

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord“, Stadt Radolfzell am Bodensee

1. ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN ZIELE DER PLANUNG

Mit einer Konzentration der Nachfrage nach Wohnraum in der Kernstadt Radolfzells besteht die Erforderlichkeit der Ausweisung von Baugebieten und der Nachverdichtung. Zielsetzung ist die Neuordnung des ehemals im Wesentlichen militärisch genutzten Geländes am nördlichen Ortsrand der Stadt Radolfzell. Unter Berücksichtigung der vorhandenen ökologisch wertvollen Bereiche soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Dieses ist eng mit ergänzenden Nutzungen verknüpft, wie die Grund- und Werkrealschule mit Kindergarten, die sich außerhalb des Geltungsbereichs befinden. Um diese Zielsetzung umsetzen zu können, hat der Gemeinderat der Stadt Radolfzell am 16.12.1997 die Entwicklung eines Rahmenplanes für das Gesamtgebiet beschlossen. Die Planung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den 2. Bauabschnitt - Nord (2. BA - Nord) ist daraus abgeleitet. Mit der geplanten Überbauung wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen. Im Plangebiet soll Wohnraum für ca. 700 Menschen geschaffen werden.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Die Bestandsanalyse sowie die Anwendung der Eingriffsregelung nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg wurde auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Mensch / Erholung, Boden, Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Tiere, Landschaftsbild sowie Kultur / Sachgüter angewendet. Es wurde aufgezeigt, dass ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.005.720 Ökopunkten besteht.

Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst u.a. folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Erhalt der bestehenden Eiche (V1)
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum von 01. November bis 28. Februar (V2)
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) (V3)
- Zum Umgang mit dem Grundwasser sind Beeinträchtigungen in der Bauphase dem Landratsamt Konstanz, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu melden (V4)
- Erhalt von Feldgehölzen und Fettwiese mit Feuchtezeigern (V5)
- Vermeidung von Vogelschlag an Glas durch Sichtbarmachung von transparenten Scheiben für Vögel und Vermeidung von Reflexionen (V6)
- Einbindung der vorgesehenen Bebauung in die Landschaft (M1)
- Schutz des Grundwassers / Retention von Niederschlagswasser (M2)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (M3)
- Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel bei den Beleuchtungsanlagen (M4)
- Kleintierdurchlässige Gestaltung von Einfriedungen (M5)

- Naturnahe Gestaltung öffentlicher Grünflächen und Vornehmen von Baumpflanzungen entlang der Straßen (Pflanzgebot 1) (M6)
- Realisierung der Pflanzgebote 2 und 3 auf privaten Grundstücken (M7)
- Begrünung der Dächer der Tiergaragen und Gemeinschaftscarports (M8)
- Schutz des Bodens (§ 202 BauGB) (M9)
- Meldung zufälliger Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (M10)

Zur Kompensation (K) des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzung getroffen worden:

- Neupflanzung von Feldgehölzen und Extensivierung von Grünland innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebietes (K1)

Zur weiteren Kompensation (K) des Eingriffes sind außerhalb des Plangebietes folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Anlage von Tümpeln, Anlage von Hochstaudenfluren Pflanzung von Feldgehölzen und Bäumen sowie Extensivierung des Grünlands auf Flurstück 2075/3 (tlw.) auf einer Fläche von 1,94 ha (K2)
- Anlage von Tümpeln, Anlage von Hochstaudenfluren, Pflanzung von Feldgehölzen und Bäumen sowie Extensivierung des Grünlands auf Flurstück 2111 (tlw.) auf einer Fläche von 0,5 ha (K3)

Durch die Summe aller Maßnahmen kann, bis auf ein sehr geringes, vernachlässigbares Kompensationsdefizit, der Eingriff vollständig ausgeglichen werden. Nach Umsetzung aller Maßnahmen bestehen keine negativen Umweltauswirkungen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind unter Berücksichtigung und Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen nicht zu erwarten.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN IM BETEILIGUNGSVERFAHREN

Frühzeitige Beteiligung

- vom 02.12.-18.12.2015 (Öffentlichkeit) nach § 3 (1) BauGB
- vom 16.11.-18.12.2015 (Behörden) nach § 4 (1) BauGB

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgerinnen und Bürgern insbesondere Stellungnahmen zum fließenden und ruhenden Verkehr vorgebracht, konkret zur Führung der Buslinien, zur Verkehrsbelastung der Lindenallee und zu den geplanten Gemeinschaftsstellplätzen. Zudem wurde angeregt, im Sinne einer gemäßigten baulichen Dichte mehr Einfamilienhäuser mit größeren Grundstücken vorzusehen.

Wertung und Abwägung:

Zwar wurde das städtebauliche Konzept in Details angepasst, an dem Ziel, ein kompaktes Wohngebiet mit Gemeinschaftsstellplätzen zu entwickeln, hält der Plangeber jedoch fest. Die weiteren angesprochenen verkehrlichen Maßnahmen sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben. Das Landratsamt Konstanz -Naturschutz- hat Hinweise für den Umweltbericht und die Artenschutzkartierungen gegeben, das Kreisforstamt Hinweise zum erforderlichen Waldabstand. Das Polizeipräsidium brachte Empfehlungen zur Anbindung des Wohngebiets und dessen interner Erschließung sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr vor.

Wertung und Abwägung:

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt, soweit die einzelnen Punkte planungsrelevant waren. So wurden die Vorgaben des Naturschutzes im Umweltbericht beachtet, es erfolgten zudem z.B. Anpassungen zur Zahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit.

Förmliche Beteiligung

- vom 21.06.-20.07.2017 (Öffentlichkeit) nach § 3 (2) BauGB
- vom 06.06.-07.07.2017 (Behörden) nach § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Bürgerinnen und Bürgern insbesondere Stellungnahmen zur geplanten Verkehrserschließung, zum ruhenden Verkehr oder zur Bebaubarkeit einzelner Grundstücke vorgebracht. Zudem wurde gewünscht, mehr Bauplätze für Einfamilienhäuser vorzusehen.

Wertung und Abwägung:

Die Wertung und Abwägung der Stellungnahmen erfolgte vor dem Hintergrund des Rahmenplans, der weiterführenden Untersuchungen, die auf Planungsebene in den letzten Jahren durchgeführt wurden sowie aufgrund der politischen Beschlusslage.

Die Erschließung des Baugebiets Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord, ist gut überdacht worden, dabei hat der Plangeber Alternativen der Erschließung sorgfältig geprüft.

Auch die Entscheidung für das gewählte Parkierungskonzept basiert auf einer gründlichen Auseinandersetzung mit den Planungszielen für ein verkehrsaarmes Quartier.

Der Anteil an verschiedenen Wohnungstypen wird vom Plangeber als ausgewogen erachtet. Der gewählte Gebäudemix stellt eine gute soziale Durchmischung sicher.

Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen bezüglich deren von der Planung betroffenen Aufgabenbereiche abgegeben. Im Wesentlichen bezogen sich diese Stellungnahmen auf den Umweltbericht, im Besonderen auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanz sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen (Landratsamt Konstanz -Naturschutz-) sowie auf die geplante Verkehrserschließung (Polizeipräsidium Konstanz).

Wertung und Abwägung:

Die Stellungnahme des Landratsamts Konstanz wurde, soweit die einzelnen Punkte planungsrelevant waren, im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und eingearbeitet. Die weiteren Stellungnahmen anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Anpassung der Planung.

4. ALTERNATIVEN – GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadterweiterung Nord, 2. BA-Nord“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Wohngebiets. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Bebauung entspricht dieser Planung. Im Rahmen des Flächennutzungsplans wurden Standortalternativen geprüft.

Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist das Ergebnis eines für das Gebiet der Stadterweiterung Nord durchgeführten Wettbewerbs. Die mit dem 1. Preis bedachte Konzeption konnte in der weiteren Planung in den Grundzügen beibehalten werden. Der 1. Bauabschnitt mit Wohnbebauung wurde bereits realisiert. Der 2. BA Süd befindet sich im Bau. Der 2. BA Nord umfasst nun den nördlichen Bereich des Rahmenplanes mit überwiegend Wohnbebauung und einem zentralen Platz.

Auf Grund des Vorkommens geschützter Amphibienarten wurde die Bebauung im Norden zugunsten des Erhalts eines Wanderkorridors für Amphibien reduziert. Des Weiteren wird zur Minderung der Beeinträchtigungen auf die vorkommenden Amphibien auf einen Fußweg am Waldrand, entlang der westlichen Plangebietsgrenze, verzichtet.

Etwaige negative Auswirkungen auf die Umwelt können durch die verschiedenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Überlingen, 24.10.2017
Planstatt Senner th