

# Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

## Begründung

### zum Bebauungsplan „Mettnau - Änderung und Überarbeitung, 5. Änderung“

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung.

##### 1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Nachfrage nach Bauplätzen in Radolfzell ist sehr hoch. Die Ausweisung der zwei Bauplätze auf der Mettnau ist eine Maßnahme zur Schaffung neuer Wohnbauflächen. Ein weiteres Ziel ist eine verträgliche Nachverdichtung auf der Mettnau. Die Bestandsbebauung dient als Maßstab für die neue Planung.

##### 1.3 Festsetzungen

Die Festsetzungen aus dem ersten Bebauungsplan und der 3. Änderung werden übernommen und aus Gründen der Übersichtlichkeit zusammengeführt.

##### **Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Quartier daneben ist als Reines Wohngebiet deklariert. Die zu erwartenden Lärmimmissionen von den benachbarten Sportanlagen sind für ein Reines Wohngebiet zu hoch. Eine Ausdehnung der sportlichen Aktivitäten im angrenzenden Mettnaustadion sind angedacht.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Mit den übernommenen Festsetzungen aus den vorhergehenden Plänen wird eine dem Bestand angepasste Bebauung gesichert.

##### **Bauweise**

Es sind Gebäude mit einer maximalen Breite von 22 m zulässig. Die festgelegten Baufenster reduzieren die maximal mögliche Breite nochmals. Der Charakter der Mettnau mit nicht zu dominanten Einzelgebäuden auf großen Grundstücken wird fortgeführt. Die Grenzabstände sind wie im Bestand einzuhalten.

##### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die eingezeichneten Baufenster sind mit 16 m Tiefe dem Bestand der angrenzenden Grundstücke angepasst und lassen eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu. Sie sind größer als die maximal zulässige Bebauung.

##### **Garagen und Stellplätze**

Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und zwischen Erschließungsstraße und Baufenster zulässig. Die rückwärtigen Bereiche sollen geschützt werden. Des Weiteren werden damit lange Zufahrten vermieden.

Mit einem neuen Parkraumkonzept auf der Mettnau wird der vorhandene Parkraum in den Straßen neu gegliedert. Es darf nur noch in den ausgewiesenen Parktaschen geparkt werden. Die privaten Autos sollen auf dem Grundstück untergebracht werden. Als Maßnahme wird die Stellplatzverpflichtung auf 1.5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

#### 1.4 Grünordnerische Belange

Im weiteren Verfahren wird das Kapitel ergänzt.

Radolfzell, den XX.XX.XXXX

Thomas K. W. Nöken  
Stellv. Dezernatsleiter Dez. III

ENTWURF