

## **GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE**

### **B e g r ü n d u n g**

**Zur Änderung des Bebauungsplanes Kirchental „Kreisel Nord“, Ortsteil Güttingen sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften zum o.g. Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

#### **1. Allgemeines**

##### **1.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst das Gebiet des Bebauungsplanes „Kirchental-Erweiterung“ von 1999 zuzüglich des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 989/23.

Es schließt im Norden an die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 1467, 985/1, 985/6 und 985/2 (Teil) und 85/3 (Teil) an.

Im Westen grenzt die Fläche des Bebauungsplanes an die Grundstücke mit den Flst.- Nrn. 989/3 und 989/4 an.

Im Süden schließt das Plangebiet an die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 989/10 (Teil), 1422, 1421 und 1420 (Teil) an.

Im Osten wird es durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 989/27 (Teil), 989/7, 989/11 und durch Flst.- Nr. 29 (Teil) begrenzt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca.0,94 ha.

##### **1.2 Anlass der Planaufstellung / Entwicklung aus dem FNP**

Im Jahr 1999 wurde die Erweiterung des Bebauungsplanes „Kirchental“ rechtskräftig. Das ursprüngliche Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt auf dem städtischen Grundstück mit der Flst.-Nr. 989/21 zu schaffen wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da ein Lebensmittelmarkt an anderer Stelle in Güttingen realisiert wurde.

Dieses städtische Grundstück soll nun einer Wohnnutzung zugeführt werden, da in Güttingen ein großer Bedarf an Wohnbauflächen – nicht nur an Einfamilienhäusern - sondern auch an Mehrfamilienhäusern besteht.

Neben den zwei bereits realisierten Einfamilienhäusern auf den Grundstücken mit den Flst.-Nrn. 989/24 und 984/28 soll auch das westlich angrenzende

Grundstück mit der Flst.-Nr. 989/23 planungsrechtlich als Wohnbaugrundstück abgesichert werden.  
Gleichzeitig soll die öffentliche Erschließung der Flächen gesichert werden.

### **1.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dieser Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Eigenentwicklung erreicht werden und klare planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden um die Neubaumaßnahmen und ihre Erschließung in Größe und Gestaltung beurteilen zu können.

### **1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan 2015 entwickelt.  
Der Flächennutzungsplan (FNP) 2015 der Stadt Radolfzell am Bodensee (Veröffentlichung am 13.07.2006) weist das Plangebiet als Misch- bzw. Wohnbaufläche aus.

## **2 Planinhalt**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend des vorhandenen Gebietscharakters werden die neu zu überplanenden Flächen gemäß der künftigen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Ausnahmen nach § 4 werden ausgeschlossen, da hierdurch verursachter, zusätzlicher Verkehr den Gebietscharakter störend beeinflussen würde. Die Fläche des bestehenden Kindergartens wird weiterhin als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhen. Die Bezugshöhe ü. N.N. ist in der Planzeichnung festgesetzt. Die Firsthöhen (max. 11,50 m) werden so bestimmt, dass sich die Neubauten in das bestehende Straßenbild der Durchgangsstraße gut einfügen.

Das festgesetzte Maß wird für alle Wohnbauflächen gleich festgesetzt um einen wirtschaftliche Bodennutzung zu ermöglichen.

## **3 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen**

Um ein gesundes und störungsfreies Wohnen auch mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen wurden die Baufenster einzeln ausgewiesen.

Für Stellplätze und Garagen werden keine Flächen festgeschrieben, da die Zufahrt zu den Wohnbaugrundstücken von der L220 nicht möglich ist.

## **4 Örtliche Bauvorschriften**

## **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie an die Gestaltung der Grundstücke gemäß § 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO**

Damit sich Neubauten gestalterisch in die dörfliche Bebauung einfügen und die Gestaltung der unbebauten Flächen dorftypisch erfolgt, werden gemäß § 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO örtliche Bauvorschriften erlassen.

### **Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 LBO**

Für die Badener Straße besteht eine Stellplatzverpflichtung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit.

Auch für den Bereich der neuen Stichstraße wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 74 LBO auf 2 Stellplätze erhöht, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Zusätzliche Fahrzeuge im Straßenraum würden die Sicht behindern und außerdem die Verkehrssicherheit der Fußgängerinnen und Fußgänger gefährden.

### **5. Ruhender Verkehr**

Um störungsfreies Wohnen zu ermöglichen, sind bei mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

### **6 Wesentliche Auswirkungen**

Durch die Überbauung gehen Ackerflächen und mögliche Brut- und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse verloren.

Aufgrund der entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Vorkommen für mögliche Brutvögel und Fledermäuse zu erwarten.

### **9 Grünplanung**

Da es sich bei dem Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung sind folglich nicht erforderlich.

Durch die, im Bericht „Aussagen zum Artenschutz und zu grünordnerischen Festsetzungen“, erarbeiteten Empfehlungen werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt..

### **10 Verkehrsplanung**

Das Plangebiet befindet sich nördlich der L220, der Badener Straße und westlich eines vom Kreisverkehr abzweigenden bereits ausgebauten Erschließungsweges. Über diesen öffentlichen Erschließungsweg wird bereits das Wohnbaugrundstück mit der Flst.-Nr. 989/24 erschlossen. Und hierüber wird auch das östliche Baufenster des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 989/21 angebunden.

Die Erschließung der nördlich gelegenen neuen Wohnbauflächen 989/23 und 989/25 sowie der angrenzenden Baufenster des Grundstücks mit der Flst.-Nr. 989/21 erfolgt durch eine öffentliche Erschließungsstraße mit PKW-Wendehammer von der Badener Straße aus.

Diese erhält eine Fahrbahnbreite von 4,75 m zuzüglich der Bordsteine und einen 1 m breiten Sicherheitsstreifen. Diese Erschließungsstraße wird als Sackgasse ausgewiesen, Müllfahrzeuge können nicht einfahren.

## **11 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits mit Wasser, Abwasser und Elektrizität erschlossen. In der Stichstraße sind Wasser, Abwasser und Elektrizität neu zu verlegen. Das Abwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Badener Straße zu leiten.

## **12 Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Elektrizität und Wasser**

Das Plangebiet wird von dem ENBW mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden. Dies gilt gleichermaßen für die Wasserversorgung.

### **12.2 Entwässerung**

In Güttingen existiert ein Mischsystem.

Das als unbelastet geltende anfallende Niederschlagswasser aus den Dachflächen ist dezentral über Versickerungsmulden bzw. über eine belebte Bodenzone auf den jeweiligen Grundstücken in den Untergrund zu versickern. Abwassertechnik

Das geplante Baugebiet liegt im Einzugsgebiet des Regenüberlaufs (RÜ) Güttingen. Gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis für den RÜ Güttingen vom 15.10.2004 ist spätestens bei der Erschließung neuer Baugebiete die Ausgestaltung des RÜ Güttingen mit dem Landratsamt Konstanz – Amt für Baurecht und Umwelt abzustimmen. Zur Reduktion der sehr häufigen Entlastungsereignisse am RÜ Güttingen ist eine Erhöhung der Drosselwassermenge bzw. die Schaffung von Rückhaltevolumen erforderlich. Bei der Erschließung des geplanten Baugebiets ist deshalb zunächst darauf zu achten, dass kein nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet wird. Die Entwässerungskonzeption ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

### **12.3 Abfallbeseitigung**

An der Badener Straße werden sowohl neben dem Einfahrtsbereich der neuen Stichstraße wie beim bestehenden Erschließungsweg vom Kreisel Flächen zur Abfallbeseitigung zum Abstellen der Müllbehältnisse in den öffentlichen Grünstreifen/Böschungen vorgesehen. Hierzu werden die Gehwege um eine Fläche von jeweils 1,00 m x 8,00 m verbreitert.

Die neue öffentliche Stichstraße ist nicht für die Einfahrt für Müllfahrzeuge dimensioniert. Zur Erreichung dieser Abstellflächen haben die Hinterlieger von ihren Grundstücken eine Distanz von circa 25 m zurückzulegen.

**13 Bodenordnung**

Das geplante Wohnbaugrundstück Flst.-Nr. 989/21, die Gemeinbedarfsfläche und die Verkehrs- und Grünfläche mit der Flst.-Nr. 989/2 und 989/27 befinden sich im Eigentum der Stadt Radolfzell, die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 989/23, 989/28, 989/25 und 989/24 sind in Privatbesitz. Die Badener Straße (L220) als Landes Straße ist im Besitz des Landes Baden-Württemberg

**14 Leitungsrecht**

Durch das Plangebiet verläuft in südlicher Richtung ein Kanal, der nicht massiv überbaut werden darf.

Zur Absicherung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Radolfzell festgesetzt.

**15. Städtebauliche Daten**

Gesamtfläche	ca. 9440 qm =	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3780 qm =	40 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 2260 qm =	24 %
Grünflächen gesamt	ca. 320 qm =	3 %
davon private Grünflächen	ca. 120 qm	
davon öffentliche Grünflächen	ca. 200 qm	
Verkehrsflächen	ca. 3080 qm =	33 %

Radolfzell, den 19.04.2017

Fachbereich Stadtplanung und Baurecht  
Abteilung Stadtplanung - Na  
Thomas Nöken, stellv. Dezernatsleiter

Martin Staab  
Oberbürgermeister