Verkehrs sicher.

Im öffentlichen Straßenraum werden Besucherstellplätze gekennzeichnet.

Eine neue Fuß- und Radwegverbindung fördert umweltfreundliche Mobilität.

### **7.6.2 Ein- /Ausfahrtsbereiche**

Die Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche für die beiden Tiefgaragen dient der Verkehrssicherheit und der Verkehrsberuhigung.

### **7.6.3 Verkehrsgrünfläche**

Die entlang der Unteren-Sooäcker-Straße ausgewiesenen Verkehrsgrünfläche dient der Verkehrssicherheit für den Fuß- und Radweg und der Eingrünung des Plangebietes.

## **7.7 Grünflächen**

### **7.7.1 Öffentliche Grünfläche**

Im Plangebiet ist ein öffentlicher Spielplatz mit einer Größe von ca. 330 qm innerhalb der privaten Grünfläche für Kinder bis 12 Jahre ausgewiesen.

Der Spielplatz ist über einen Landschaftspfad mit dezentralen Kleinkinderspielplätzen bei den Mehrfamilienhäusern und den privaten Grünflächen vernetzt.

### **7.7.2 Private Grünflächen**

Die Freiräume entlang des Mangässer Bächles südlich des Spielplatzes sowie im Pufferbereich von 5 m um die geschützten Biotope werden als private Grünflächen ausgewiesen.

Im Westen an der L 220 entsteht auf der privaten Grünfläche ein Lärmschutzwand mit Lärmschutzwand.

Die privaten Grünflächen haben Schutzfunktionen in Verbindung mit der Aufwertung des Freiraums für Begrünung und Freizeitnutzung.

## **7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Erhalt von Bäumen, Biotopschutz, Gewässerrandstreifen, Baustellenmanagement, Schutz des Oberbodens, Verzicht auf unbeschichtetem Metall, Reduktion von Lichtemissionen, Versickerung von Niederschlagswasser, Vermeidung spiegelnder Glasscheiben und Begrünung von Flachdächern werden in der Umweltanalyse zum Bebauungsplan als Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und artenschutzfachlichen Kompensation (CEF/FCS-Maßnahmen) beschrieben und begründet.

Sie sichern u.a. eine Mindestbegrünung im Plangebiet und den Schutz der Umweltgüter.

## **7.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

Zur Sicherung des im Vorhabenplan vorgesehenen Landschaftspfad durch die östliche Grünfläche mit Anbindung des Spielplatzes wird eine mit Gehrechte zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Für einen Teilbereich von der Erzbergerstraße zum Spielplatz ist die Befahrbarkeit für die Stadt Radolfzell zulässig.

Mit diesen Geh- und Fahrrechten wird die Durchwegung der Grünfläche für die Öffentlichkeit und die Pflege des Spielplatzes sichergestellt.

In derselben Zone der privaten Grünflächen verläuft eine Quelleitung der Frauenwiesenquelle, die durch ein Leitungsrecht gesichert wird.

Im Bereich der westlichen Tiefgaragen-Ausfahrt sichert ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Radolfzell die Straßenentwässerung.

#### **7.10 Sichtfeld an Straßeneinmündungen**

An der Einmündung der geplanten Wohnstraße in die Untere-Sooäcker-Straße wird ein Sichtfeld ausgewiesen, dass von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung freizuhalten ist. Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

#### **7.11 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Durch das Büro Hein + Jud aus Stuttgart wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgelegt. Hierin wurden die Immissionen durch den angrenzenden Straßen- und den Schienenverkehr ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse für den Verkehrslärm wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Konkret wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf der L 220 ist ein rund 90 m langes und 5 m hohes Schallschutzbauwerk vorgesehen.
- Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Räume gegenüber dem Außenlärm werden verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt. Nach DIN 4109 liegt die geplante Wohnbebauung maximal im Lärmpegelbereich IV. Der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109.
- Für die Gebäude/Fassaden, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.
- Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, etc., die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, sind für den Tagzeitraum zu schützen. Maßnahmen sind u.a.: Verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten.

Die Festsetzungen dienen dem Gesundheitsschutz und der Aufenthaltsqualität im Wohngebiet.

Alle Einzelheiten der Maßnahmen einschließlich Begründung enthält die schalltechnische Untersuchung vom 15.04.2020.

#### **7.12 Versorgungsflächen**

Im Bebauungsplan ist ein Standort für eine Trafostation ausgewiesen.

Bis zum Bau dieser Station kann diese Fläche entsprechend ihrer Ausweisung im Bebauungsplan für Nebenanlagen wie Stellplätze genutzt werden.

#### **7.13 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die Flächen und Maßnahmen zur Entwässerung von Verkehrsflächen und von Baugrundstücken werden gemäß Entwässerungs- und Erschließungskonzept des Büros Breinlinger-Ingenieure vom 20.04.2020 sowohl Erläuterungen vom 06.04.2020 ausgeführt.

Die Realisierung wird durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

## Überschwemmungsflächen

Zur Gewährleistung der Hochwasserneutralität der Erschließung des Wohngebietes findet eine Modell-Modellierung statt. Grundlage dazu ist das Gutachten des Büros Fichtner vom 23.03.2020 „Gewässerhydraulik Mangässer Bächle“.

Die Realisierung wird durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

Nachrichtlich sind in der Planzeichnung die festgesetzten Überschwemmungsgebiete dargestellt.

Innerhalb dieser Flächen ist zu beachten:

- keine Lagerung wassergefährdeter Stoffe
- keine Einbauten von Mauern, Gartenhütten, Zäunen usw., die den Wasserabfluss verhindern
- Baum- und Strauchanpflanzungen dürfen den Wasserabfluss nicht behindern
- Geländeänderungen sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen und gemäß § 78a Abs. 2 WHG zu begründen.

## **8 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist durch eine Entwurfsplanung mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Realisierung wird durch einen Durchführungsvertrag gesichert.

### **8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Freiflächengestaltung erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

#### **8.2.1 Einzäunungen**

Die Festsetzung erhält die Durchgängigkeit des Gebietes für ggfls. vorkommende wandernde Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger (z.B. Igel).

#### **8.2.2 Grundstücksflächen-Gestaltung**

Die Festsetzung sichert:

Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen

Schutzgut Mensch / Ortsbild: Ansprechende Gestaltung des Ortsbildes

Schutzgut Pflanzen / Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel und Insekten

Schutzgut Klima / Luft Klimaanpassung: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration

Schutzgut Wasser: Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation.

## **9 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 2,1 ha großen Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Planungsraum insgesamt</b>	<b>20.957 qm</b>	<b>100,00 %</b>
davon: Eigentum Vorhabenträger	20.615 qm	98,37 %
Eigentum Stadt	342 qm	1,63 %
<b>Wohnbauflächen gesamt</b>	<b>9.328 qm</b>	<b>44,51 %</b>
WA-1	5.833 qm	
WA-2	3.495 qm	
<b>Gemeinbedarfsflächen</b>	<b>987 qm</b>	<b>4,71 %</b>
<b>Grünflächen gesamt</b>	<b>7.374 qm</b>	<b>35,19 %</b>
private Grünflächen	7.043 qm	
öffentliche Grünflächen (Spielplatz)	331 qm	
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>3.268 qm</b>	<b>15,59 %</b>
Erschließungsstraße	1.829 qm	
Radweg mit Verkehrsgrün	1.439 qm	davon Verkehrsgrün 341 qm

## 10 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Gesamtfläche des Planungsraums ist bis auf geringe Randbereiche an der L 220 und der Unteren-Sooäcker-Straße im Eigentum des Vorhabenträgers.

Um die städtebauliche Zielvorstellung zu gewährleisten, werden im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Regelungen getroffen, die den künftigen Vorhabenträger verpflichten, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellungen zu gestalten.

## 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird attraktiver, Mietwohnraum einschließlich einer KITA geschaffen. Die Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen werden abgedeckt. Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

## 12 Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		05.02.2019
Bekanntmachung des B-Plan Aufstellungsbeschlusses sowie frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung		28.02.2019
Frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	15.03.2019 15.04.2019
Bürger-Informationsveranstaltung		14.03.2019
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		17.06.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		25.06.2020
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	03.07.2020 03.08.2020
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		.....
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		.....

Aufgestellt: Tuttlingen, 16.09.2020

kommunalPLAN GmbH