

# STADT RADOLFZELL

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark St. Meinrad mit Ärztehaus“

### Begründung

#### Entwurf zur 2. Offenlage

---

#### I. Allgemein

Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat auf Antrag des Vorhabenträgers BHS Städtebau Bodensee / Hegau GmbH am 5. April 2016 beschlossen, für das Gebiet zwischen altem Friedhof, Haselbrunn- und Friedhofstraße sowie westlich der Kirche St. Meinrad einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wohnpark St. Meinrad mit Ärztehaus“ aufzustellen und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Innenentwicklung der Flächen südlich des alten Friedhofs für ein Ärztehaus und westlich der Kirche St. Meinrad für den Geschosswohnungsbau. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum - Mietwohnungen und Eigentumswohnungen - sowie mit Dienstleistungen des Gesundheitswesens soll damit gewährleistet werden. Im Ärztehaus sollen die Kompetenzen verschiedener medizinischer Fachrichtungen gebündelt und durch eine Apotheke, einen Optiker und eine Bankfiliale ergänzt werden.

Die Grundstücke 2491 und 2491/1, auf denen Wohnungsbau vorgesehen ist, befinden sich im Besitz des katholischen Kirchenfonds St. Meinrad in Radolfzell, der die Grundstücke in Erbpacht für Wohnbebauung zur Verfügung stellen will.

Das Grundstück Flst. Nr. 2490 ist bisher im Eigentum der Stadt Radolfzell und soll an die BHS veräußert werden. Dies gilt auch für die schmalen straßenbegleitenden Grundstücke 1330/18 (ganz) und 1330/19 (teilweise).

Die planungsrechtlichen Grundlagen sollen durch die Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geschaffen werden.

#### II. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtkern von Radolfzell. Mit dem Bebauungsplan sollen in Abstimmung auf die umgebende Nutzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ärztehauses und Wohnbebauung ausgewiesen werden. Er begründet keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 8.450 m<sup>2</sup>. Dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen 20.000 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

### III. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2015 ist die Fläche des Planungsgebiets, die unmittelbar südlich an den ehemaligen Friedhof anschließt, als Grünfläche dargestellt. In dieser Fläche soll das Ärztehaus entstehen. Die Fläche östlich des Friedhofs ist zwischen der Haselbrunnstraße und dem Mezgerwaidring bis zum St. Meinrads-Platz als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Hier befindet sich die Kirche St. Meinrad und mehrere kirchliche Einrichtungen, u.a. ein Kindergarten. Der westliche Teil dieser Fläche soll für die geplante Wohnbebauung genutzt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Er wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### IV. Lage des Planungsgebiets und umgebende Nutzungen

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtkern von Radolfzell und wird begrenzt:

- im Norden vom alten Friedhof mit seiner unter Denkmalschutz stehenden Umfassungsmauer bzw. im Bereich der geplanten Wohnbebauung von den vom Mezgerwaidring erschlossenen kirchlichen Einrichtungen
- im Westen von der Friedhofstraße
- im Süden von der Haselbrunnstraße
- im Osten von der Kirche St. Meinrad

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan:



Im Westen schließt an die Friedhofstraße ein weiteres Grundstück mit einer kirchlichen Einrichtung an. Auf der Südseite der Haselbrunnstraße beginnt ein großes zusammenhängendes Wohngebiet.

## V. Das Vorhaben

Das Umfeld des Vorhabens wird geprägt durch die Kirche St. Meinrad als wichtigem öffentlichem Gebäude mit Glockenturm und durch den ehemaligen Friedhof mit kräftigem Baumbestand als raumbildendes Landschaftselement. Um die Kirche gruppiert sich eine vorhandene, teilweise erst kürzlich ergänzte Bebauung, an die mit dem hier vorgelegten Vorhaben angeknüpft wird.

Geplant ist ein Gesamtkonzept eines Wohnparks mit einem Ärztehaus, das sich aus zwei Bereichen zusammensetzt:

### V.1 Ärztehaus

Das neue Ärztehaus im Kreuzungsbereich Haselbrunn-/Friedhofstraße wird als solitäres Gebäude entwickelt. Der Stadtraum erfährt eine Akzentuierung durch ein gegliedertes Gebäude mit 6 und 3 Geschossen. Das Gebäude ist so weit an die Haselbrunnstraße herangerückt, dass ein adäquates Vorfeld entwickelt werden kann und gleichzeitig durch das Zurückversetzen der Erdgeschosszone ein geschützter Vorbereich entsteht.

Die vorgeschlagene Gebäudegestaltung mit der horizontalen Gliederung in Sockel, Mittelteil und oberem Abschluss soll durch die Ausbildung der Fassade unterstrichen werden. Die Fassadengestaltung ist nicht abschließend bestimmt. In jedem Fall wird es ein der Nutzung angemessenes offenes Erdgeschoss geben. Das Treppenhaus wird in Richtung alter Friedhof ebenfalls großzügig verglast. Das deutlich zurückversetzte Attikageschoss wird mit einem auskragenden Flachdach abgeschlossen. Bei der Gestaltung der übrigen Fassaden wird eine sowohl anspruchsvolle als auch wirtschaftlich vertretbare Variante entwickelt.

Die Parkierungsanlage wird nördlich des Gebäudes konzentriert angeordnet; dabei werden die Tiefgaragen-Zufahrt und die Zufahrt zu den oberirdischen Stellplätzen zusammengelegt.

Im Ärztehaus sollen ca. 10 Arztpraxen in den Größenordnungen von ca. 100 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche, 2 Penthouse-Wohnungen im Attikageschoss und dazu in sinnvoller Ergänzung im Erdgeschoss eine Apotheke, ein Optiker und eine Filiale der Volksbank untergebracht werden. Mit diesen Nutzungen soll ein schon lange angestrebtes Konzept für die ärztliche Versorgung in innenstadtnaher Lage realisiert werden.

## V.2 Wohnbebauung

Das Konzept der Wohnbebauung führt die vorhandenen Bebauungen um die Kirche fort. Sie besteht aus punktartigen Stadtvillen am Park und einer straßenbegleitenden Wohnbebauung, die so ausgebildet wird, dass sie durch ihre Gliederung ebenfalls den Charakter der Stadtvillen aufnimmt. Wegen der Verkehrsmengen in der Haselbrunnstraße müssen Maßnahmen des Schallschutzes vorgesehen werden: neben einer lärmschützenden Ausformung der Außenbauteile werden die straßenbegleitenden Baukörper mit Treppenhäusern verbunden, die so weit zurückversetzt werden, dass die Einzelbaukörper als solche deutlich wahrgenommen werden können. Die Treppenhäuser erhalten in jeder Ebene sehr großzügige Vorzonen, von denen aus je Ebene maximal drei Wohnungen erschlossen werden.

Außerdem werden die Grundrisse der Mehrzahl der Wohnungen so gestaltet, dass „durchgewohnt“ werden kann, das heißt, dass der Wohnbereich sowohl von der straßenzugewandten Südseite, als auch von der ruhigen nördlichen Parkseite profitiert. Die 10 kleinen 2-Zimmer-Wohnungen sind nach Süden orientiert.

Die Architektur wird so gestaltet, dass insbesondere durch großzügige Fenster zu beiden Seiten ansprechende Ansichtsseiten und keine Rückseiten entstehen.

Im Wohngebäude an der Haselbrunnstraße entstehen 30 Wohneinheiten in einem Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem zurückversetzten Attikageschoss. Das Gebäude soll ausschließlich für einen „sozial geprägten“ Mietwohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, wobei insbesondere junge Familien bevorzugt werden sollen.

In den drei Stadtvillen mit vier (Haus B und D) bzw. drei Vollgeschossen (Haus C) werden je Etage 2 Wohnungen vorgesehen. Im Attikageschoss könnten je nach Nachfrage alternativ ein oder zwei Wohnungen untergebracht werden. Insgesamt werden in den drei Stadtvillen ca. 27 Wohneinheiten als Eigentumswohnungen entstehen.

## V.3 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- Wohnbebauung mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten
- Ärztehaus mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten

- Freiflächengestaltungsplan.

Er veranschaulicht die geplante Gestaltung der baulichen Anlagen und des Freibereichs und ist Teil der Satzung. Da die Planung nicht vollständig abgeschlossen ist, ist nicht auszuschließen, dass sie bis zur Realisierung des Vorhabens im Detail weiter ausgearbeitet wird. Dies betrifft aber nicht die Kubatur der Gebäude, die Geschossigkeit, die Gliederung und die Grundzüge der äußeren Gestaltung. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Teile der Planung abschließend festgelegt. Wie in Bebauungsplänen üblich stellen die dortigen Festsetzungen jeweils die Maximalwerte dar, die nicht überschritten werden dürfen.

## **VI. Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **VI.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die geplante Nutzung direkt im Plan festgesetzt werden ohne auf die Baugebiete der Baunutzungsverordnung zurückgreifen zu müssen. Davon wird hier Gebrauch gemacht. Zulässig sind deshalb gemäß Planeintrag im westlichen Teil des Planungsgebiets nur das Ärztehaus mit Apotheke, Optiker und Bank im Erdgeschoss sowie Wohnen im obersten Geschoss und im östlichen Teil Wohngebäude. Diese Nutzungen fügen sich gut in die vorhandenen umgebenden Nutzungen ein.

### **VI.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen über Normalnull festgesetzt. Bei der Höhe sind gegenüber den Architekturplänen (Vorhaben- und Erschließungsplan) geringfügige Spielräume offen gehalten, die erfahrungsgemäß bei der Umsetzung zu sinnvollen Erleichterungen führen können. Die Ausdehnung der Baukörper wird durch die Baugrenzen definiert.

Mit den geplanten Gebäuden wird eine Grundflächenzahl von ca. 0,34 erreicht. Durch die Geschossigkeit beträgt die Geschossflächenzahl ca. 1,46 beim Ärztehaus und 1,54 bei den Wohngebäuden. Die in der Baunutzungsverordnung aufgeführte Obergrenze für die GFZ von 1,2 kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Im vorliegenden Fall kann dem Rechnung getragen werden, da die Dichte durch die umgebende Nutzung, insbesondere die umfangreichen Grünflächen (alter Friedhof, Umfeld um die Kirche St. Meinrad) ausgeglichen werden kann. Aufgrund der Lage der Gebäude und der angrenzenden großen Grünflächen ist weder von Verschattungen oder sonstigen Beeinträchtigungen der umgebenden schützenswerten Nutzungen auszugehen. Die Abstände der geplanten Gebäude untereinander sind so bemessen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Die Unterbauung des Grundstücks erreicht im Bereich der Wohnbebauung ca. 71 %, da fast sämtliche Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

### **VI.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise ist entsprechend der geplanten Gebäudetypologie für das Ärztehaus und die straßenbegleitende Wohnbebauung als abweichende Bauweise festgesetzt; hier haben die Gebäude eine Länge von mehr als 50 m. Für die Punkthäuser B, C und D ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Sie sind so um die geplanten Gebäude gezogen, dass geringfügige Spielräume auch hier bleiben. Bei den Punkthäusern sind die Baugrenzen relativ eng um die Gebäude gezogen; die geplanten Balkone nach Westen sind nicht in die Baugrenzen einbezogen. Sie sollen aber außerhalb der Baufenster realisiert werden können, aber nur dort, wo keine zu begrünende Fläche festgesetzt ist.

### **VI.4 Stellplätze und Tiefgarage**

Für die Wohnbebauung werden die Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Die Stellplätze für das Ärztehaus werden nur teilweise in der Tiefgarage angeordnet, überwiegend für die Mitarbeiter des Hauses, für die Patienten werden oberirdische Stellplätze angeboten. Nicht zugelassen sind Garagen und Carports, damit die nicht überbauten Flächen möglichst begrünt werden. Zu den Stellplätzen siehe Ziff. VIII.3 der Begründung.

## **VII. Örtliche Bauvorschriften**

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften überwiegend nur für Werbeanlagen aufgestellt, da die gestalterischen Belange hinreichend im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt werden können.

Die Vorschriften zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass die umgebenden Nutzungen nicht gestört werden können.

Des weiteren sind Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen, Hauszugängen, Garagenzufahrten usw.) aufgenommen, diese sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten.

## VIII. Erschließung

### VIII.1 Straßen und Zufahrten

Die Vorhaben liegen unmittelbar an der Haselbrunnstraße, L 220, das Ärztehaus zusätzlich an der Friedhofstraße.

Im Zuge der Entwurfsphase wurden viele Erschließungsvarianten untersucht, insbesondere nachdem in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden die mehrfache Zu- und Abfahrt auf die bzw. von der Haselbrunnstraße mit der jeweils erforderlichen Querung des Fuß- und Radwegs aus Gründen der Verkehrssicherheit abgelehnt worden ist.

Vom Büro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Dr.-Ing. Ralf Huber-Erler, Darmstadt, wurde deshalb eine Studie zur Erschließung von Ärztehaus und Wohnbebauung in verschiedenen Varianten erarbeitet und mit den Behördenvertretern besprochen. Das Ergebnis dieser Besprechung wurde der vorliegenden Planung zugrunde gelegt.

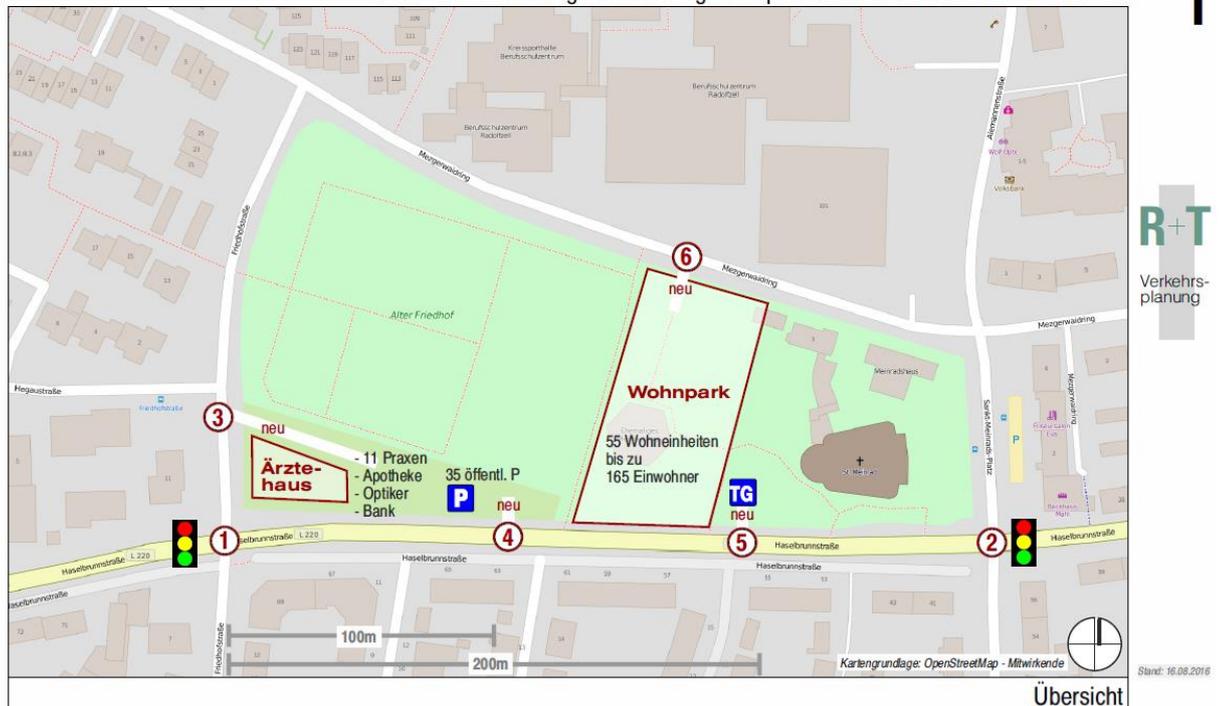
Für die Wohnbebauung gibt es eine Zufahrt (Einmündung 5, siehe Plan unten) von der Haselbrunnstraße aus. Das Ärztehaus wird ausschließlich von der Friedhofstraße aus erschlossen (Einmündung 3). Die mögliche Ausfahrt (Einmündung 4) wird so gestaltet, dass sie nur für Notausfahrten genutzt werden kann.

Auszug aus der Studie, die insgesamt dem Bebauungsplan beigelegt wird:

Aufgabenstellung und Übersicht:

Es sind ca. 55 Wohneinheiten geplant. Das Ärztehaus bietet Platz für 11 Praxen (Ärzte, Dialyse, Krankengymnastik), eine Apotheke und einen Optiker. Weiterhin ist eine Bankfiliale vorgesehen.

Verkehrsuntersuchung Erschließung Wohnpark St. Meinrad-Gelände - Radolfzell



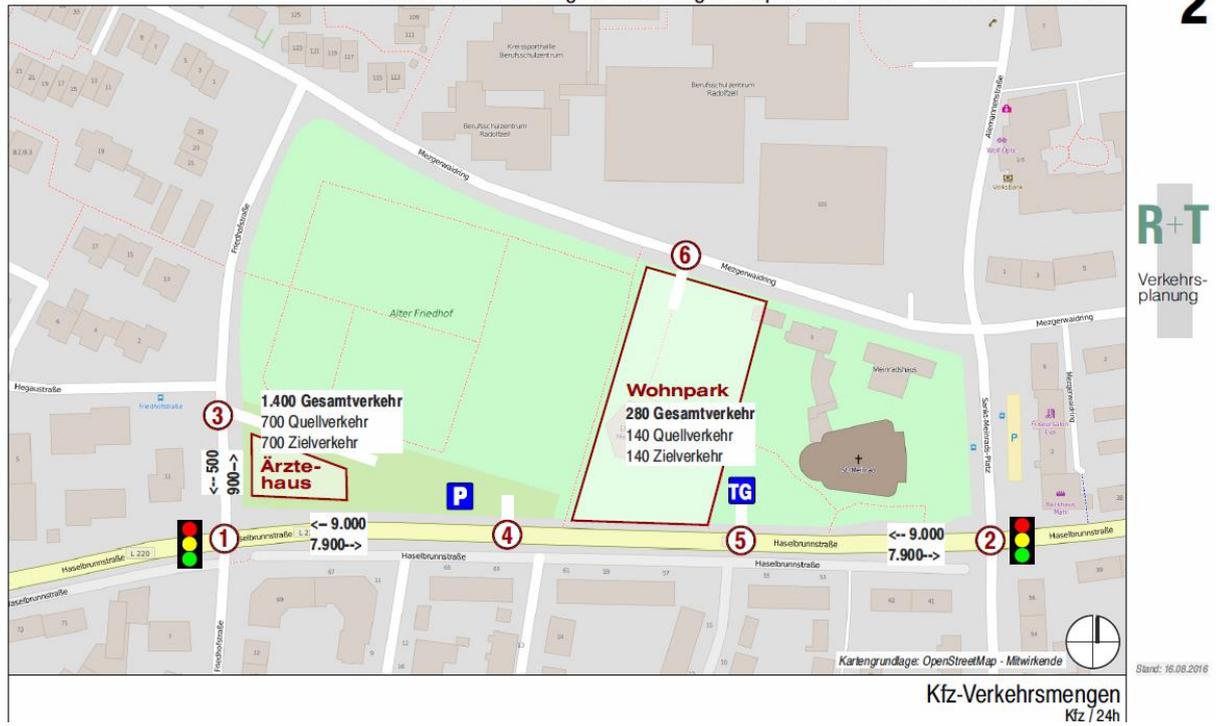
Bisher sind die Knotenpunkte 1 und 2 lichtsignalgeregelt. Die Einmündungen 3 bis 6 existieren heute noch nicht.

Für die Erschließung der 35 öffentlichen Stellplätze des Ärztehauses sind – je nach Erschließungsvariante – die Einmündungen 3 und / oder 4 vorgesehen. Die private Tiefgarage (für Beschäftigte des Ärztehauses, 37 Stellplätze) ist immer unmittelbar südlich von Einmündung 3 vorgesehen.

Für die Erschließung der Tiefgarage des Wohnparks ist Einmündung 5 vorgesehen. Einmündung 4 liegt etwa 100 m vom Knotenpunkt 1 entfernt, Einmündung 5 ist 200 m entfernt.

Verkehrsuntersuchung Erschließung Wohnpark St. Meinrad-Gelände - Radolfzell

2



Plan 2 zeigt die werktäglichen Verkehrsmengen in Kfz/24h. Auf der Haselbrunnstraße fahren zwischen den Knotenpunkten 1 und 2 heute ca. 16.900 Kfz/24h. In der Friedhofstraße sind es ca. 1.400 Kfz/Werktag. Der Neuverkehr des Ärztehauses wird mit ca. 1.400 Kfz-Fahrten pro Tag abgeschätzt. Der Wohnpark erzeugt ca. 280 Kfz-Fahrten pro Tag.

Verkehrsuntersuchung Erschließung Wohnpark St. Meinrad-Gelände - Radolfzell

3



Plan 3 zeigt die Verkehrsmengen in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde in Kfz/h. Auf der Haselbrunnstraße handelt es sich um 530 bis 760 Kfz pro Stunde und Richtung, je nach Tageszeit. In der Friedhofstraße sind im Querschnitt 100 bis 160 Kfz/Stunde festzustellen.

Der Neuverkehr des Ärztehauses ist in der abendlichen Spitzenstunde am höchsten, wenn bis zu 45 Kfz/h als Zielverkehr auftreten und bis zu 70 Kfz/h als Quellverkehr. Der Wohnpark verursacht auch in der Spitzenstunde nicht mehr als 30 Kfz-Fahrten.



Plan 6 zeigt die Erschließungsvariante 3. Einmündung 4 entfällt komplett, dort ist weder Ein- noch Ausfahrt möglich. Um die Ein- und Ausfahrt der öffentlichen Stellplätze an Einmündung 3 zu verlagern, ist es erforderlich, das Ärztehaus um ca. 5 Meter nach Süden zu verschieben. In der Variante 3 werden sowohl Fehlfahrten als auch größere Umwege vermieden. Wenn diese Variante bei der Leistungsfähigkeits- und Rückstaubetrachtung unproblematisch ist, bietet sie hinsichtlich Orientierung und Verhinderung von Fehlverhalten die meisten Vorteile. Sowohl das Ärztehaus als auch der Wohnpark haben eine eindeutige und nachvollziehbare „Adresse“ für den Kfz-Verkehr.

Die hier nicht vorgestellten Erschließungsvarianten 1 und 2 sind in der Studie enthalten. Dort wird im Weiteren ausführlich die Leistungsfähigkeit geprüft mit dem Ergebnis, dass die Vorhaben bei einer Ausführung der Variante 3 zu keinen Problemen bei der Leistungsfähigkeit der Straßen und Knoten führen wird.

Auf die Ausführungen in der Studie vom Büro R+T Ingenieure wird verwiesen.

## VIII.2 Fahr- und Leitungsrechte

Das Fahrrecht (FR) entlang der Friedhofsmauer mit einer Breite von in der Regel 3,5 m zugunsten der Stadt Radolfzell dient ausschließlich der allfälligen Sanierung der Friedhofsmauer. Auf diesem Streifen sind mit Ausnahme eines Ausgangs aus der Tiefgarage und Stellplätzen bauliche Anlagen und sonstige Nebenanlagen unzulässig.

Entlang der ostseitigen Friedhofsmauer befinden sich im Planungsgebiet außerdem unterirdische Leitungen, für die Leitungsrechte (LR) zugunsten der Stadt Radolfzell bzw. der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen ist zu gewährleisten.

### VIII.3 Fußweg und ÖPNV

Entlang der Haselbrunnstraße gibt es einen stark frequentierten Fuß- und Radweg. An der Zufahrt sind die Sichtdreiecke sowohl auf bevorrechtigte Radfahrer als auch auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge eingetragen. Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Bepflanzung und Einfriedung ab einer Höhe von 60 cm über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige Bäume.

Unmittelbar vor dem Ärztehaus in der Friedhofstraße befindet sich eine Bushaltestelle, die auch zukünftig dort verbleibt. Wegen des erhöhten Verkehrsaufkommens und der Zufahrten zu den Stellplätzen und der Tiefgarage ist die Fläche für eine Verschiebung des Gehwegs nach Osten vorgehalten, damit im Bereich des jetzigen Gehwegs eine Busbucht gebaut werden könnte, sofern sich dies als sinnvoll erweisen sollte. Das Gebäude ist in jedem Fall so weit nach Osten geschoben, dass eine solche Maßnahme möglich bleibt.

### VIII.4 Stellplätze

Ärztehaus:

Nach der Stellplatzverordnung werden für das Ärztehaus ca. 79 Stellplätze benötigt, wegen der Anbindung an den ÖPNV ist eine Reduzierung um 20 % möglich, sodass lediglich ca. 60 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. (Die exakte Anzahl wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.)

Da im Umfeld entlang der Straßen kaum Parkierungsmöglichkeiten vorhanden sind, sollen trotzdem so viele Stellplätze wie möglich auf dem Grundstück angelegt werden. Geplant ist, 32 Stellplätze in der Tiefgarage und 46 oberirdische Stellplätze vorzusehen. Durch die Anlage der oberirdischen Stellplätze vorwiegend im rückwärtigen Grundstücksbereich werden sie sich trotz ihrer Menge nicht negativ auf das Stadtbild auswirken.

Wohnbebauung:

Für das Wohngebäude A mit Mietwohnungen an der Haselbrunnstraße sollen entsprechend den Vorschriften der LBO pro Wohnung 1 Stellplatz nachgewiesen werden, für die Punkthäuser B - D im hinteren Bereich sollen pro Wohnung 1,5 Stellplätze vorgeesehen werden.

In Haus A befinden sich maximal 30 Wohnungen, für die danach 30 Stellplätze erforderlich sind. In den Häusern B, C und D sollen je Gebäude maximal 8 bis 10 Wohnungen untergebracht werden, für diese 27 Wohneinheiten sind 41 Stellplätze vorzusehen. Von den insgesamt 68 Stellplätzen werden 65 in einer zusammenhängenden Tiefgarage und 3 Stellplätze oberirdisch angelegt.

### VIII.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortskern der Stadt, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Dem Baugesuch ist ein Entwässerungsgesuch beizufügen, dass rechtzeitig mit den maßgeblichen Behörden abgestimmt wird.

Aufgrund der geplanten Dichte und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen kann die Oberflächenwasserentwässerung nicht großflächig auf den Grundstücken erfolgen. Damit aber der Wasserabfluss verzögert erfolgen

kann, ist eine weitgehende Dachbegrünung vorgesehen. Sie ist im Einzelnen dem Freiflächengestaltungsplan zu entnehmen.

## **IX. Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung**

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung erarbeitet mit folgendem Ergebnis (Zusammenfassung):

Es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, das Artenschutzrecht und die Baumschutzsatzung sind jedoch zu beachten. Für Pflanzen- und Tierarten können Verstöße gegen § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Art der Bebauung und Ausbildung der Materialien müssen eingriffsminimierend wirken, durch wasserdurchlässige und zum Teil begrünte Beläge, Pflanzbindungen und Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Solitärsträuchern und sonstigen Grünflächen (Kleingehölze, Stauden, Gräser).

Extensive Dachbegrünungen werden als wichtige Maßnahmen in Verbindung mit Photovoltaik innerhalb des B-Plans festgesetzt. Zusätzlich sind 8 Ersatzpflanzungen mit Bäumen innerhalb des alten Friedhofes vorzunehmen. 8 Obsthochstämme innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind auf eine noch zu bestimmende, städtische Fläche zu verpflanzen.

Der Umweltbeitrag ist dem Bebauungsplan beigelegt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## **X. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Das Vorhaben liegt direkt an der Haselbrunnstraße, L 220, einer der am stärksten befahrenen Straßen von Radolfzell. Um festzulegen, welche Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich sind, wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben an das Büro Bauphysik 5 in Backnang.

Auf der Grundlage der aktuellen Angaben zu den Verkehrszahlen und den Vorgaben der neuen DIN 4109 Teil 2 vom Juli 2016 wurden die Lärmpegelbereiche berechnet. Die Darstellungen der Lärmpegelbereiche sind den planungsrechtlichen Festsetzungen als Anlage 1 beigelegt. Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Einzelheiten sind dem Schallschutzgutachten zu entnehmen, das dem Bebauungsplan beigelegt ist.

## **XI. Energiekonzept**

Im Wohnpark St. Meinrad mit Ärztehaus ist eine zentrale Wärmeversorgung auf der Basis eines gasbetriebenen Blockheizkraftwerkes (BHKW) und eines Gas-Brennwertkessels geplant. Über eine Heizzentrale im Ärztehaus werden über eine Nahwärmeleitung alle neu zu erstellenden Gebäude mit Wärme versorgt. Die Wärmeübergabe an die einzelnen Gebäude erfolgt durch Übergabestationen an denen auch die Wärmeversorgung für die Beheizung und Warmwasserversorgung abgerechnet wird.

Im Ärztehaus soll eine Kühlung angeboten werden, die mit einer Betonkernaktivierung umgesetzt werden kann. Bei der Kühlung wird geprüft, dies über eine Absorptionskältemaschine zu realisieren. Damit ist es möglich die Laufzeiten des BHKWs zu verlängern und ökonomisch wie auch ökologisch sinnvoll aus Wärme Kälte zur Raumkühlung zu erzeugen.

Zusätzlich ist eine Eigenstromvermarktung für den mit dem BHKW erzeugten Strom geplant. Dies erfolgt in der Kombination mit einer Photovoltaikanlage auf den Dächern der neu zu erstellenden Gebäude. Damit wird die Eigenstromerzeugung sinnvoll ergänzt und das Angebot des vor Ort erzeugten Stromes weiter erhöht. Als Möglichkeit neben der Eigennutzung durch die Bewohner den Eigennutzungsgrad der Stromabnahme zu erhöhen, sind je nach Kosten und Stand der Entwicklung, Stromspeicher die z.B. als Netzersatzanlage für die Arztpraxen dienen sowie Ladesäulen für die Elektromobilität angedacht.

Für den Betrieb der Anlagen und Eigenstromvermarktung ist die Vergabe an einen Contractor oder Energiedienstleister vorgesehen.

Radolfzell, den 28.04.2017