

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Bestandssituation.....	3
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
1.4.1	Regionalplan.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	5
1.5	Planverfahren	6
1.6	Verfahrensdaten	7
1.7	Durchführungsvertrag	7
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	8
2.1	Erschließungskonzept.....	10
2.2	Stellplatzkonzept.....	10
2.3	Freiraumkonzept.....	11
2.4	Sondernutzungen.....	11
2.5	Lärmschutzkonzept.....	11
2.6	Energiekonzept.....	12
3	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	13
4	BAUGRUND / ALTLASTEN.....	14
5	UMWELTBELANGE	14
6	KENNZIFFERN	14
7	KOSTEN.....	14
8	BODENORDNUNG	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums und einer anhaltenden Nachfrage nach Bauland. Im Verwaltungsraum Radolfzell am Bodensee wird nach Aussagen der IHK Hochrhein-Bodensee bis 2035 ein Wohnbedarf von ca. 1.700 Wohneinheiten prognostiziert.

Bereits in der Vergangenheit wurden in Radolfzell am Bodensee systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert, die jedoch fast vollständig ausgeschöpft sind. Ein Ziel der Stadt Radolfzell am Bodensee ist es, weitere Wohngebietsflächen im Zusammenhang mit einer sinnvollen Innenentwicklung planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten und so die Abwanderungen zu reduzieren.

Konkret möchte die Stadt Radolfzell am Bodensee in Zusammenarbeit mit dem Investor Unitis AG, auf Grundlagen der voran gegangenen Mehrfachbeauftragung am Standort „Gleisdreieck“ in Radolfzell, den Neubau von Wohngebäuden und den zugehörigen Freianlagen vorantreiben.

Insbesondere verfolgt die Stadt Radolfzell am Bodensee folgende städtebauliche Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Bereitstellung von benötigten Wohnbauland im Innenbereich
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Sinnvolle Umwandlung von Konversationsflächen im Innenbereich
- Schaffung von Entwicklungspotenzialen für den bestehenden Lebensmittelmarkt
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen
- Ökonomische Erschließung
- Berücksichtigung grünordnerischer Belange
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung im Innenbereich soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gleisdreieck“ aufgestellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das ca. 5,13 ha große Plangebiet liegt auf der Gemarkung der Stadt Radolfzell am Bodensee. Es wird in Richtung Westen durch die nach Konstanz führende Bahnstrecke und die Konstanzer Straße begrenzt. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich der Libellenweg und einige Wohngrundstücke der Allensbacher Straße. In Richtung Osten grenzt die nach Friedrichshafen führende Bahnstrecke.

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gleisdreieck“ dargestellt.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Geoportal des LUBW; Stand: Dezember 2019)

1.3 Bestandssituation

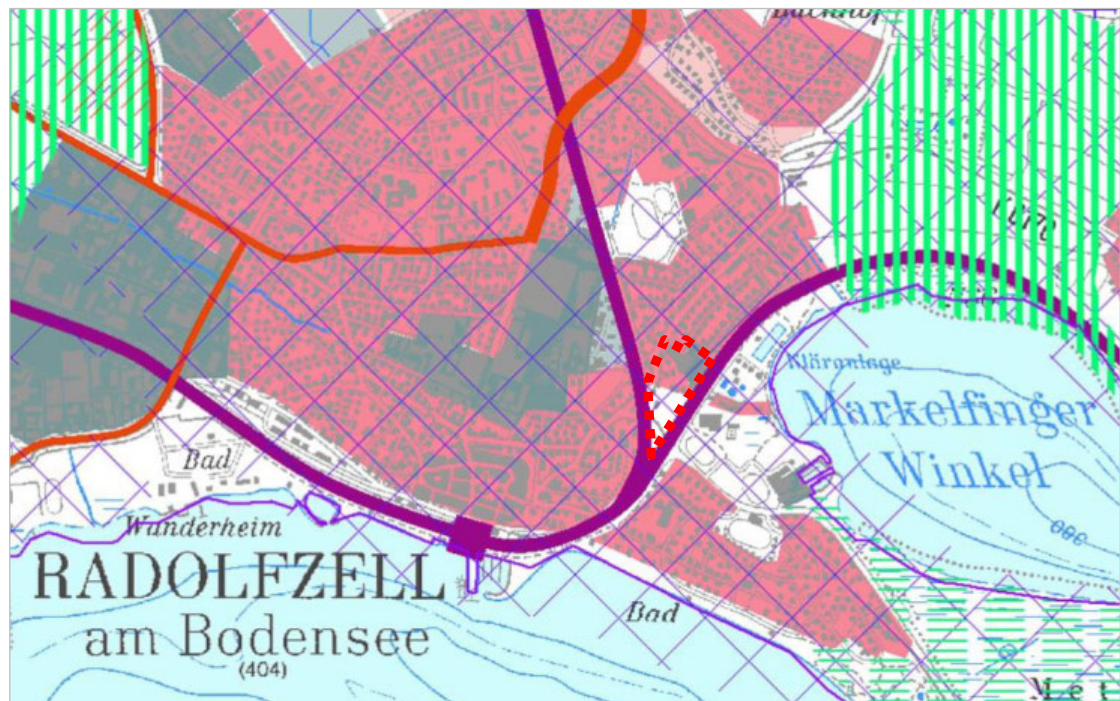
Der südliche Teil des Plangebiets ist derzeit überwiegend unbebaut und wird teilweise als Lagerfläche genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich einige Wohnbebauungen mit z.T. im Erdgeschoss ansässigen kleineren gewerblichen Läden. Am Knotenpunkt der Konstanzer Straße und des Libellenwegs ist der Standort eines Lebensmittelmarkts (Nahkauf). Daran angrenzend ist derzeit eine Folienfabrik (Fa. Fora) ansässig.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft innerhalb des Geltungsbereichs ein Geh- und Radweg. Die Günter-Neurohr-Brücke durchschneidet das Gebiet von West nach Ost. Der verdolte „Westliche Sibach“ durchquert auf dem Gewässergrundstück mit der Flst.Nr. 861/1 das Plangebiet in Ost-West-Richtung und ist als Gewässer 2. Ordnung deklariert.

1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000) ist das Plangebiet im nördlichen Teilbereich als Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet (überwiegend)“ dargestellt. Für den südlichen Teilbereich macht der Regionalplan keine Aussagen. Die Planflächen liegen zwischen mehrgleisigen Eisenbahnstrecken. Des Weiteren liegt der Planbereich, wie auch der Großteil der Stadt Radolfzell am Bodensee, innerhalb eines Ausschlussgebietes für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

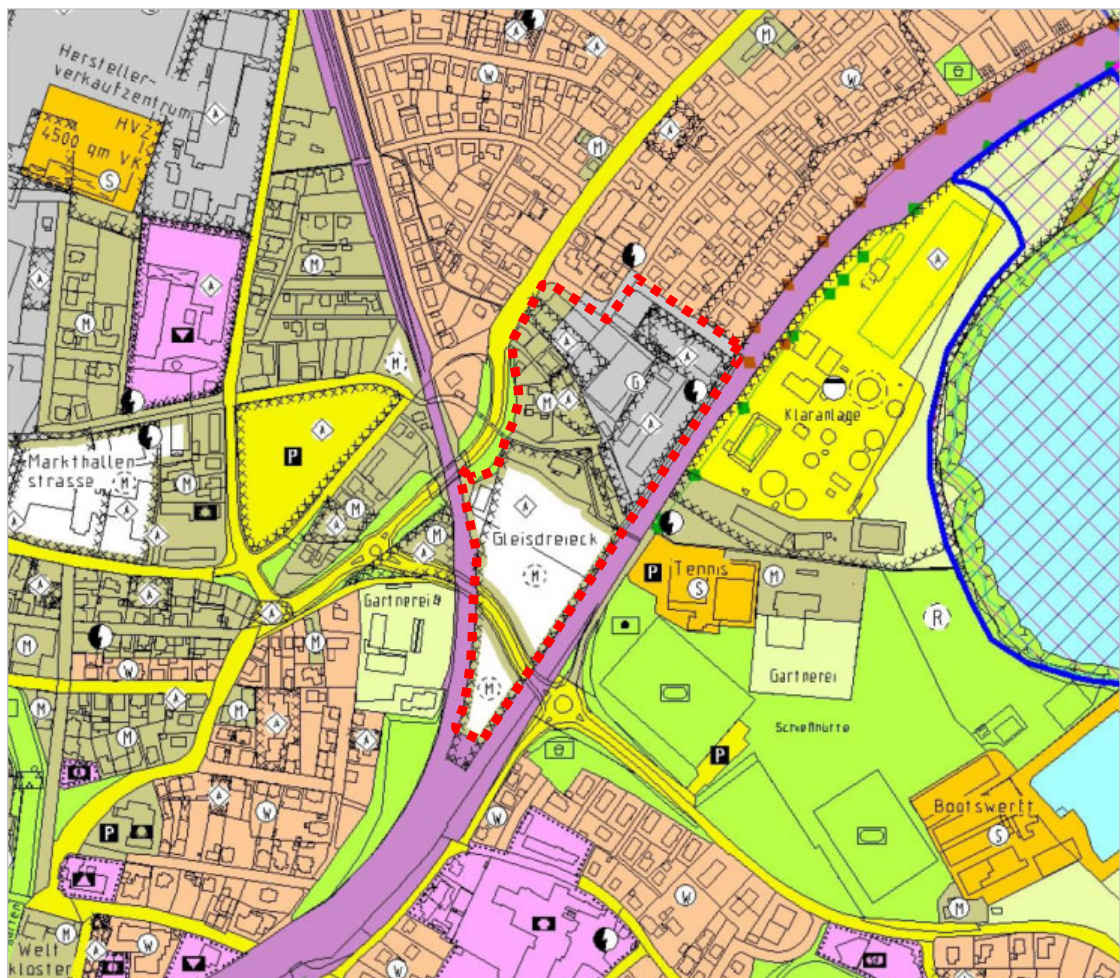


Ausschnitt: Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000) mit grober Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab)

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell am Bodensee vom 31.01.2014 stellt für das Plangebiet, wie auf der folgenden Abbildung ersichtlich, neben gemischten Bauflächen (z.T. geplante) auch gewerbliche Bauflächen dar. Darüber hinaus liegt ein Großteil des Plangebiets auf Altlastenverdachtsflächen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird der Flächennutzungsplan, für den Teilbereich der als gewerbliche Baufläche dargestellt wird, berichtigt. Von einer Änderung kann im vorliegenden Verfahren abgesehen werden, da gemäß § 13a BauGB der Flächennutzungsplan berichtigt werden kann.



Ausschnitt: Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell am Bodensee 2015 mit grober Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab)

1.4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans überlagert den rechtskräftigen Bebauungsplan „Mettnauanbindung Nord“ vom 21.02.1990 (Datum der Rechtskraft). Dieser rechtskräftige Bebauungsplan setzt im überlagerten Bereich hauptsächlich Sportflächen, öffentliche Parkplätze und grünordnerische Maßnahmen (Pflanzgebote) fest.

Betroffen sind die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 150/35 (tlw.), 150/36 (tlw.), 150/37

(tlw.), 150/38, 150/43 (tlw.), 150/48, 150/49, 150/86, 861/1 (tlw.) und 863 (tlw.). Der überlagerte Bereich des Bebauungsplans „Mettnauanbindung Nord“ wird zur Offenlage im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Gleisdreieck“ gekennzeichnet werden.

Ferner grenzt im Bereich Konstanzer Straße der rechtskräftige Bebauungsplan „Konstanzer Waldstraße“ unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an. Eine Überlagerung findet hier jedoch nicht statt.

1.5 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches fest vorgegeben. Im vorliegenden Fall kann aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich und der Entsprechung der Ziele der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) verfahren werden.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird entsprechend der Bestandsbebauung im Geltungsbereich (ca. 2.950 m²) und entsprechend der im städtebaulichen Konzept geplanten Gebäudegrundrisse (ca. 13.480 m²) eine Grundfläche von ca. 16.430 m² überbaut. Damit wird der Schwellenwert unterschritten.

Zudem stehen derzeit keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Gemäß § 3c UVPG (UVP-Pflicht im Einzelfall), Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. 18.6.2 sowie Anlage 2 zum UVPG ist, wenn das Vorhaben die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorsieht (ab 800 m² Verkaufsfläche), eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Diese Vorprüfung des Einzelfalls ist noch durch ein qualifiziertes Büro zu erarbeiten. Die Ergebnisse werden zur Offenlage vorgelegt.

Sollte auch die Vorprüfung des Einzelfalls nicht negativ ausfallen, kann damit die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und insbesondere auf die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, eine frühzeitige Beteiligung und eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Aufgrund der Komplexität des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf den Immissionsschutz, den Artenschutz und die Belange benachbarter Nutzungen, wird eine fakultative frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 15

1.6 Verfahrensdaten

22.01.2020	Der PUT-Ausschuss fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Gleisdreieck“.
22.01.2020	Der PUT-Ausschuss billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gleisdreieck“ und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
15.02.2020 – 19.03.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 23.01.2020 mit Frist bis 02.03.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
06.05.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Gleisdreieck“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
22.05.2020 - 22.06.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 07.05.2020 mit Frist bis 12.06.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
06.10.2020	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtl. Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

1.7 Durchführungsvertrag

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das projektierte Bauvorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Radolfzell am Bodensee notwendig.

Dieser Durchführungsvertrag muss in schriftlicher Form und von beiden Vertragspartnern unterschrieben bis spätestens zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens vorliegen.

Ferner verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der hierfür entstehenden Planungs- und Erschließungskosten.

Des Weiteren ist dem Vorhabenträger bekannt, dass die Stadt Radolfzell am Bodensee das Recht hat, den Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag vereinbarten Frist durchgeführt wird. Darüber hinaus können aus der Aufhebung des Bebauungsplans keine Ansprüche gegen die Stadt Radolfzell am Bodensee geltend gemacht werden.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Vorhabenträger Unitis AG in Verbindung mit der Stadt Radolfzell möchte in den nächsten Jahren am Standort Gleisdreieck eine städtebauliche und freiräumliche Neuordnung vornehmen. Das grundlegende Ziel ist es, ein eigenständiges städtebauliches Gefüge zu entwickeln, das mit der zukünftigen Bebauung den unterschiedlichen Wohnformen und individualisierten Lebensstilen gerecht werden kann. Dabei sollen sinnfällige Verknüpfung mit der angrenzenden Bebauung und den angrenzenden Räumen geschaffen werden. Das städtebauliche Gesamtkonzept soll eine stufenweise Entwicklung (in mehreren Bauabschnitten) ermöglichen.

Dazu wurde im Jahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung mit dem Ziel durchgeführt, ein städtebauliches Gesamtkonzept für das vorliegende Plangebiet zu entwerfen. Der Siegerentwurf dient dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gleisdreieck“ als Grundlage und definiert bereits die wesentlichen Inhalte hinsichtlich Erschließung, Gebäudestruktur und Freiraumplanung.

Das Konzept sieht eine eigenständige Grundfigur innerhalb der Gesamtstadt vor, wobei das Gleisdreieck leicht in der Grundfigur der neuen Siedlung erkennbar wird. Gezielt werden zur Bahntrasse hin Ränder aufgebaut, die sich nach Innen auflösen. Es entstehen dadurch räumlich gut geschnittene und nachbarschaftsbildende Höfe. Das neue Quartier wendet sich mit seiner Mitte der Stadt und der Konstanzer Straße zu. Die unter Bestandsschutz stehenden Gebäude im Plangebiet werden in das städtebauliche Konzept integriert, wobei für den bestehenden Lebensmittelmarkt bereits nach Osten hin Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Die geplanten, zeitgemäßen Wohnformen und verdichteten Gebäudetypen bilden den Rahmen für überschaubare Quartiers- und Grünräume, die gemeinschaftlich genutzt werden. Es entsteht ein belebter öffentlicher Raum, in dem sich nachbarschaftliche Begegnungen wie selbstverständlich ergeben. Essentiell für diese Qualität ist dabei, dass es durch den Erschließungsverkehr nicht zu Störungen kommt.



Städtebaulicher Entwurf; Stand: Frühzeitige Beteiligung (ohne Maßstab; nicht genordet)

2.1 Erschließungskonzept

Um einen motorisierten Durchgangsverkehr zu vermeiden, erfolgt die HAUPTERSCHLIEßUNG des Quartiers durch den Anschluss an den Libellenweg in Form einer Sticher-schließung. Gleichzeitig wird der Straßenraum auf der verkehrsberuhigten Wohnstraße, die vom Libellenweg bis zum südwestlichen Parkhaus führt, gemeinsam durch den motorisierten, den nicht motorisierten und den ruhenden Verkehr genutzt. Das Parkhaus kann sowohl ebenerdig vom Quartier, als auch von der Günter-Neurohr-Brücke aus angefahren werden, wodurch ebenfalls ein großer Teil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) vom Wohnquartier fern gehalten werden kann.

Ferner soll eine Noterschließungsmöglichkeit für den motorisierten Verkehr zwischen der geplanten Wohnstraße und der Waldstraße im Westen des Plangebiets geschaffen werden. Hier ist ein notbefahrbarer Weg entlang der Bahntrasse vorgesehen.

Zudem ist geplant, die ÖPNV-Anbindungen im Quartier durch eine Bushaltestelle am Libellenweg und durch den neuen „S-Bahn-Haltepunkt Ost“ nordöstlich des Plangebiets zu stärken.

Durch das gesamte Quartier verlaufen zur Förderung einer umweltgerechten Mobilität Fuß- und Radwegeverbindungen, die wiederum an bestehende Fuß- und Radwege anschließen. Zusätzlich ist ein barrieregerechter Anschluss für Rad- und Fußverkehr an die Günther-Neurohr-Brücke geplant, so dass ein zusammenhängendes Wegenetz auch im Zusammenhang mit der Unterführung an der S-Bahn Station, der Treppeanlage zur Konstanzer Straße und dem Weg entlang der Bahntrasse zur Waldstraße entsteht.

Ferner sind die Streckengleise der Deutschen Bahn mit Oberleitung überspannt. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage einzuhalten.

2.2 Stellplatzkonzept

Um ein möglichst verkehrsberuhigtes Quartier zu schaffen, sollen die für das Wohnen notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und in dem südlichen Parkhaus konzentriert werden.

Die öffentlichen Parkplätze entlang der geplanten HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE dienen lediglich der Unterbringung von Besucherfahrzeugen. Zusätzlich werden Park-and-Ride-Stellplätze am geplanten S-Bahn-Haltepunkt im Nordosten errichtet.

Ein weiteres Element zur Beruhigung des motorisierten Verkehrs stellen Verfügungsflächen für z.B. Fahrradstellplätze, aufgrund ihrer Lage im Straßenraum, dar.

Zur Konzentration des nicht motorisierten Verkehrs ist östlich des Lebensmittelmarktes ein „Parkhaus“ für Fahrradstellplätze geplant.

E-Ladestationen sollen in den Tiefgaragen, auf den Besucherstellplätzen und im Parkhaus angeboten werden.

Insgesamt sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze (für Sozialwohnungen 1,0 Stellplätze) nachzuweisen. Im Quartier sind zudem mindestens vier Carsharing Parkplätze vorgesehen.

2.3 Freiraumkonzept

Zentral im Quartier soll eine „Grüne Mitte“ mit Quartiersplatz und Spielplatz angeordnet werden. Hier soll für Jung und Alt generationsübergreifend ein attraktiver Begegnungsort für das Quartier entstehen. Der zentrale Spielplatz soll naturnah gestaltet werden. Zur freiraumgestalterischen Aufwertung dieser Grünen Mitte wird der Wasserverlauf des verdolten „Westliche Sibach“ aufgenommen und als Freiflächengestaltungselement integriert.

Im Bereich der Günter-Neurohr-Brücke soll ein weiterer öffentlicher Spielbereich mit Skaterbahn errichtet werden.

Die durch die geplante Bebauung entstehenden privaten Innenhöfe sollen hochwertig begrünt und als Aufenthaltsbereich ausgestaltet werden. Der erhaltenswerte Baumbestand soll weitestgehend integriert werden. Ebenso sollen die Freiflächen entlang der Bahnanlagen im Süden und im Osten im Bereich des Geh- und Radweges erhalten und z.B. als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (Eidechsen) aufgewertet werden.

Zum Schutz des Klimas und zur Rückhaltung des Regenwassers ist geplant, sämtliche Flachdächer im Plangebiet extensiv zu begrünen und teilweise mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

2.4 Sondernutzungen

Der bereits ansässige Lebensmittelmarkt im Norden des Plangebiets soll in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert und als Nahversorger auch für das Quartier erweitert werden. Die Summe der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche von max. 1.000 m² zuzüglich notwendiger Parkierung und Anlieferung können auf dem bisherigen Grundstück untergebracht werden. Im Bereich der Konstanzer Straße existieren bereits diverse kleinteilige nichtstörende Gewerbe wie Arztpraxen, Friseure etc., weshalb in Kombination mit dem erweiterten Lebensmittelmarkt eine ausreichende Nahversorgung gewährleistet werden kann.

Der Quartiersplatz im Zentrum des Plangebiets soll durch gastronomische Nutzungen (Café) entsprechend belebt werden.

Am nördlichen Eingang des Quartiers ist ein Wohngebäude geplant, in das im Erdgeschoss ein 3-gruppiger Kindergarten bzw. eine Kinderkrippe mit entsprechenden Freiflächen integriert werden soll.

Das geplante Parkhaus im Süden in Kombination mit den Tiefgaragen unter den Wohngebäuden dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs und der Schaffung verkehrsberuhigter Straßenräume im Quartier.

2.5 Lärmschutzkonzept

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage zwischen zwei Eisenbahntrassen in Verbindung mit der Konstanzer Straße und der das Quartier überquerenden Günter-Neurohr-Brücke immissionsschutztechnisch anspruchsvoll. Im Jahr 2013 wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud aus Stuttgart eine schalltechnische Untersuchung für den unbebauten bzw. südlichen Teil des Plangebiets durchgeführt. Für die geplante Wohnbebauung auf dem Planungsgebiet sind im Ergebnis sowohl gegenüber dem Straßen- und Schienenverkehrslärm als auch dem Gewerbelärm Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Gebäudestellung der geplanten Gebäude entlang der Bahntrasse dient primär dem Lärmschutz. Durch dessen Konstellation entstehen Höfe auf der lärmabgewandten Seite.

Die Grundrisse der an der östlichen Bahntrasse befindlichen Gebäude werden von Osten her durch Laubengänge erschlossen. So entsteht eine Pufferzone von weniger sensiblen Nutzungen zu sensiblen Nutzungen. Die Aufenthaltsräume können mit dieser Grundrissaufteilung zur lärmabgewandten Seite orientiert werden.

Zur Offenlage werden für den gesamten Planbereich weitere immissionsschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und vorgelegt.

Durch die naheliegende Kläranlage auf der Ostseite der Bahntrassen kann das Plangebiet zudem geruchstechnisch belastet sein. Auch hier mindert die Anordnung der Gebäude am östlichen Rand des Plangebiets die potenziellen Geruchsmissionen.

2.6 Energiekonzept

Grundsätzlich dient das städtebauliche Konzept dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit dem schonendem Umgang mit Flächen. Durch die Schaffung einer „Grünen Mitte“, durch großzügige öffentliche und private Freiräume im gesamten Plangebiet sowie durch die Freihaltung von bestehenden Habitaten entlang der Bahngleisanlagen wird der Anteil von vollversiegelten Flächen gering gehalten. Wege im Quartier sollen weitestgehend wasserdurchlässig ausgeführt werden, wodurch der Anteil an vollversiegelten Flächen reduziert und die natürliche Grundwasserneubildung gefördert wird. Als Energieversorgung wird derzeit u.a. geprüft, ob die Umweltwärme aus dem verdolten Sibach für das Quartier genutzt werden kann. Ebenso ist neben einem geplanten Blockheizkraftwerk der Einsatz von Wärmepumpen oder Holz-Pellet-Heizanlagen vorstellbar.

Die Planung soll sich an den Kriterien der Nachhaltigkeit orientieren. Dies betrifft nicht nur die Errichtung der Gebäude, sondern auch die Betriebsabläufe und somit den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks. Es wird Wert gelegt auf einen hohen regenerativen Energiennutzungsanteil. Die Gebäude sollen daher im KfW55-Standard ausgeführt werden.

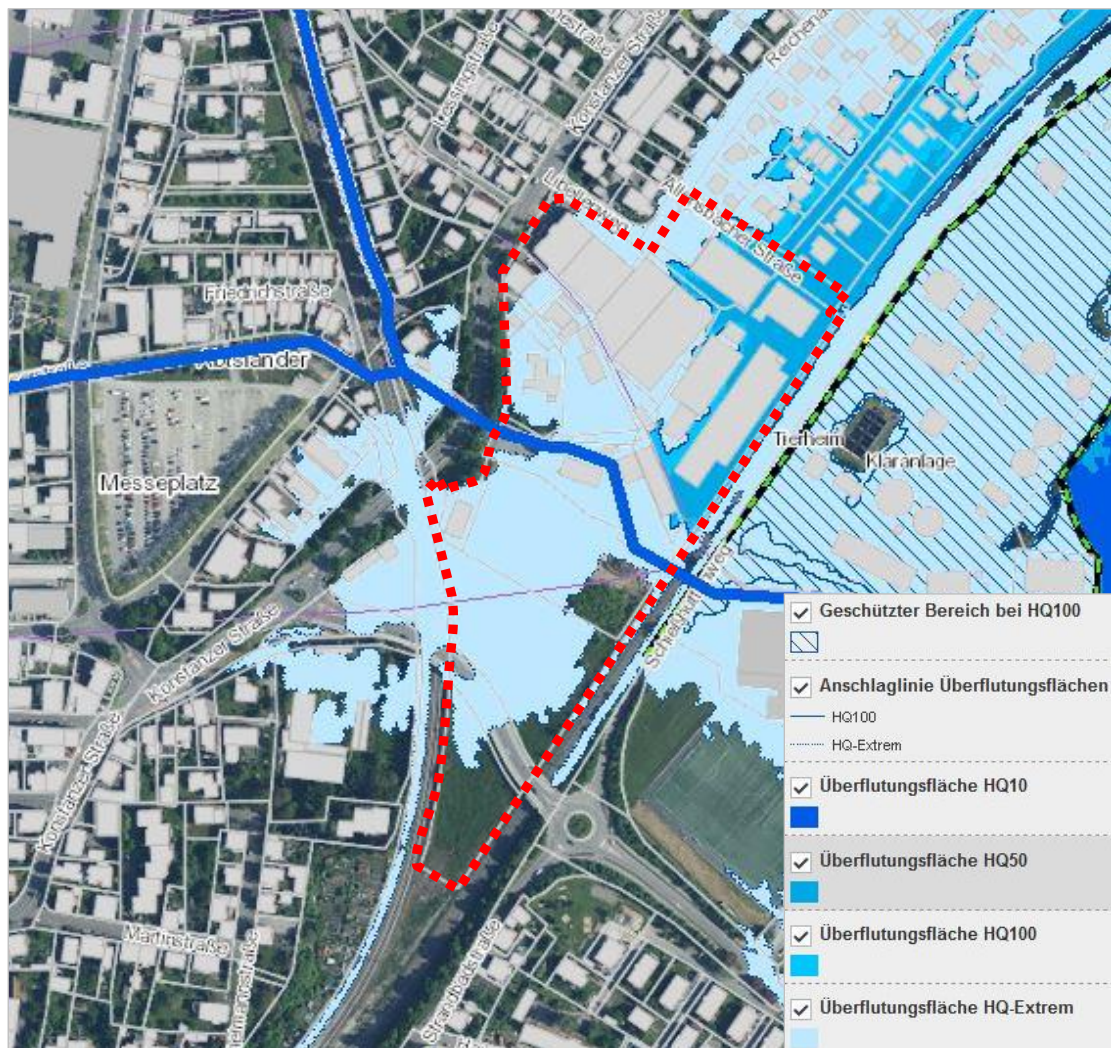
Es ist geplant, die Gebäude mit begrüntem Flachdach und mit Photovoltaikanlagen auszuführen. Damit kann das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten werden. Zugleich wird ein passiver Beitrag zur Klimaverbesserung erbracht und die Gewinnung von Sonnenenergie für das Quartier erreicht.

Zur Förderung umweltgerechter Mobilität werden Fahrradstellplätze im gesamten Quartier und damit dezentral angeordnet. In den Tiefgaragen, im Parkhaus und auf den Besucherstellplätzen sollen zudem E-Ladestationen für Elektroautos zur Verfügung gestellt werden.

3 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Die Planflächen werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten des LUBW sowohl als Überflutungsflächen HQ-Extrem als auch im nördlichen Bereich als Überflutungsflächen HQ-100 beurteilt.

Dementsprechend sind im Plangebiet bauliche Anlagen in einer hochwasserangepasste Bauweise gemäß § 78 (3) WHG auszuführen. Insbesondere die geplanten Tiefgaragen sind hochwasserangepasst zu errichten.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des LUBW mit grober Darstellung des Plangebiets (ohne Maßstab)

4 BAUGRUND / ALTLASTEN

Im Jahr 2015 wurden für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs Baugrunduntersuchungen und Gefahrenverdachtserkundungen durch das Ingenieurbüro GeoTerton aus Mössingen durchgeführt. Insbesondere befindet sich im Plangebiet das Areal eines Folienherstellers (Fa. Fora). Entsprechend des Ergebnisses des geotechnischen Berichts werden Eingriffe in den Untergrund unterhalb des ersten Kellergeschosses grundsätzlich als problematisch angesehen.

Für den Neubau der geplanten mehrgeschossigen Bauwerke ist bei den vorliegenden Baugrundverhältnissen eine setzungsarme Gründung nur mit einer Pfahlgründung bzw. einer kombinierten Pfahl-Plattengründung zu erreichen.

Im südlichen Teil des Plangebiets wurde in der Vergangenheit eine Gleisharfe mit Maschinenhaus betrieben. Zur Offenlage werden daher und auf aufgrund der Darstellung von Altlastenverdachtsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan auch für den restlichen Bereich des Plangebiets weitere Baugrunduntersuchungen und Gefahrenverdachtserkundungen durch das Ingenieurbüro GeoTerton vorgelegt.

5 UMWELTBELANGE

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einen Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit auf eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt werden.

Parallel zum Bebauungsplan wird dazu durch ein qualifiziertes Büro ein Umweltbeitrag, eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG erarbeitet. Die Ergebnisse werden zur Offenlage vorgelegt.

Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerische Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

6 KENNZIFFERN

Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan	ca. 36.580 m ²
Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan	ca. 51.280 m ²

7 KOSTEN

Da das Plangebiet nicht vollständig an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann, entstehen neben den Kosten für das bauplanungsrechtliche Verfahren (inklusive der notwendigen Gutachten), hauptsächlich Kosten für den Ausbau des Erschließungsnetzes und die Ausführung des Freiraumkonzepts. Diese Kosten werden entsprechend des Durchführungsvertrags (für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans) vom Vorhabenträger getragen.

8 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans wird eine Baulandumlegung erforderlich.

Stadt Radolfzell am Bodensee

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Martin Staab
Oberbürgermeister

Der Planverfasser