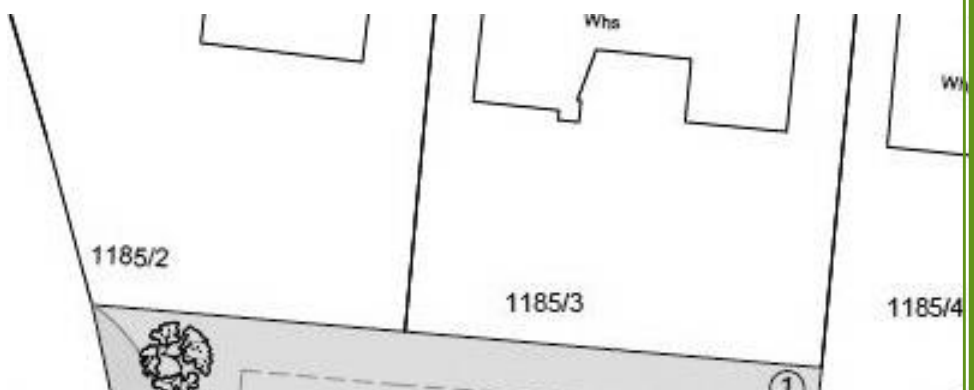
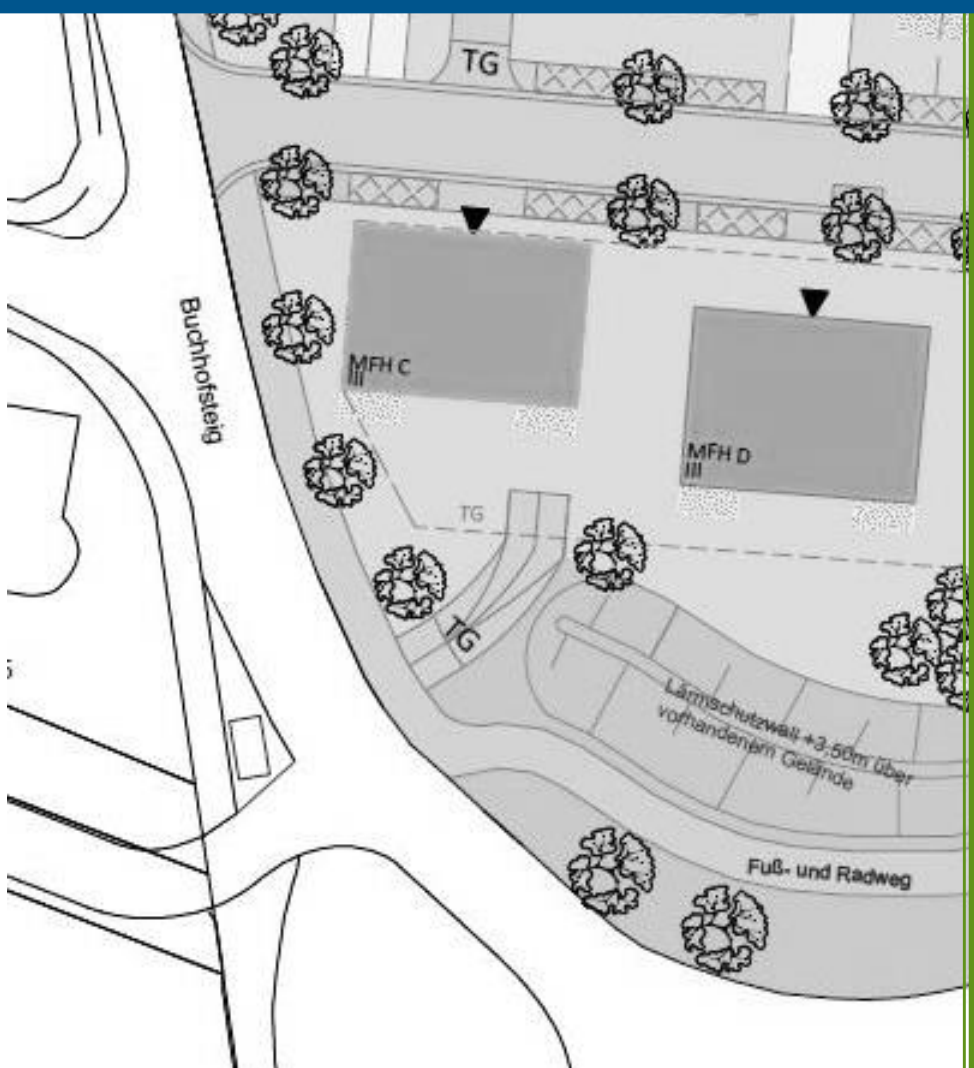




Große Kreisstadt
Radolfzell a.B.

Begründung zum Bebauungsplan „Stürzkreut Süd“ Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee



12.02.2019

ZMS-17-A011 – „Stürzkreut Süd Bebauungsplan“



Auftraggeber:

Große Kreisstadt Radolfzell a.B.
OB Martin Staab
Marktplatz 2
78315 Radolfzell am Bodensee



Auftragnehmer:

Zimmermann & Meixner
Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541-38875-0
E-Mail: info@zm-stadtentwicklung.de
www.zm-stadtentwicklung.de

Bearbeitung:

Sabine Geerds (Stadtplanerin)
Vanessa Späth (Stadtplanung B. Eng.)

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Untersuchungsraum	6
2.3	Historische Standortgeschichte	7
3.	Einordnung in die Bauleitplanung	8
3.1	Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002	8
3.2	Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee von 1998	8
3.3	Flächennutzungsplan Radolfzell von 2006	9
3.4	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	10
3.5	Bebauungsplanverfahren	11
4.	Übersicht über Schutzgebiete	13
5.	Bestand	13
5.1	Nutzungen im Plangebiet	13
5.2	Nutzungen in der Umgebung	14
5.3	Erschließung	14
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	14
5.3.2	Langsamverkehr	15
5.3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	15
5.3.4	Technische Infrastruktur	16
5.4	Immissionen	17
5.5	Baugrund	18
5.6	Topografie	20
5.7	Einbindung in das Landschaftsbild	20
6.	Planung	21
6.1	Städtebaulicher Entwurf	21
6.2	Schalltechnische Untersuchung	22
6.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
6.3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25

6.3.2	Örtliche Bauvorschriften	30
6.4	Städtebauliche Kennzahlen	31

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur am östlichen Stadteingang, auf der sogenannten „Weinburg“, beabsichtigt die Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee die Entwicklung eines Wohnquartiers im Anschluss an die bestehende Bebauung. Dabei sollen unterschiedliche Gebäudetypen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 10.000 m² und befindet sich in Hanglage am östlichen Rand von Radolfzell auf einer Höhe von ca. 406 m ü. N.N. Nördlich und westlich wird es durch die bestehende Wohnbebauung und südlich und östlich durch die Kreisstraße 6167 begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1185/7, 1185/8, 1224/22, 3817 und 3818 ganz und 912/1, 1185, 1224/11, 1224/14, 1224/15 und 1234 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

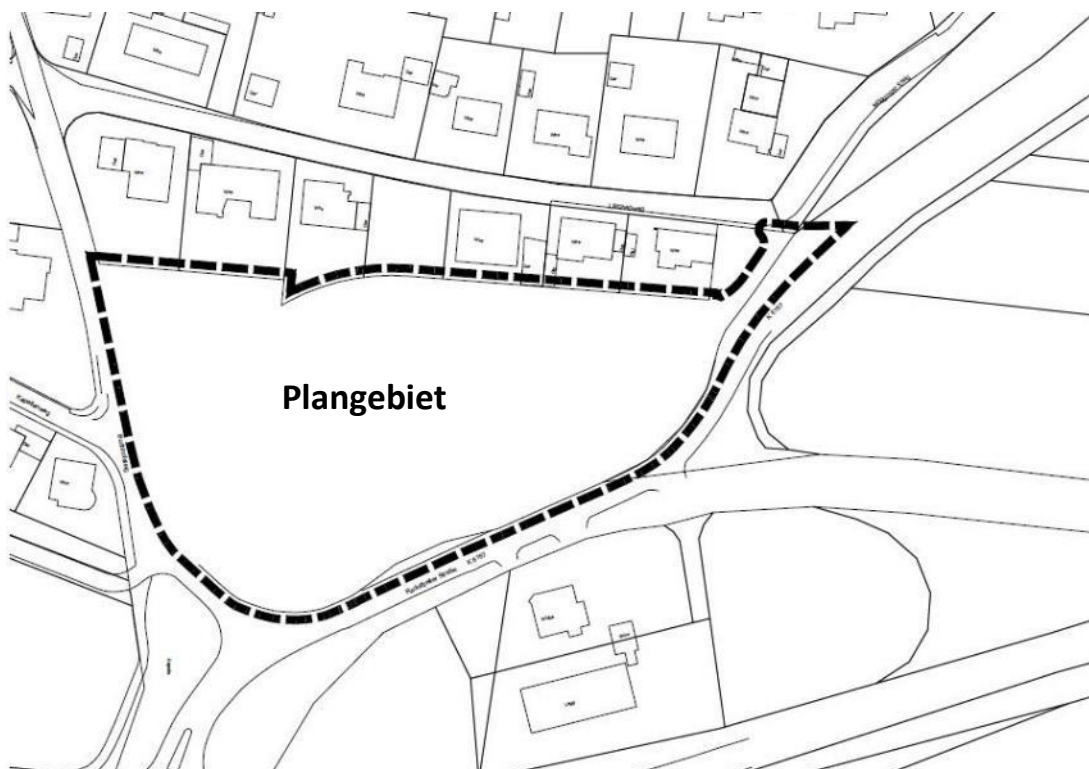


Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebietes „Stürzkreut Süd“, o.M.

2.2 Untersuchungsraum

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist geprägt von Einzelhäusern mit einer oder mehreren Wohnungen. Südlich und östlich des Gebiets verläuft die Kreisstraße 6167 nach Möggingen. Das Gelände flacht von Nord nach Süd um ca. 7 m ab. Die Flurstücke sind derzeit nicht bebaut und werden als Grünland genutzt. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich zudem die St. Anna Kapelle, die um 1727 erbaut wurde.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes

2.3 Historische Standortgeschichte

Im Gemarkungsplan von 1875 befindet sich auf dem Plangebiet der sogenannte „Bierwellzer“. Nördlich und Östlich des Plangebietes verläuft die territoriale Grenze der Stadt Radolfzell. Südwestlich des Gebietes befindet sich bereits die St. Anna Kapelle.



Abbildung 3: Ausschnitt Gemarkungsplan von 1875, o.M.

Recherchen zufolge erstreckte sich ursprünglich von der St. Anna-Kapelle parallel zur Kreisstraße in Richtung Möggingen ein mittelalterlicher Grenzweg, der sogenannte „Landhag“ zwischen der Landgrafschaft Nellenburg/Stadt Radolfzell und dem alten Klostergut Reichenau.

Entlang des heute sichtbaren Walls verlief bis 1964 der Fußweg „Mögginger Steige“. Anhand des Zuschnitts des Flurstücks 1185/8 ist dessen Verlauf erkennbar. Die ursprünglich geradlinige Achse des Fußweges trifft heute im oberen Verlauf auf das Flurstück 1186 nördlich des Lärchenwegs. Unterhalb des Fußweges wurden zwischen 1964 und 1977 ein Regenwasserkanal sowie eine Telekomleitung verlegt. Als der Fußweg im Zuge des Kreisstraßen-Neubaus weiter nach Osten verlegt wurde, wurde mit dem überschüssigen Erdaushub oberhalb des Kanals, vermutlich aus Lärmschutzgründen, der heute obertägig sichtbare Wall modelliert.

Der Umgang mit dieser Standorthistorie ist aus heutiger Sicht als eher unsensibel zu bewerten.

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002

Im LEP von Baden-Württemberg aus dem Jahr 2002 ist die Stadt Radolfzell als Mittelzentrum ausgewiesen und Teil der Entwicklungsachse Region Hochrhein-Bodensee Konstanz- Radolfzell a.B.- Singen (Hohentwiel)- (Geisingen/Immendingen).

Der LEP sieht u.a. folgende Ziele in Bezug auf die Stadtentwicklung vor:

- 3.1.2 Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Schwerpunkte des Wohnungsbaus zu konzentrieren.
- 3.1.9 Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Arrondierung zu nutzen.

Die vorgesehene Planung greift die Ziele des Landesentwicklungsplans auf. Der städtebauliche Entwurf konzentriert sich auf den Wohnungsbau und nutzt die Möglichkeiten der Arrondierung.

3.2 Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee von 1998

Im Regionalplan des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee von 1998 ist die Stadt Radolfzell als Mittelbereich ausgewiesen. Sie ist Teil der Entwicklungsachse Hegau/Bodensee-Uferbereich von Konstanz- Radolfzell a.B. – Singen- Engen- (Donaueschingen).

- Ziel 2.3.1 Zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ist die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren.
- Grundsatz 2.0.1 Ausschöpfung der Flächenpotentiale durch innere Entwicklung – Baulandreserve

Südöstlich des Gebietes grenzt eine Grünzäsur an.

Da die geplante Nutzung des Gebietes der des Regionalplanes entspricht, ist das geplante Konzept laut dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee möglich.

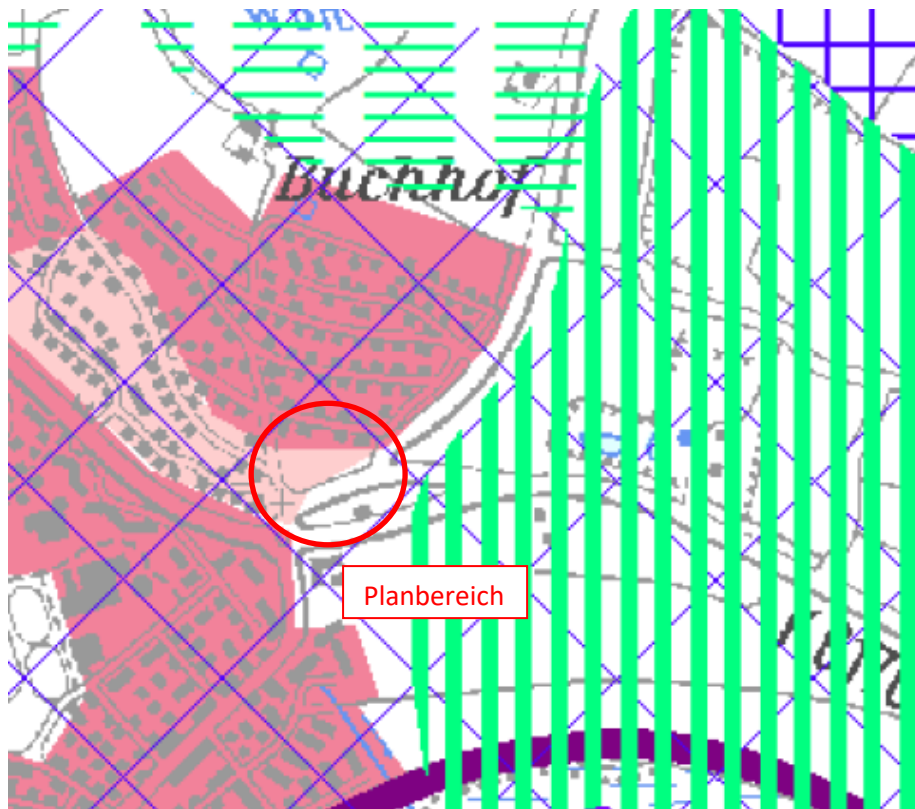


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Hochrhein-Bodensee, o.M.

3.3 Flächennutzungsplan Radolfzell von 2006

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell vom 31.05.2006 als gemischte Baufläche vorgesehen. Für die geplante Nutzung als Wohnquartier ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung dahingehend anzupassen.

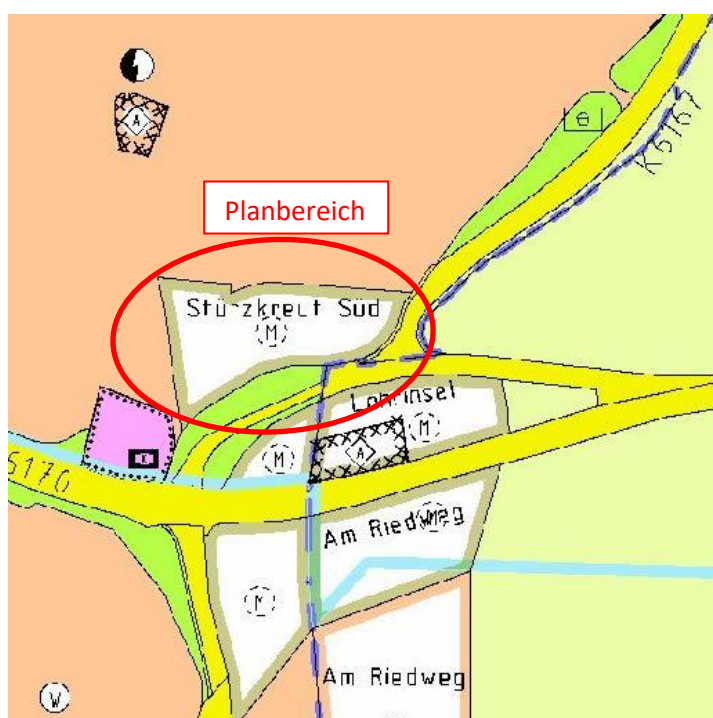


Abbildung 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan Radolfzell, o.M.; Quelle: Stadt Radolfzell

3.4 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Die ursprüngliche Planung geht aus dem Bebauungsplan „Unter Stürzkreut“ vom 29.04.1969 hervor. Darin sind das Plangebiet sowie das Gebiet im Süden und Westen enthalten. Für das Plangebiet wurde überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Insbesondere waren Flächen für eine evangelische Kirche und einen Kindergarten vorgesehen. Ein Teil des Plangebietes im Nordwesten wurde als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Der Bereich südlich des Kapellenwegs wurde ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort war eine Fläche für die katholische Kirche vorgesehen; wo sich heute der katholische Kindergarten „Josef Zuber“ befindet. Der Bereich nördlich des Kapellenwegs sowie nördlich des Plangebietes wurde als Reines Wohngebiet ausgewiesen. Zulässig sein sollten Gebäude mit einer Höhe von max. 2 Geschossen und einer Grundfläche von max. 1200 m².

Der Bebauungsplan „Unter Stürzkreut“ sah eine Erschließungsstraße „Straße M“ vom Buchhofsteig nach Osten vor, welche teilweise durch das Plangebiet verlaufen sollte. Am östlichen Ende dieser Erschließungsstraße war ein Wohnweg von Nord nach Süd vorgesehen. Ausgehend von diesem Wohnweg war eine Fußwegeverbindung sowohl nach Norden als auch nach Süden geplant. Im Nordosten des Plangebietes sah der Bebauungsplan „Unter Stürzkreut“ eine Stellplatzanlage mit 25 Stellplätzen vor, welche von der Erschließungsstraße „Straße M“ und dem dort anschließenden Wohnweg hätte angefahren werden können.



Abbildung 6: Bebauungsplan „Unter Stürzkreut“, o.M.

3.5 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dazu sind folgende Anwendungsvoraussetzungen einzuhalten:

- Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung

Der hier vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, da es sich um eine Fläche im Innenbereich im Anschluss an vorhandene Wohnbebauung handelt.

- Größe der Grundfläche max. 20.000 m²

Der Grundflächenbegriff im § 13a BauGB bezieht sich auf die in § 19 BauNVO definierte Grundfläche. Diese gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Im hier vorliegenden Fall hat der Bebauungsplan einen Geltungsbereich von 1,08 ha. Die Verkehrsflächen umfassen eine Größe von 0,25 ha. Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes beträgt 0,61 ha. Bei einer Grundstücksausnutzung von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von 0,24 ha.

Die Grundfläche beträgt somit deutlich unter 20.000 m² (2,0 ha).

- Es besteht kein Ausschlussgrund bezüglich UVP-Pflicht oder Natura 2000 im Plangebiet

Ziel der Planung ist die Realisierung eines Wohngebietes. Aufgrund der geplanten Nutzung ist deutlich, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.

Es bestehen ebenfalls keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- Es besteht Bedarf an der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Der Bebauungsplan soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dienen. In der Bevölkerungsvorausrechnung 2030 der Stadt Radolfzell werden für alle Wohnbereiche zwei Szenarien simuliert. Beide Szenarien gehen bei dem Wohnbereich „Kernstadt Nord“, zu dem das Plangebiet gerechnet wird, von einem Bevölkerungszuwachs aus.

Unter Betrachtung dieser Entwicklungsprognose besteht für die Stadt Radolfzell und auch für den Wohnbereich „Kernstadt Nord“ ein Wohnraumbedarf für die Bevölkerung in den nächsten Jahren.

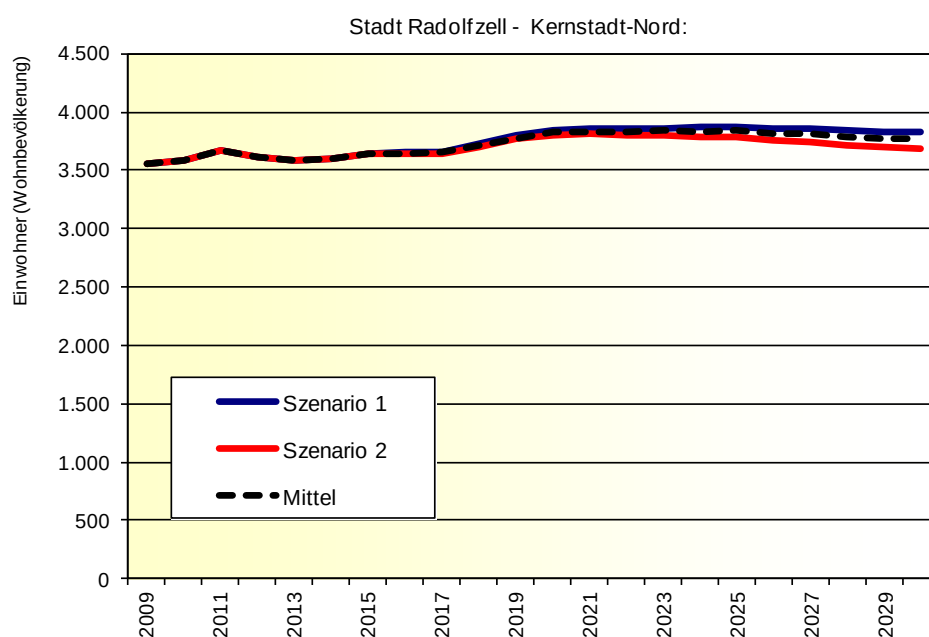


Abbildung 7: Bevölkerungsvorausrechnung Stadt Radolfzell, Kernstadt Nord (Quelle: Stadt Radolfzell)

Die Anwendungsvoraussetzungen für den §13a BauGB sind somit ausnahmslos erfüllt.

4. Übersicht über Schutzgebiete

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb der Schutzzone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets (WSG) für den Tiefbrunnen (TB) Lerchental und die Quelle Widhau. Des Weiteren befindet es sich innerhalb der Schutzzone III des fachtechnisch neu abgegrenzten WSG für den TB Lerchental, den TB Säckle und die Quelle Widhau.

Östlich des Plangebietes entlang der Kreisstraße 6167 befindet sich ein ca. 1.300 m² großes Biotop mit Hecken. Dieser Heckenstreifen findet Anschluss am südöstlich bestehenden Wall, welcher sich in Form eines Lärmschutzwalls im Westen entlang der Kreisstraße 6170 weiterzieht. Zwar ist nicht der gesamte Heckenstreifen als Biotop ausgewiesen, er besitzt aber dennoch einen Wert für die dortige Flora und Fauna.

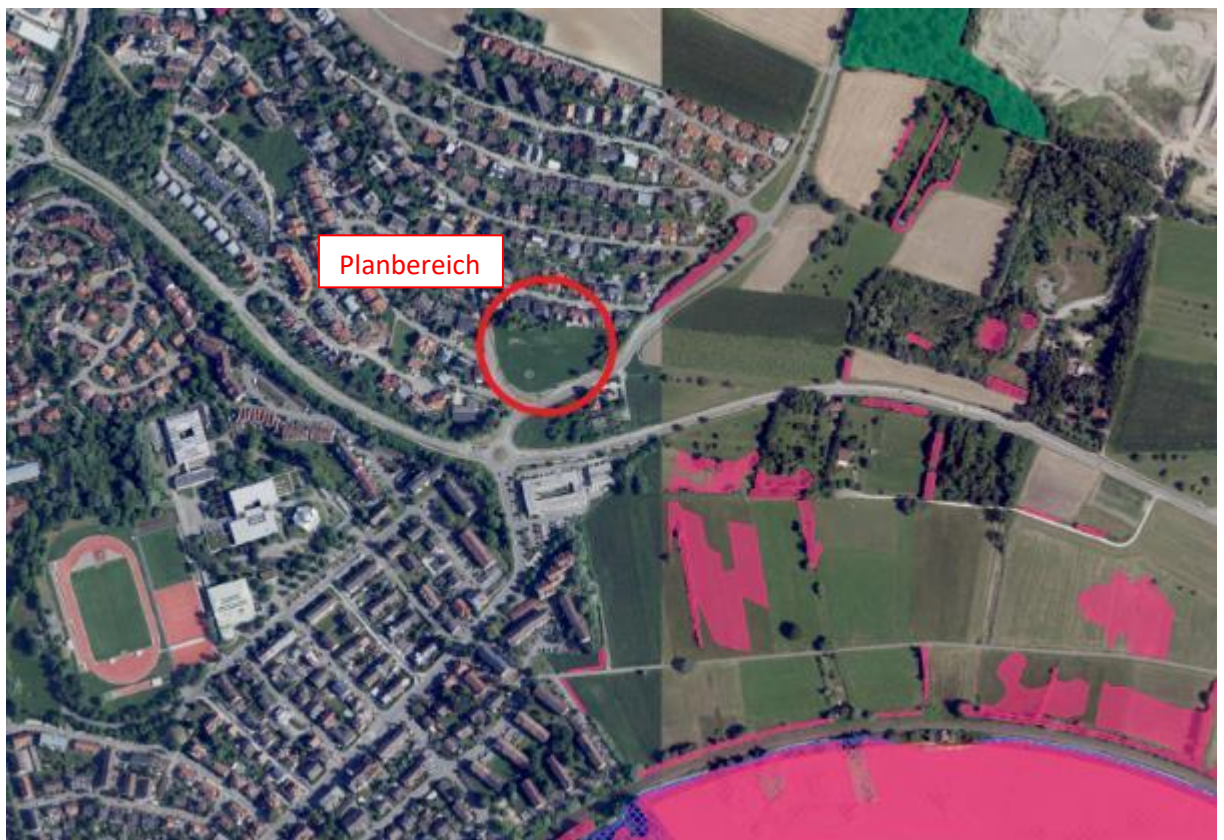


Abbildung 8: Übersicht über die Schutzgebiete, o.M.; Quelle LUBW

5. Bestand

5.1 Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird heute als Grünland genutzt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vier erhaltenswerte Bäume. Ein Apfelbaum, ein Zwetschenbaum, eine Blutpflaume sowie ein Ahorn. Im Osten des Gebietes verläuft ein Wall mit Heckenbewuchs. Dieser Grünstreifen verläuft im Südosten am Rand des Plangebietes.



Abbildung 9: Nördlich angrenzende Bebauung und Blick entlang der Kreisstraße 6167

5.2 Nutzungen in der Umgebung

Die nördlich angrenzende Wohnbebauung ist geprägt von Einzelhäusern mit einer oder mehreren Wohnungen. Bergseits treten diese vorwiegend eingeschossig, teilweise mit hohem Dach und talseitig zwei- bis dreigeschossig in Erscheinung. Vorherrschend ist das Satteldach. An der Kreuzung „Buchhofsteig“ und „Lärchenweg“ befinden sich zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach, ebenfalls entlang des „Höhenweges“ sind drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Flachdach zu finden. Südlich des Plangebietes und der K6167 befindet sich eine einzelne Villa mit Walmdach und westlich angrenzendem Grünbereich mit Baumbestand.

Das an das Plangebiet angrenzende Gebäude auf dem Flurstück 1185/6 weist eine südliche Grenzbebauung mit Fenstern im Untergeschoss auf. Diese Fenster wurden allerdings offiziell nie beantragt. Die Grenzbebauung könnte mit dem Bebauungsplan „Unter Stürzkreut“ zusammenhängen, der seinerseits auf dem südlich angrenzenden Grundstück eine öffentliche Straße vorsah, welche bis heute nicht umgesetzt wurde. Auf den künftigen Bebauungsplan „Stürzkreut Süd“ hat dies keine Auswirkungen. Wenn auf dem südlich angrenzenden Grundstück künftig ein Wohnhaus mit einem Mindestabstand zur gemeinsamen Grenze errichtet werden darf, muss dies vom Eigentümer des Flurstücks 1185/6 hingenommen werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 **Motorisierter Individualverkehr**

Das Plangebiet ist von Westen von der Straße „Buchhofsteig“ erschlossen. Im Süden und Osten verläuft die Kreisstraße 6167 in Richtung Möggingen. Da das Plangebiet als Grünland genutzt wird gibt es für den motorisierten Individualverkehr keine innere Erschließung.



Abbildung 10: Blick vom „Buchhofsteig“ zur Kreisstraße und Kreisstraße 6167 nach Möggingen

5.3.2 Langsamverkehr

Im Südwesten quert ein Fuß- und Radweg, welcher Teil des Wanderwegenetzes am Bodensee ist, das Gebiet vom „Buchhofsteig“ und verläuft weiter entlang der Kreisstraße 6167 nach Möggingen.



Abbildung 11: Fuß- und Radweg Richtung Möggingen

5.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Stadtbushaltestelle „Buchhofsteig“ (gelb), welche am Zentralen Omnibusbahnhof in Radolfzell beginnt. Sie fährt über den Waldfriedhof, die Haltestelle „Weinburg“ und „Altbohl“ und endet schließlich wieder am Zentralen Omnibusbahnhof.

Südlich des Gebietes an der Kreisstraße 6167 befindet sich außerdem die Stadtbushaltestelle „Stürzkreut“ (violett), welche ebenfalls am Zentralen Omnibusbahnhof in Radolfzell beginnt und über Möggingen und Güttingen nach Liggeringen fährt.

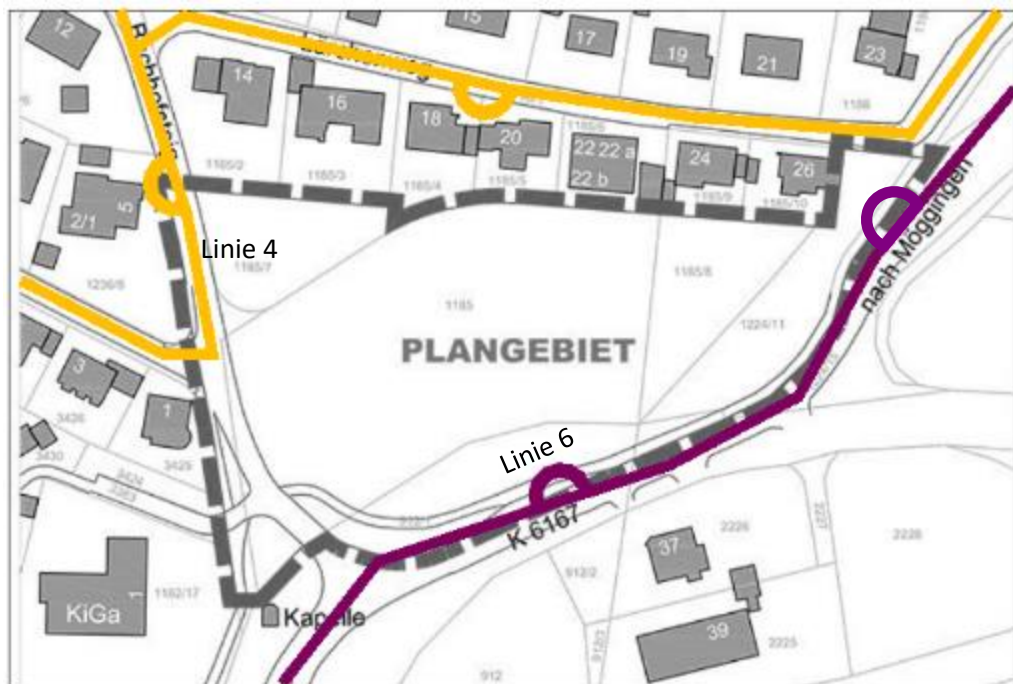


Abbildung 12: Übersichtsplan der Stadtbushaltestellen am Plangebiet, o.M.



Abbildung 13: Stadtbushaltestellen „Lärchenweg“ und „Weinburg“

5.3.4 Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet als Grünland genutzt wird besteht noch keine technische Infrastruktur, diese ist aber durch die angrenzende Bebauung gut anzubinden. Das Plangebiet muss mit Stromleitungen noch versorgt werden, der Kabelverteiler 123 steht im Privatgrundstück auf Flurstück 1185/7. Die Gasversorgung kann bei Bedarf vom „Buchhofsteig“ erfolgen und die Internetanbindung über die Kreisstraße 6167. Das Trinkwasser kann mit einer Ringleitung vom „Buchhofsteig“ bis zum „Möggingersteig“ versorgt werden. Im Bereich des bestehenden Walls im Osten des Plangebietes quert ein Regenwasserkanal sowie eine Telekomleitung das Gebiet in Richtung Süden.

5.4 Immissionen

Das Plangebiet wird vom Verkehrslärm der südlich und östlich am Gebiet verlaufenden Kreisstraße 6167 sowie des gewerblich genutzten Parkplatzes und der DRK-Rettungszentrale im Süden des Plangebietes beeinträchtigt. Eine erste Schalltechnische Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Heine & Jud 2016 erstellt.

Gegenstand der Untersuchung waren die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraßen sowie die gewerblichen Lärmeinwirkungen durch den Parkplatz und die DRK-Rettungszentrale. Bei den Untersuchungen zeigte sich, dass durch den Gewerbelärm nur eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu erwarten ist. Die Berechnungen des Verkehrslärms im Plangebiet haben gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

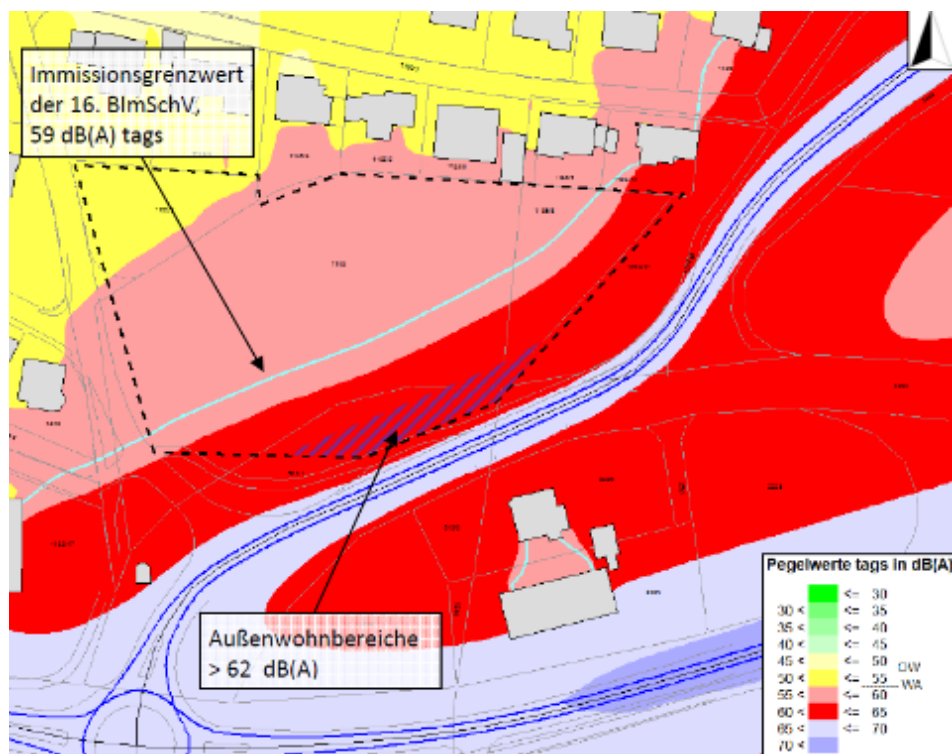


Abbildung 14: Pegel Tags – ohne Lärmschutzmaßnahmen; Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom 19.09.2016, Ingenieurbüro Heine & Jud

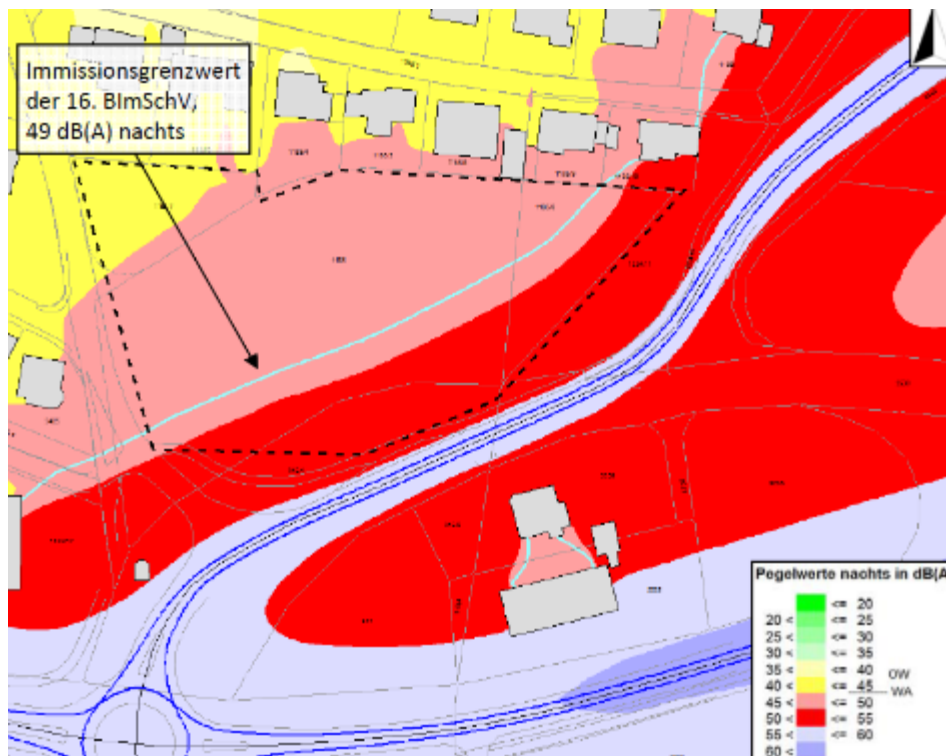


Abbildung 15: Pegel Nachts – ohne Lärmschutzmaßnahmen; Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom 19.09.2016, Ingenieurbüro Heine & Jud

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenverkehrslärm notwendig. Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen.

Nähere Erläuterungen hierzu finden sich in der Schalltechnischen Untersuchung vom 19.09.2016 vom Ingenieurbüro Heine & Jud, sowie in der im Zuge des Bauleitplanverfahrens durchgeführte Schalltechnischen Untersuchung vom 20.03.2018 der Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH. (Siehe hierzu auch unter 6.2. Schalltechnische Untersuchung)

5.5 Baugrund

Überblick Baugrund und Grundwasser

Unter dem Oberboden sind lokal geringmächtige Auffüllungen vorhanden. Darunter steht als gewachsener Baugrund eine Deckschicht aus sandigem, kiesigem bis stark kiesigem und bereichsweise steinigem Ton an. Die Konsistenz dieses Bodens ist weich bis steif und weich. Die Deckschicht reicht bis in Tiefen von etwa 1 bis 2 m unter Gelände.

Unter der Deckschicht folgen bindige Böden der Moräne. Es handelt sich um gemischtkörnige weitgestufte Böden, sog. Geschiebemergel, der als sandiger, kiesiger bis stark kiesiger und bereichsweise steiniger Ton angesprochen werden kann. Die Konsistenzen des Geschiebemergels sind unterschiedlich, sie reichen in den Baugrundaufschlüssen von weich bis steif. Zur Tiefe hin treten im Geschiebemergel erfahrungsgemäß auch Bereiche mit deutlich höheren Konsistenzen auf.

Erfahrungsgemäß muss im Geschiebemergel immer wieder und unregelmäßig mit nichtbindigen Schichten gerechnet werden, die Grund- bzw. Schichtenwasser führen. Das Grund- und Schichtenwasser kann gespannt oder sogar artesisch gespannt sein. Zudem kann sich im Geschiebemergel und auch in der Deckschicht Stauwasser bilden. Schichten- und Stauwasser können bis zur Geländeoberkante reichen. Zur Versickerung ist der vorhandene, überwiegend wasserstauende Baugrund nicht geeignet.

Gründung von Gebäuden

Die Deckschicht ist aufgrund ihrer geringen Konsistenz zur Gründung nicht geeignet. Der unter der Deckschicht anstehende Geschiebemergel ist mittel bis gering setzungswillig und mäßig bis gut tragfähig. Er ist zur Gründung für die hier geplanten Wohngebäude geeignet. Es ist aber zu beachten, dass der Geschiebemergel unterschiedliche Konsistenzen hat und deshalb Inhomogenitäten in der Setzungswilligkeit und Tragfähigkeit aufweist. Zunächst ist deshalb davon auszugehen, dass für Gebäude Flächengründungen (Fundamentplatten) oder Gründungen auf Fundamentrosten notwendig werden. Des Weiteren müssen eventuell im Gründungsbereich vorhandene Bereiche mit weicher Konsistenz ausgetauscht werden. Untergeschosse müssen wasserdicht ausgebildet werden.

Erdbautechnische Hinweise

Die vorhandenen Böden sind wasser- und frostempfindlich. Ihre Tragfähigkeit ist entsprechend den wechselnden Konsistenzen unterschiedlich. Sie können nicht direkt befahren werden, Erdarbeiten müssen deshalb „vor Kopf“ ggf. unter Einsatz von Arbeitsschichten und Baustraßen erfolgen. Eine Verdichtung oder Bodenverbesserung ist nur durch Einsatz von hydraulischen Bindemitteln möglich.

Für das Planum von Verkehrsflächen sowie für die Gründung von setzungsempfindlichen Kanälen ist ein Bodenaustausch oder eine Bodenverbesserung notwendig.

Baugrubenböschungen können unter maximal 45° Neigung angelegt werden. Bei Schichtenwasserandrang müssen die Böschungen abgeflacht oder durch einen Belastungsfilter gesichert werden. Für Baugruben ist eine offene Wasserhaltung vorzusehen.

(Zusammenfassung Geotechnischer Bericht vom 20.04.2018; Kempfert + Partner Geotechnik)

5.6 Topografie

Das Plangebiet liegt auf ca. 406 m ü. N.N. in Hanglage. Das Gelände fällt von Norden nach Süden leicht um ca. 7m ab.



Abbildung 16: Vermessungstechnische Bestandsaufnahme des Plangebietes, o.M.

5.7 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand der Stadt Radolfzell in Hanglage und Nähe zum Bodensee bzw. dem „Markelfinger Winkel“. Es grenzt im Norden und Westen an vorhandene Wohnbebauung an, die talseitig zweigeschossig mit Satteldach in Erscheinung tritt und in Teilen Seesicht genießt. Die nordöstliche Bebauung, am Lerchenweg, bildet in Teilen eine harte Kante zum Plangebiet. Im Nordwesten hingegen befindet sich zur angrenzenden Bebauung ein Grünbereich. Ein Grünstreifen verläuft im Südosten entlang der Kreisstraße und dem Rand des Gebietes. Im Plangebiet stehen vier erhaltenswerte Bäume.

Im Süden und Osten grenzt die Kreisstraße 6167 in Richtung Möggingen an das Plangebiet. Im Süden der Kreisstraße befindet sich außerdem eine einzelne Villa mit Vergnügungsnutzung und westlich davon eine Wiese mit Baumbestand. Östlich der Villa schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Baumreihe an.

6. Planung

6.1 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf wurde von der Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Radolfzell erstellt.

Der Entwurf für das Wohngebiet „Stürzkreut Süd“ soll zwischen den unterschiedlichen Baustrukturen vermitteln und dabei ein Quartier mit Wohnungsangeboten für unterschiedliche Bedürfnisse in unterschiedlichen Gebäudetypen ermöglichen. Dazu wurden verschiedene städtebauliche Varianten für die Bebauung erarbeitet.

Der städtebauliche Entwurf gliedert sich in zwei Bereiche nördlich und südlich der Erschließungsstraße. Im Übergang zur vorhandenen Bebauungsstruktur des Lärchenweges werden Einzelhäuser als Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese erhalten eine abgetreppte Gebäudeflucht, um den Raum von West nach Ost zu öffnen. Nach Süden bilden fünf punktförmige Mehrfamilienhäuser den Abschluss zur Kreisstraße 6167.

Die Höhe der Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss bei den Einfamilien- und Doppelhäusern sowie den nördlichen Mehrfamilienhäusern, im Sinne eines Nicht-Vollgeschosses gem. § 2 (6) Satz 2 Nr. 2 LBO BW, vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser südlich der geplanten Straße sind mit drei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss vorgesehen. Durch die Staffelgeschosse ergibt sich, für die Gebäude nördlich der geplanten Straße, eine nutzbare Dachterrasse. Auf den Flachdächern können Anlagen für Photovoltaik oder Solarthermie angebracht werden. Durch die differenzierte Festsetzung der Vollgeschosse und auch der Staffelgeschosse ergibt sich eine Höhenstaffelung der Gebäude, die dem nach Süden geneigten hängigen Gelände entspricht.

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine von West nach Ost verlaufende Erschließungsstraße mit Anbindung an den Buchhofsteig im Westen vorgesehen. Der Quartiersplatz, welcher auch die Funktion einer Wendeanlage übernimmt ist im östlichen Teil angeordnet, um das Gefahrenpotential durch Rückwärtsfahrten von z.B. Lieferwägen zu minimieren. Östlich des Quartiersplatzes wird die Stichstraße nach Norden versetzt und die Straßenbreite auf 4 m reduziert. Westlich der Wendeanlage wird der Straßenraum durch Baumpflanzungen begrünt. Die Gebäudeflucht orientiert sich an der Erschließungsstraße.

Der Lärmschutz wird über einen Wall entlang der Kreisstraße 6167 sichergestellt. Dieses Gestaltungselement findet sich bereits westlich entlang der Kreisstraße 6167.

Der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser wird unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht. Bei den Einfamilien- und Doppelhäusern sind jeweils pro Wohneinheit zwei oberirdische Stellplätze auf dem privaten Grundstück berücksichtigt. Ergänzt wird das Stellplatzangebot durch private Stellplätze für Besucher auf den Mehrfamilienhausgrundstücken und öffentliche Stellplätze für Besucher entlang der Erschließungsstraße.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung erfolgt im Osten des Gebietes mit Anschluss an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Kreisstraße 6167.



Abbildung 17: Städtebaulicher Entwurf „Stürzkreut Süd“, o.M.

6.2 Schalltechnische Untersuchung

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung vom 07.08.2018 der Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH vor.

„Die Stadt Radolfzell plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stürzkreut Süd“. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Südlich und östlich an das Gebiet angrenzend verläuft die Kreisstraße K 6167. Weiter südlich in ca. 60 bis 80 m Entfernung verläuft die Kreisstraße K 6170. Westlich und nördlich grenzt Wohnbebauung an. Gewerbliche Nutzungen in Form eines Parkplatzes und der DRK-Rettungszentrale befinden sich im Süden des Plangebietes.

In einer ersten schalltechnischen Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Heine & Jud (Fassung vom 19.09.2016) wurden die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraßen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die gewerblichen Lärmeinwirkungen nach TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) durch den gewerblich genutzten Parkplatz und die DRK-Rettungszentrale untersucht. Es zeigte sich, dass durch den Gewerbelärm nur eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet zu erwarten ist. Die Berechnungen des Verkehrslärms im Plangebiet zeigten dagegen, dass die

Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutzverordnung) in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Die Berechnungen zeigen, dass bei Errichtung eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalls entlang der südlichen und östlichen Begrenzung des Plangebietes eine Einhaltung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Erdgeschoss zu erwarten ist. Die weiterhin vorliegenden Nutzungskonflikte in den oberen Geschossen (Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 4 dB(A) tagsüber und um bis zu 5 dB(A) nachts) werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Festsetzung der Schalldämmmaße der Außenbauteile) gelöst.

Die Berechnungen der Geräuscheinwirkungen des Parkplatzes der Villa Romantica zeigen, dass im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nachtimmissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) am nächstgelegenen geplanten Wohngebäude eingehalten wird. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.“

(Quelle: Zimmermann & Meixner Schalltechnische Untersuchung vom 07.08.2018)

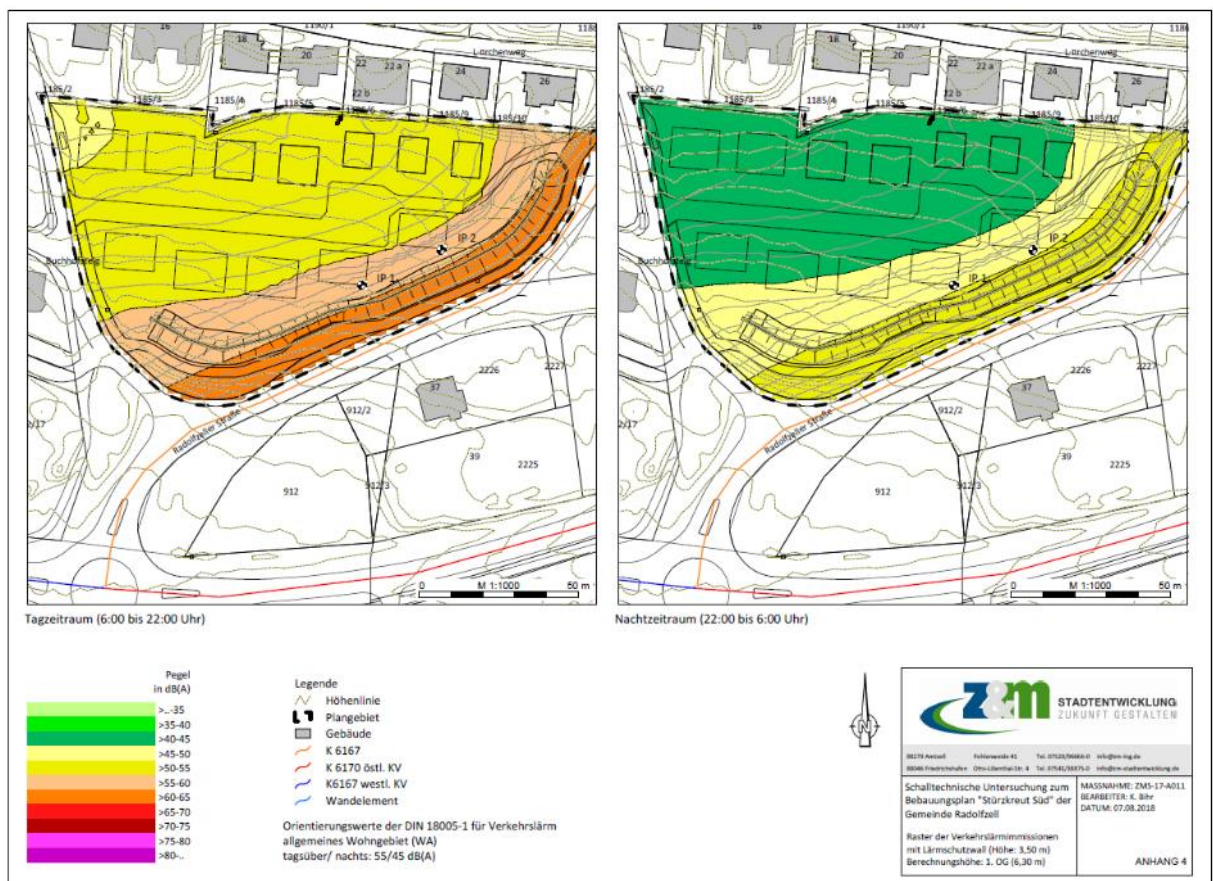


Abbildung 18: Raster der Verkehrslärmimmission mit Lärmschutzwall, Berechnungshöhe 1.OG; Quelle: Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH - Schalltechnische Untersuchung vom 07.08.2018

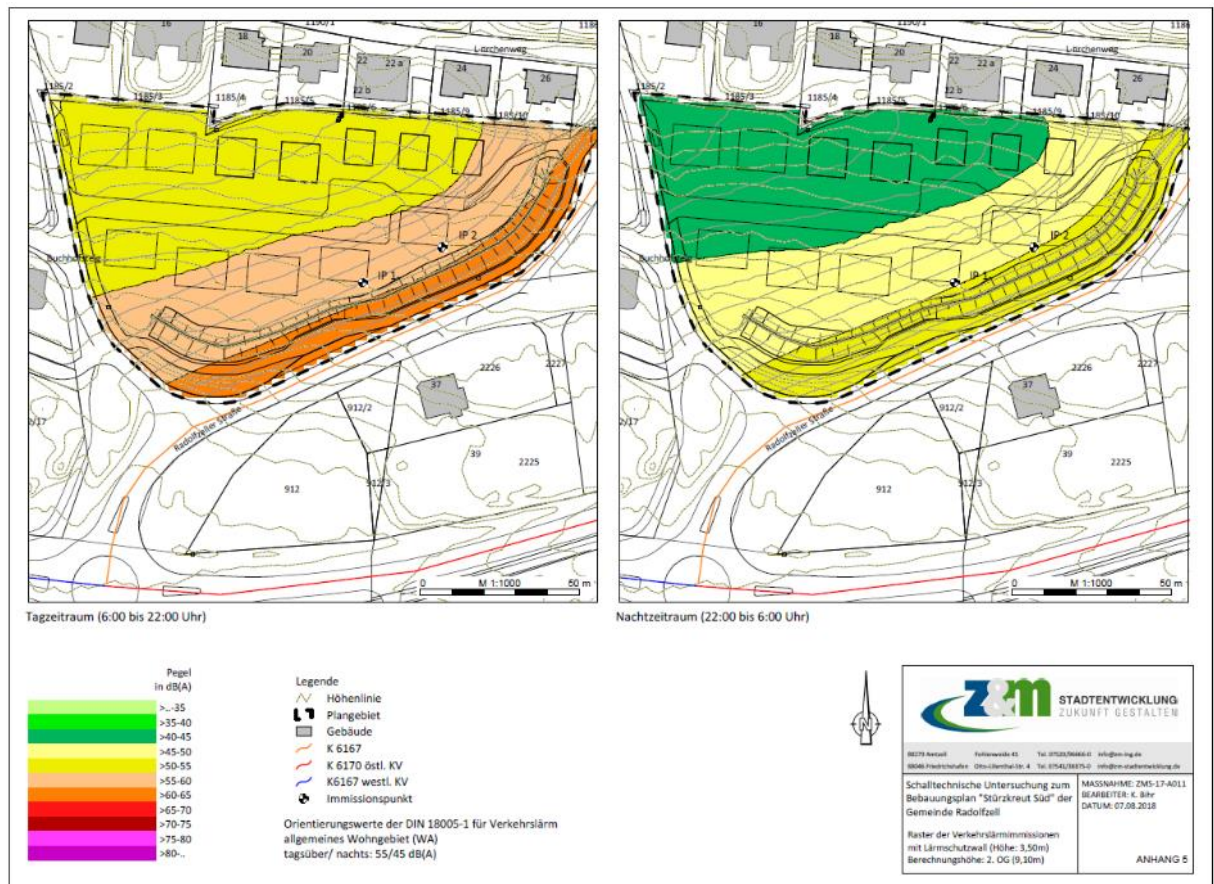


Abbildung 19: Raster der Verkehrslärmimmission mit Lärmschutzwall, Berechnungshöhe 2.OG; Quelle: Zimmermann & Meixner Stadtentwicklung GmbH - Schalltechnische Untersuchung vom 07.08.2018

6.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans „Stürzkreut Süd“ ist die Schaffung eines Wohngebietes. Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sowie der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 3 (2) Nr. 2 BauNVO dient dazu, mit diesen Nutzungen häufig verbundenen Nutzungskonflikten entgegenzuwirken und dem prägenden Charakter des Wohngebietes Vorrang zu gewähren. Somit wird ein sich einfügender Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung mit dem neuen Wohngebiet geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Wandhöhe (WH) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG) bestimmt. Die zulässige Wandhöhe darf bis zu einer Höhe von max. 0,80 m durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie oder untergeordnete Bauteile überschritten werden. Diese Regelung wird getroffen, um die Gebäude optisch nicht zu hoch erscheinen zu lassen sowie die Blickbeziehungen der angrenzenden Bebauung zu erhalten.

Die Mehrfamilienhäuser nördlich der Planstraße sowie die Einzel- und Doppelhäuser im gesamten Plangebiet sind mit max. 9,20 m Wandhöhe zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen und einem nutzbaren Staffelgeschoss. Damit passen sich die Gebäude in Bezug auf ihre Kubaturen dem Bestand im Wesentlichen an. In der näheren Umgebung sind auch größere / höhere Gebäude vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser südlich der Planstraße sind ebenfalls mit max. 9,20 m Wandhöhe zulässig. Die Festsetzung ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit max. drei Vollgeschossen. Die Festsetzung ist so gefasst, dass dem Wunsch des Plangebers entsprechend, keine Staffelgeschosse entstehen können.

Im Plangebiet des Bebauungsplans „Stürzkreut Süd“ ist eine Durchmischung von Wohnformen, Wohnungsgrößen und damit auch Bewohnergruppen gewünscht. Der Bereich der Mehrfamilienhäuser südlich der Planstraße ist darüber hinaus, entsprechend der Baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Radolfzell, für eine Konzeptvergabe vorgesehen. Im Rahmen einer solchen Konzeptvergabe steht das Baukonzept (Wohnungsmischung, Bewohnermischung etc.) im Vordergrund.

Das Einrücken der Staffelgeschosse wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 einheitlich definiert. Die Staffelgeschosse sind im Norden, Osten und Westen jeweils um mindestens 1,10 m und im Süden um mindestens 2,50 m im Vergleich zu den darunterliegenden Vollgeschossen einzurücken, um die Blickbeziehungen in den nördlichen angrenzenden Wohngebieten weitgehend zu erhalten.

Die Festsetzung die Gebäude innerhalb des WA 5 mit max. 3 Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss festzusetzen dient dazu, dass sich die südliche Gebäudereihe in die vorhandene Umgebung einfügt und die Höhen städtebaulich verträglich sind.

Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit einer Längenbegrenzung für Hauptgebäude festgesetzt, um den städtebaulichen Charakter, von Einzelgebäuden mit seitlichen Grenzabständen, der angrenzenden Bebauung aufzunehmen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird von Baugrenzen definiert. Sie sind so dimensioniert, dass der genaue Gebäudestandort von den Bauherren innerhalb des Baufensters bestimmt werden kann. Wobei nördlich der Planstraße im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser die Baugrenzen die hier gewünschte Struktur klar beschreiben. Südlich der Planstraße, beabsichtigt die Stadt Radolfzell eine sogenannte Konzeptvergabe. Im Rahmen einer solchen Vergabe definiert die Stadt z.B. einen Rahmen bezüglich des Wohnungs- und Preismixes ggfls. werden auch weitergehende Anforderungen an Gestaltung oder auch Energieversorgung entwickelt. Anschließend können sich Planungsgruppen mit ihren Bauungskonzepten um die Grundstücke bewerben. Um ein breites Spektrum an Bauungskonzepten zu erhalten sind die überbaubaren Grundstücksflächen südlich der Planstraße großzügiger bemessen worden.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Wohnbaugrundstücken unterzubringen. Zur Sicherung des geordneten Erscheinungsbildes des Gebietes sind Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb der dafür festgesetzten Fläche mit der jeweiligen Zweckbestimmung sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Des Weiteren wurde die notwendige Stellplatzanzahl für Einzel- und Doppelhäuser auf 2 pro Wohnung sowie für Mehrfamilienhäuser auf 1,5 pro Wohnung erhöht (siehe auch Begründung der örtlichen Bauvorschriften).

Um die Leichtigkeit des Verkehrs auf dem Buchhofsteig nicht zu beeinträchtigen und zu vermeiden, dass die geplante Bushaltestelle im nordwestlichen Bereich von einer Zufahrt gequert wird, wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über die Planstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich von Westen nach Osten verläuft. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Quartiersplatz der auch als Wendeanlage genutzt werden wird. Der Straßenquerschnitt ist nach heutigem Planungsstand wie folgt vorgesehen: Fahrbahn mit 5,50 m, regelmäßige Einengungen durch Baumquartiere auf 4,00 m. Ein begleitender Fußweg ist im verkehrsberuhigten Bereich nicht erforderlich. Östlich des Platzes wird die Planstraße nach Norden versetzt und die Fahrbahnbreite auf 4,00 m verschmälert.

Im Plangebiet sind zehn öffentliche straßenbegleitende Stellplätze und 95 private Stellplätze vorgesehen. Davon ausgehend, dass 10 % des privaten Stellplatzbedarfs als Besucherstellplätze im öffentlichen Straßenraum anzusetzen ist, sind zehn Besucherstellplätze erforderlich.

Für die Leerung der privaten Müllgefäße, der Einfamilienhäuser östlich des Quartiersplatzes sind Flächen für die Bereitstellung von Müllgefäßen am Tag der Abholung für die Grundstücke Nr. 7 und 8 sowie eine Fläche für das Grundstück Nr. 10 vorgesehen. Die Flächen sind ausreichend groß, um zu gewährleisten, dass je zwei Mülltonnen pro Gebäude gleichzeitig abgestellt werden können.

Die Festsetzung, dass ab der Schaffung von 3 und mehr Wohneinheiten eine Tiefgarage zu errichten ist, dient dazu, dass der ruhende Verkehr kompakt untergebracht wird und das Erscheinungsbild des Gebietes nicht durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt wird.

Flächen für Versorgungsanlagen

Um die gegebenenfalls erforderliche Versorgung des Gebietes mit Strom für Elektromobilität sicherzustellen, wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgelegt.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gedrosselt an den öffentlichen Kanal abzugeben. Zur Erhöhung der Grundwasserneubildung und zur Entlastung des Abwassersystems sind Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Grundflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Öffentliche Grünflächen

Im Bebauungsplan werden öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen vorgesehen:

- Wegebegleitendes Grün
- Lärmschutzmaßnahme
- Straßenbegleitgrün

Das wegebegleitende Grün mit den Festsetzungen zur Pflanzung standortgerechter Bäume sowie zur Einsaat artenreicher Wiesenmischungen und den entsprechenden Pflegefestsetzungen dient der Eingrünung des Plangebietes.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzmaßnahme“ sind Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Zweckbestimmung „wegbegleitendes Grün“ sind Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Diese oben genannten Gehölzstrukturen erfüllen die Funktion als Leitstruktur für Fledermäuse und dienen zugleich als Brut- und Nahrungsplatz für verschiedene Kleinvogelarten. Außerdem dienen sie der Eingrünung des Gebietes und verbessern das Kleinklima.

Die Straßenbegrünung dient der Herstellung und Sicherung eines qualitätvollen Wohngebietes und insbesondere auch der Verbesserung des Kleinklimas und der Durchgrünung des Wohngebietes.

Private Grünflächen

Zur Verbesserung des Kleinklimas sind auf den privaten Grundstücken mittel- oder kleinkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist in der Planzeichnung festgelegt. Die Pflanzstandorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Sie sind, unter Beachtung des Nachbarrechtes BW, um bis zu 5,00 m verschiebbar. Es ist den Grundstückseigentümern freigestellt abweichend der Festsetzung mehr Bäume auf Ihrem Grundstück zu pflanzen, sofern die Abstände gemäß dem Nachbarrecht Baden-Württemberg eingehalten werden.

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Die Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs umfassen alle Festsetzungen, die darauf zielen Eingriffe so gering wie möglich zu halten. In den planungsrechtlichen Festsetzungen sind insbesondere folgende Maßnahmen aufgenommen worden und damit verbindlich nach In-Kraft-Treten:

- Wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen, Zufahrten und Wegen. Ziel ist die Stärkung des Wasserkreislaufes durch die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser.
- Kleintierfreundliche Einfriedungen. Mit dem Ziel eine Habitatvernetzung für Kleintiere sicherzustellen sind Einfriedungen mit einem Bodenabstand von 10 cm zu errichten.
- Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Ziel ist die Minimierung der Auswirkungen auf nachtaktive Insekten und Falter.
- Ausschluss von unbeschichteten Blechen als Dachdeckung für Dachrinnen und Fallrohre. Ziel ist die Minimierung der Auswirkungen auf das Grundwasser durch Schadstoffeinträge.
- Extensive Begrünung von Flachdächern. Dadurch soll ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Niederschlagsretention geleistet werden.

Lärmschutzvorkehrungen

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zur Gewährleistung der Immissionsgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form eines 3,50 m hohen Lärmschutzwalls vorgesehen. Diese Maßnahme reicht jedoch nicht vollkommen aus, um eine Unterschreitung der Orientierungswerte zu gewährleisten. Daher sind zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig (Siehe auch Kapitel 6.2. der Schalltechnischen Untersuchung).

Höhenlage baulicher Anlagen

Die Bezugspunkte zur Höhenlage der Wohngebäude wird über Vorgaben zur Erdgeschossroßfußbodenhöhe (EFH) für jedes Gebäude über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt. Ziel ist die Schaffung einer harmonischen Entwicklung der Gebäudehöhen entsprechend der natürlich

vorhandenen Topographie. Dies trägt zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei und stärkt den Charakter der Wohnstraße.

6.3.2 Örtliche Bauvorschriften

Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften treffen Regelungen für die Gestaltung der Dachlandschaft. Dabei liegt der Fokus darauf, eine einheitliche Gestaltung der Neubauten zu schaffen. Außerdem wird die Gebäudehöhe durch die Festsetzung von Flachdächern reduziert und somit die Blickbeziehungen der angrenzenden Bebauung berücksichtigt.

Bei den Doppelhäusern ist es wichtig, ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen. Mit dieser Zielsetzung ist festgesetzt worden, dass Doppelhäuser mit derselben Wandhöhe und Dachneigung sowie einer durchgängigen Gebäudeflucht errichtet werden müssen.

Außengestaltung – Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen wirken besonders stark auf den öffentlichen Raum und tragen zum Gesamteindruck eines Wohngebietes bei. Um Blickbeziehungen zu ermöglichen und eine Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu schaffen werden Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

Außengestaltung – Stützmauern

Um ein einheitliches Straßenbild sowie Blickbeziehungen zu gewährleisten dürfen Terrassen- und Stützmauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,50 m ausgeführt werden.

Stellplatzverpflichtung

Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO können verkehrliche oder städtebauliche Gründe die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung rechtfertigen. Im vorliegenden Plangebiet trifft dies zu.

Der öffentliche Personennahverkehr am Plangebiet deckt den nötigsten Bedarf ab. Daher ist auch zukünftig mit einer Zunahme der Anzahl der Pkws zu rechnen, vor allem vor dem Hintergrund wachsender Mobilität in der Bevölkerung. Ein Ausbau des Personennahverkehrs kann zwar zu Verbesserungen führen, er bietet jedoch in der Regel im ländlich geprägten Raum keine gleichwertige Alternative zum motorisierten Individualverkehr. Daher ist davon auszugehen, dass die Haushalte vor allem im Bereich von Einzel- und Doppelhausbebauungen in der Regel über mehr als einen Pkw verfügen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

Die durch die Landesbauordnung für Baden-Württemberg festgesetzte Stellplatzanzahl von einem Stellplatz je Wohnung liegt unter dem Niveau des realen Stellplatzbedarfs, so dass der Parkierungsdruck auf die öffentlichen Verkehrsflächen sich noch weiter verstärken würde. Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung soll dieser Entwicklung entgegengewirkt werden. Die Erhöhung der Stellplatzanzahl führt ebenfalls dazu, dass die auf den privaten Grundstücken entstehende Stellplatzverpflichtung auch tatsächlich dort abgedeckt werden muss und die Inanspruchnahme des Straßenraumes zum Abstellen von Fahrzeugen reduziert wird.

Aus den aufgeführten allgemeinen und städtebaulichen Gründen ist eine Erhöhung der Stellplatzanzahl für die geplante Bebauung auf zwei Stellplätze je Wohnung bei Doppel- und Einfamilienhäusern und auf 1,5 Stellplätze je Wohnung bei Mehrfamilienhäusern erforderlich.

6.4 Städtebauliche Kennzahlen

Flächenbilanz

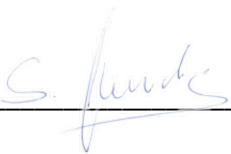
	Größe in ha	%
Allgemeines Wohngebiet	0,61	56,48
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsgrün, öffentliche Stellplätze)	0,25	23,15
• davon Verkehrsgrün	0,02	
Flächen für Versorgungsanlagen	0,004	
Öffentliche Grünflächen	0,21	20,37
Gesamtfläche	1,08	100

Bilanz der Wohneinheiten

Gebäude	Anzahl	WE
Mehrfamilienhäuser (Basis Städtebaulicher Entwurf V19)	7	40
Doppelhaushälften	4	4
Einfamilienhäuser	3	3
Max. Zahl der Wohneinheiten		47

Friedrichshafen, den 12.02.2019





Sabine Geerds, Geschäftsführerin

Radolfzell, den



Martin Staab, Oberbürgermeister