

70216/3044

**Stadt Radolfzell am Bodensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften
„Josef-Bosch-Straße“
mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB**

1. Änderung

Verfahrensstand

**Beschluss zur Offenlage
gem. § 3 (2) BauGB**

**Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (2) BauGB**

**Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (2) Bau GB**

Stand

07.02.2022

Inhaltsverzeichnis

A. Bebauungsplan

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen

II. Hinweise

III. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes
2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet
3. Baurechtliche Rahmenbedingungen
4. Städtebauliche Rahmenbedingungen
5. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Radolfzell
6. Ziele und Zwecke der Planung
7. Verfahren
8. Vorhaben, Bebauungsplanung
9. Erläuterung zu den Planfestsetzungen
10. Versorgung, Entsorgung
11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
12. Darstellung der Umweltbelange
13. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte
14. Städtebauliche Daten
15. Kosten der Erschließung
16. Abwägung der Belange

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

II. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

C. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

D. Pflanzenliste

E. Anlagen

**Stadt Radolfzell am Bodensee | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“
mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB; 1. Änderung**

A. Bebauungsplan

I. Satzung

über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die **planungsrechtlichen Festsetzungen**

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
2. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
3. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) – PlanZV.
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S.313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 ([GBl. S. 582](#), ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 ([GBl. S. 1095](#)) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW.

Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat am **xx.xx.2021** die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“ **1. Änderung** mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan -Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB- als **Satzung** beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1. Änderung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan/ Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“ mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB; -1. Änderung- vom 15.12.2021 maßgebend.

§ 2

Planungsrechtliche Festsetzungen für die 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. §4 BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB

Gemäß § 1 (5) BauNVO ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen **nicht** zulässig sind:

- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe, Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§13a BauNVO Ferienwohnungen)
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V. § 12 Abs. 3a BauGB

Festgesetzt ist, dass für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag sich verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Allgemeine Wohngebiet -WA- ist festgesetzt:

- Grundflächenzahl -GRZ, - Geschossflächenzahl -GFZ

3. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

3.1 Wandhöhen -Wh-:

Die maximalen Wandhöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attika.

Ausnahmen bez. der höchstzulässigen Wandhöhen sind im Bereich der an die Außenwand angrenzenden Treppenhäuser bis zu einer maximalen Breite von 9m zulässig.

3.2 Gebäudehöhen -Gh-:

Die maximalen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung eingetragen.

Die Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten Bezugspunkt (bezogen auf NN) bis zur Oberkante des Gebäudes.

Ausnahmen bez. der Überschreitungen der höchstzulässigen Gebäudehöhen im Zusammenhang mit Aufbauten für Solar-
kollektoren, gebäudetechnischen Anlagen und Überfahrten von Aufzugsschächten sind bis zu einer Höhe von 2m zulässig,

Bezugspunkt:

In der Planzeichnung sind die Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen durch Planeintrag festgelegt. Die Bezugspunkte beziehen sich auf NN= Normal Null (NHN= Normalhöhennull, in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von **Höhen** über dem Meeresspiegel).

4. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Die höchstzulässige Grundflächenzahl -GRZ- beträgt 0,45.

5. Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Die höchstzulässige Geschossflächenzahl -GFZ- beträgt 1,40.

Gemäß §20 BauNVO ist festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht mitzurechnen sind.

6. Bauweise gem. § 22 BauNVO

Zulässig ist die offene Bauweise. Die Gebäude können gemäß Planzeichnung als Einzelhäuser bzw. als Einzel- und Doppelhäuser unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes errichtet werden.

7. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze darf mit Gebäudeteilen überschritten werden wie folgt:

- mit untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten.
- mit Vorbauten, wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5,00 m sind und nicht mehr als 1,50 m vortreten.

8. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind auf den überbaubaren und den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zulässig.

10. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

M 1 - Ersatzbaumpflanzung

Für den Verlust von 2 großkronigen und 5 kleinkronigen Bäumen sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu leisten. Die Kompensation des time-lag-Effekts wird bei der Pflanzung von Bäumen 2.Ordnung mit min. StU 16/18 getroffen. Der Verlust der vorhandenen Bäume ist durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Als Ersatzbaumpflanzung sind 3 neu zu pflanzende Bäume 2.Ordnung nur für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume gefordert.

Im Bereich der Tiefgarage mit intensiver Dachbegrünung und den Freiflächen sind mit entsprechenden Systemen klein-kronige Laubbäume und Sträucher standortgerechter Arten zu pflanzen. Für die Pflanzenarten sind die Pflanzlisten der Stadt Radolfzell (Pflanzenliste A, B, C im Anhang) auf der Gemarkung anzuwenden.

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

Die exakte Positionierung der dargestellten Bäume innerhalb des Grundstücks kann noch verschoben werden, wenn statische Gründe oder bautechnische Gründe dafürsprechen.

M 2 – Belagsflächen mit sickerfähigem Belag

Der Einbau von wasserdurchlässigen Belägen, Sickerpflaster o.ä., ist nach der Bestanderhebung (Altlastengutachten) möglich. Drainagewasser aus der Dachbegrünung (Tiefgarage und Flachdächer) ist nach Möglichkeit zu sammeln und wieder zu nutzen (z.B. Zisterne oder Grauwasser).

Auf den Stellplätzen und Nebenflächen werden zur Minimierung der Versiegelung Flächen mit offenporigen Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zu verwenden.

Dadurch wird die Aufheizung der wasserdurchlässig befestigten Stellplatzflächen gemindert und das Kleinklima wesentlich verbessert. Auch gestalterisch wird der Raum erheblich aufgewertet und besser in das Landschaftsbild integriert.

M 3 – Dachbegrünung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass alle Dächer als Flächen mit mindestens extensiver Dachbegrünung auszuführen sind.

In dem Gebiet mit verdichteter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad bietet die extensive Dachbegrünung einen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen. Die extremen Standortbedingungen einer Dachlage ermöglichen die Ansiedlung einer Flora und Fauna, welche in bebauten Bereichen keinen natürlichen Lebensraum mehr finden, zum Beispiel tritt-empfindliche Pflanzen, bodenbrütende Vögel (Trittsteinbiotop) und Bienen.

Das im Boden und in den Pflanzen einer Dachbegrünung gespeicherte Wasser wird durch die natürliche Verdunstung dem Wasserkreislauf zurückgeführt. Durch diese Maßnahme wird die Aufheizung von Dachflächen gemindert. (Maßnahme auch für das Schutzgut Klima)

Die TG-Decke wird intensiv begrünt. Bei der intensiven Begrünung der TG-Decke muss in den Pflanzbereichen der Bäume und Sträucher der Substrataufbau min. 30 cm Stärke haben, um zusätzliche Bäume und Sträucher pflanzen zu können und dauerhaft zu pflegen. Zur Verwendung sind überwiegend Laubgehölzarten zu verwenden, wobei verschiedene Strauch und Baumarten mit Blütencharakter zur Erhöhung der Strukturvielfalt in Art und Größe zu verwenden sind. Dadurch wird ein abwechslungsreicher Aufbau der Pflanzung erreicht. Für die Pflanzenarten sind die Pflanzlisten der Stadt Radolfzell (Pflanzenliste A, C im Anhang) auf der Gemarkung anzuwenden.

M 4 – Schutz des Wurzelraumes und Erhalt des vorh. Baumes durch Baumschutzmaßnahmen

Bauausführungen können Schädigungen von Vegetationsbeständen verursachen. Bei Einhaltung bestimmter Richtlinien (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) vorab können die Gesundheit und Standfestigkeit von Bäumen und Gehölzen geschützt werden.

Die vorhandene Stieleiche am nordwestlichen am Rande außerhalb des Geltungsbereiches ist durch die projektierte Baumaßnahme gefährdet durch Abgrabungen im Wurzelbereich oder Beschädigungen im Kronenbereich, da diese beide in das Gebiet hereinragen.

Durch fachgerechte und sachgerecht ausgeführte Baumschutzmaßnahmen ist dieser alte Baum in seinem Bestand unbedingt zu erhalten, dass der Baum dauerhaft gesichert ist. Baumschutzmaßnahmen für den Baumbestand am Rand des Baustellenbereiches müssen entsprechend nach den örtlichen Verhältnissen Maßnahmen umfassen wie den Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs durch Schutzzaun, Schutz des Wurzelbereichs an Baugruben durch Wurzelvorhang, Stammschutz durch Lattenummantelung und Bewässerung der Bäume während der Baumaßnahme bei Abgrabung oder Grundwassersenkung. Eine Standortverbesserung und nachhaltige Baumvitalisierung bei Bodenverdichtung und Anschüttungen im Wurzelbereich sind je nach Örtlichkeit als Maßnahmen auszuführen.

Um den Erhalt des Baumes (Stieleiche) zu sichern und dauerhaft zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

1. Durchführung einer Kronenpflege und einer dezenten Kroneneinkürzung um circa 10 Prozent der Baumkrone. Im Bereich zu der projektierten Bebauung hin kann ein Rückschnitt gemäß ZTVBaumpflege eine Kronenrückschnitt erfolgen, wenn zu erkennen ist, dass die neuen Fassaden zu nah an den Baum heranreichen.
Die Rückschnittmaßnahmen sind nicht zwingend auszuführen und falls doch, auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Die Rückschnittmaßnahmen sind durch einen Baumpflegefachbetrieb auszuführen.
2. Einrichtung eines absoluten Schutzbereiches im Radius von 10 m rund um den Stamm der Stieleiche mittels Bauzaun oder ähnlichen, zwar temporären, aber ortsfesten und unverrückbaren Bauteilen oder Zäunen. In diesen Bereich darf auch kein Kranarm einfahren können. Im einem Bereich circa 20 m Länge wird durch die Baumaßnahme in den Schutzbereich im südlichen Bereich des Wurzelraumes der Stieleiche eingegriffen. Dies ist mit der Festlegung zusätzlicher Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich temporär möglich.
3. Da eine Abböschung um den Standort des Baumes wegen der Platzverhältnisse nicht in Frage kommt, ist in diesem südlichen Wurzelbereich auf einer Länge von ca. 20 m mit einem Mindestabstand von 10 m um den Stamm der Stieleiche ein senkrechter Verbau (Berliner Verbau) herzustellen. Die baumseitige Abgrabung im Wurzelbereich muß als Wurzelvorhang ausgebildet werden und mittels Druckluftlanze zwingend in Handschachtung erfolgen, um ein zerstörungsfreies Freilegen eventueller Wurzeln zu gewährleisten. Arbeiten mit Bagger oder anderen Maschinen sind hier nicht zulässig, da durch erhebliche Wurzelabriss zu erwarten sind.
Diese Arbeiten sind einer fachlich geeigneten Person zu überwachen.
4. Eventuell freigelegte Wurzeln sind mit fachgerechtem Werkzeug glatt abzuschneiden und dauerhaft feucht zu halten.
5. Während der Bauzeit bis zum Abschluss der Erdarbeiten bzw. das Wiederverfüllen des Bauraumes sind wöchentliche Giesgänge mit bis zu 1000 l um den Baum unter Dokumentation durch eine beauftragte Baumpflegefachfirma erforderlich.
6. Durchführung eines Standsicherheitsuntersuchung vor und nach der Durchführung der Baumaßnahme mittels Zugversuch oder dynamischer Windlastmessung zur Dokumentation der Standsicherheit und zu eventuell erforderlichen Beweiszwecken durch ein Baumsachverständigenbüro.
7. Begleitung der Baumaßnahme durch ein Baumsachverständigenbüro mit stichprobenartigen Kontrollen der Baumenschutzmaßnahmen und Dokumentation der Vor-Ort-Termine.
8. Nach Abschluss der Baumaßnahme müssen bodenverbessernde Maßnahmen durch Bodenbelüftung ausgeführt werden, um verdichtete Bereiche im Wurzelraum zu lockern.
9. Die baumpflegerischen Maßnahmen müssen gemäß der aktuell gültigen ZTV - Baumpflege, der Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftspflege (RAS-LP 4) und der DIN 18920 durch einen Baumpflegefachbetrieb erfolgen, um einen effektiven Schutz der Stieleiche sicherzustellen und eine fachlich einwandfreie Ausführung zu gewährleisten.

M 5 - Vermeldungsmaßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien (Hinweis auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas“). Ausgeschlossen werden transparente Terrassenbereiche, freistehende transparente Scheiben, Sonnenschutzgläser oder andere reflektierende Gläser und Eckverglasungen.
- Reflexion sollen vermindert werden durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegendem Sonnenschutz. UV reflektierendes Glas darf nicht zum Einsatz kommen.
- Verschattungselemente sollen einen maximalen Abstand zueinander von 10 cm haben. Bei größeren Zwischenräumen sind die dahinter liegenden Scheiben zusätzlich mit Vogelschutzmarkierungen zu versehen.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

M 6 - Rodung außerhalb der Brutzeit

Die Eingriffe mit Abtrag und Entfernen der Vegetationsschichten und das Roden von Gehölzen, Bäumen und Sträuchern, sind nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar auszuführen.

M 7 – Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Durch verschiedene Maßnahmen kann der Lichtsmog eingeschränkt werden. Als Maßnahmen sind dies die Minimierung von Beleuchtungsdauer und -intensität, abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale und Minimierung der Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60 °C. Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LED´s ist verbindlich zu regeln.

12. Unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

In der Planzeichnung sind die Trassen für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen festgesetzt. Näheres regelt der städtebauliche Vertrag/ Durchführungsvertrag.

13. Flächen mit Geh- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) 21 BauGB

Die Flächen für die Zuordnung und Belegung von Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Radolfzell, der Versorger, der Anlieger und des Vorhabenträgers sind in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzt. Die Flächen können mit entsprechenden Rechten belastet werden. Zu dulden Rechte und Pflichten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

§ 3

Außerkräftreten ursprünglicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der Satzung für die 1. Änderung des Bebauungsplans treten die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung außer Kraft.

§ 4

Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Bebauungsplans nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO:

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Radolfzell geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt, Datum:

Stadt Radolfzell

gez. Simon Gröger, Oberbürgermeister

II. Hinweise

1. Bodenfunde

Im zum überplanten Gebiet benachbarten Flurstück wurden im Jahr 2016 bei Bauarbeiten mittelalterliche und frühneuzeitliche, hölzerne Wasserleitungen, sowie Eichenpfosten entdeckt. Diese Strukturen laufen zum Teil mit hoher Wahrscheinlichkeit auf Flurstück 1700/18 weiter. Es handelt sich daher bei der betroffenen Fläche um eine Prüffläche. Darüber hinaus liegt der Bereich unter der 400 m Höhenlinie und war somit in verschiedenen prähistorischen Epochen zeitweilig vom Bodensee eingenommen. Das bedeutet, dass zusätzlich mit möglichen prähistorischen Siedlungsresten oder Schiffsfunden gerechnet werden muss, die der Erhaltungspflicht nach § 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen.

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Ansprechpartnerin ist Dr. Julia Goldhammer, Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen- Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-126 bzw. 07735 / 93777-0, Fax: 07552/93777-110, julia.goldhammer@rps.bwl.de).

2. Geologie

Für das Plangebiet des 1. Bauabschnitts liegt eine Baugrunderkundung vor, erstellt durch die Fa. GBB-GrundBau Bodensee GmbH, Bericht Nr. 1 vom 20.08.2012. Auf die empfohlenen baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Gründung der Gebäude wird hingewiesen.

3. Grundwasserschutz

Für temporäre Grundwasserhaltungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Da die Möglichkeit besteht, dass das zu entnehmende Grundwasser LHKW- Belastungen (leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe) aufweist, ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, Technische Fachabteilung Wasser und Abfall hierfür erforderlich.

4. Altlasten

Auf dem Baugrundstück befindet sich der Altlastenstandort "Josef-Bosch-Str. 4", welcher im Bodenschutz und Altlastenkataster geführt wird. In der Vergangenheit erfolgten im Bereich der Altlastenfläche Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen. Selbst nach Abschluss der Sanierung sind noch relevante Kontaminationen in Boden, Bodenluft- und Grundwasser vorhanden. Insbesondere befindet sich dort noch ein Grundwasserschaden des Schadstoffparameters LHKW (=leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe). Da sich diese leichtflüchtigen Schadstoffe, u.a. über die Bodenluft ausbreiten, ist bei der Herstellung der in den Boden eingreifenden Gebäudeteile auf eine dichte Bauweise zu achten (einschl. Rohr- und Leitungsdurchführungen).

Im Zuge der Baumaßnahmen muss mit entsorgungsbedingten Mehrkosten (Gutachter, Entsorgung u.a.) gerechnet werden. Sämtliche Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück sollten gutachterlich (z.B. durch die Altlastengutachter) begleitet werden. Im Bereich der Aushubsohlen und -wänden soll eine Rückstandsdocumentationen (Restbelastungen) durchgeführt werden.

Es ist davon auszugehen, dass belastetes Grund-/Schichtwasser angetroffen wird. Für die erforderliche Wasserhaltung ist im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Konstanz, Untere Wasserbehörde zu beantragen.

Flächen mit Bodenbelastungen sind vorhanden. Dies betrifft insbesondere den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des 1. Bauabschnitts. Hier erfolgte bereits eine Altlastenerkundung. Das erstellte Gutachten sagt zusammengefasst aus, dass Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser gegeben sind. Bei der Entsiegelung der befestigten Flächen müssen gegebenenfalls belastete Böden ausgebaut und entsorgt werden. Verwiesen wird auf die orientierende Altlastenerkundung der Fa. HPC Harress Pickel Consult AG vom 23.07.2010, sowie der Fa. GBB GrundBau Bodensee GmbH vom 28.08.2012 und 11.01.2013.

5. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen

Das Baugrundstück liegt in einem Bereich, in welchem in der Zeit zwischen 1939 und 1945m kriegerische Ereignisse stattgefunden haben. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg weist darauf hin, dass Belastungen durch Kampfmittel im Untergrund vorhanden sein können. Es wird daher empfohlen vor Beginn von Erdarbeiten in eigener Verantwortung Erkundungen einvernehmlich mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Tel: 0711-904-40016 vorzunehmen.

6. Herrichten der Geländeoberfläche

Auf die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes von Baden-Württemberg –NatSchG –wird verwiesen. Demzufolge sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30 Oktober eines jeden Jahres Rodungen und Baumfällungen grundsätzlich verboten.

7. Vogelfreundliches Bauen

Maßnahmen gegen Vogelschlag:

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien (Hinweis auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas“). Ausgeschlossen werden transparente Terrassenbereiche, freistehende transparente Scheiben, Sonnenschutzgläser oder andere reflektierende Gläser und Eckverglasungen.
- Reflexion sollen vermindert werden durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegendem Sonnenschutz. UV reflektierendes Glas darf nicht zum Einsatz kommen.
- Verschattungselemente sollen einen maximalen Abstand zueinander von 10 cm haben. Bei größeren Zwischenräumen sind die dahinter liegenden Scheiben zusätzlich mit Vogelschutzmarkierungen zu versehen.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

8. Leitungstrassen

Im Planbereich befinden sich Leitungstrassen der Telekom. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. (Adresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen, Tel: +049 771 858-575)

Des Weiteren befindet sich im Planbereich der vorhandene und durch die Fa. Züblin im Rahmen der Erschließung Seevillenpark I verlegte RW Kanal DN 1000. Dieser Kanal muss für spätere Reparaturen oder Austausch dauerhaft und auf die gesamte Länge des Kanals in einer Breite von min. 5m frei zugänglich sein. Sollte im Zuge der Überbauung die Verlegung des Kanals erforderlich werden, ist dies zuvor mit der Stadt Radolfzell abzustimmen.

9. Außenbeleuchtung

Bezüglich der Außenleuchten, die mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind, wird auf die Empfehlungen des BUND „Insektenfreundliche Außenbeleuchtung hingewiesen. Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen, die im montierten Zustand kein Licht in und oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Das Leuchtmittel darf in der Horizontalen nicht sichtbar sein. Dies bedeutet insbesondere, dass die Leuchten nicht geneigt montiert werden sollen. Lichttechnisch wird dies durch den ULR-Wert (upward light ratio) beschrieben, der demnach ULR=0% sein muss. Die Beleuchtung im Aussenbereich ist durch Bewegungsmelder zu steuern.

**Stadt Radolfzell am Bodensee | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“
mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB; 1. Änderung**

III. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im südlichen, westlichen und nördlichen Bereich durch das Allgemeine Wohngebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Josef-Bosch-Straße“ begrenzt, im östlichen Bereich durch die Josef-Bosch-Straße. Die folgenden Grundstücke sind Bestandteil des Plangebiets für die 1. Änderung: - Flst. Nr. 1700/18, 1700/21. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Der notwendige Durchführungsvertrag zum Vorhaben bezogenen Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“ ist bereits im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags abgeschlossen. Auf dessen Grundlage sollen größere Bereiche eines zuvor heterogen genutzten und in Teilen brachliegenden, an der Josef-Bosch-Straße gelegenen Areals überwiegend der Wohnbebauung zugeführt wurden. Dabei ist das Bestandsschutzinteresse eines im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebes (Firma Pfeiffer Marine) mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) bezeichnet worden, im Übrigen erfolgte die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Projekt ist fertiggestellt. Dem Vorhabenträger ist es vor einigen Jahren gelungen, das Betriebsgrundstück der Firma Pfeiffer Marine käuflich zu erwerben, womit die Möglichkeit für eine wohnbauliche Nutzung auch in diesem Bereich besteht. Dies stellt sich im Hinblick auf die gesamtörtlichen Verhältnisse als städtebaulich sinnvoll und wünschenswert dar, da damit auch insbesondere den dringenden Wohnbedürfnissen angemessen Rechnung getragen werden. Hierfür bedarf es einer Änderung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans „Josef-Bosch-Straße“, welcher am 20.08.2015 Rechtskraft erlangte. Die Stadt Radolfzell trägt die Änderung des Bebauungsplans mit und hat dem Antrag auf Annahme des Vorhabens grundsätzlich zugestimmt. Im Zusammenhang mit der planerischen Umsetzung des Vorhabens konnte auch den Wünschen und Anregungen des Gestaltungsbeirats der Stadt Radolfzell umfassend Rechnung getragen werden.

3. Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für den Bereich des ehemaligen Areals „Pfeiffer Marine“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet aus. Für die jetzt dort geplante Überbauung mit Wohngebäuden ist der rechtskräftige Bebauungsplan zu ändern. Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Josef-Bosch-Straße“ mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB soll hierfür die erforderliche Rechtsgrundlage schaffen. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die zulässige bauliche Nutzung allgemein festgesetzt werden, zusammen mit der Regelung, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 12 Abs. 3a BauGB).

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Gebiet des Josef-Bosch-Areals entwickelt sich zusammen mit seinem Umfeld nach der vollzogenen Umsiedlung des Gewerbebetriebs „Pfeiffer Marine“ mehr und mehr zum Allgemeinen Wohngebiet. Nur noch wenige gewerbliche Nutzungen sind in der näheren Umgebung festzustellen, welche jedoch allenfalls mischgebietstypischen Charakter aufweisen. Die Fortentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet ist städtebaulich gewünscht und entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Mischbauflächen aus. Das nach BauGB zu beachtende Entwicklungsgebot steht der geplanten Überbauung nicht entgegen. Das geplante Wohnbauvorhaben wird sich im Hinblick der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5. Baulandpolitische Grundsätze der Stadt Radolfzell

Die Baulandpolitischen Grundsätze finden Anwendung, indem die Planungsbegünstigten sich verpflichten, einen Teil der Wohnanlage für Wohnungen mit sozialer Zweckbestimmung bereitzustellen. So sollen insgesamt 24 Wohneinheiten der sozialen Zweckbindung zur Verfügung gestellt werden. In den Häusern A, B, C werden hierfür 763,61m² Fläche (14 Wohnungen), in den Häusern D, E, F und F ca. 791,49 Fläche (10 Wohnungen) bereitgestellt. Die zur Verfügung gestellte Fläche mit sozialer Zweckbindung beträgt insgesamt ca. 1555,10m². (24 Wohnungen)

6. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der geplanten Überbauung des ehemaligen Areals „Pfeiffer Marine“ mit Wohngebäuden wird einerseits dem dringenden Bedarf an Wohnraum, andererseits dem Gebot der zu bevorzugenden Innenentwicklung Rechnung getragen. Für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Radolfzell handelt es sich bei der Planung für betreute Seniorenwohnungen und klassischen Eigentumswohnungen in Zentrumsnähe von Radolfzell um eine wichtige Baumaßnahme. In der jetzigen Planungsphase können darüber hinaus Gewerberaumflächen berücksichtigt werden, welche durch die geplante Neubebauung am Untertorplatz in absehbarer Zeit wegfallen.

7. Verfahren

Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße, 1. Änderung“ wurden am 16.05.2018 gefasst und am 07.06.2018 veröffentlicht. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden haben bereits stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 15.06.2018 bis zum 16.07.2018, sowie am 21.06.2018 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformation im Rathaus der Stadt Radolfzell. Bereits im Vorfeld erfolgte die Einholung notwendiger Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten. Im Zuge der öffentliche Auslegung -Offenlage gem. § 3 (2) BauGB- erfolgt dann eine nochmalige Einbeziehung der vorgenannten an der Planung Beteiligten.

8. Vorhaben

Der Vorhabenträger plant in der Josef-Bosch-Straße ein soziales, integratives und inklusives Wohnprojekt. Das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben ergibt sich aus den in der Anlage beigefügten Unterlagen, wie Ansichten, Lageplan und Schnitt. (Architekturbüro Schneck Freier Architekt GmbH vom 19.10.2021)

Das zu errichtende Vorhaben wird folgende Kennziffern und Nutzungen aufweisen:

- Errichtung von ca. 33 Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen für Senioren“; hierbei handelt es sich um 5 1-Zimmer-, 22 2-Zimmer- und 6 3-Zimmerwohnungen.
- Errichtung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft i. S. d. Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes (WTPG); die Wohngemeinschaft besteht aus voraussichtlich 5 Appartements (ca. 40 m²), zusätzlich ein Appartement für eine Präsenzkraft, des Weiteren einem Gemeinschaftsbereich für Wohnen / Essen / Kochen (die vollständige Ausstattung mit Mobiliar, Küche etc. erfolgt durch den Betreiber).
- Errichtung einer Cafeteria für die Bewohner der Seniorenwohnanlage mit ca. 226m² und großzügiger Südterrasse, ausgestattet mit den hierfür erforderlichen Hauswirtschafts- und Gastronomieausstattungen;
- Einrichtung einer Physiotherapiepraxis mit ca. 540m² Nutzfläche;
- Einrichtung einer Arztpraxis (geplante Nutzung Neurologie) mit ca. 162m² Nutzfläche;
- Errichtung von voraussichtlich 30 klassischen Eigentumswohnungen als 11 2-Zimmer-, 6 3-Zimmer- und 13 4-Zimmerwohnungen.

8.1 Konzeption des Bauvorhabens

Das zur Überplanung vorgesehene Areal soll der Wohnbebauung im Allgemeinen zugeführt werden. Beabsichtigt ist, die geplante Anzahl der insgesamt ca. 63 Wohneinheiten, sowie der Wohngemeinschaft (betreutes Wohnen für Senioren, Wohnungen für soziale Zwecke, klassische Eigentumswohnungen) auf sechs Häuser (Haus A, B, C, D, E, F) aufzuteilen. Der Gebäudekomplex A, B und C soll mit ca. 33 Wohneinheiten dem „betreuten Wohnen für Senioren“ zur Verfügung gestellt werden. Im Erdgeschoss des Gebäudes C sind Nutzflächen für eine Cafeteria für die Bewohner der Seniorenwohnanlage geplant. Außerdem ist beabsichtigt, Räumlichkeiten für eine Wohngemeinschaft für Menschen/ältere Menschen mit Behinderung einzurichten. In den Gebäuden D, E und F sollen weitere 30 Wohnungen für 1 - 5 Personenhaushalte errichtet werden. In Haus C sind im Erd- und Untergeschoss Räumlichkeiten für die Einrichtung einer Physiotherapie-Praxis und im 1.Obergeschoss Räumlichkeiten für die Einrichtung einer Neurologie- Praxis geplant.

Im Einzelnen sind in den Gebäuden A – F folgende Nutzungen geplant:

Haus A: - 4 1-Zimmerwohnungen; 1 2-Zimmerwohnungen; 2 3-Zimmerwohnungen

Haus B: - 12 2-Zimmerwohnungen

Haus C: - Physiotherapie und Arzt-Praxis mit insgesamt ca. 702m²; Cafeteria mit ca. 226m²; Wohngemeinschaft mit ca. 391m²; 11-Zimmerwohnung; 9 2-Zimmerwohnungen; 4 3-Zimmerwohnungen

Haus D: - 5 2-Zimmerwohnungen; 3 4-Zimmerwohnungen

Haus E: - 2 2-Zimmerwohnungen; 6 4-Zimmerwohnungen

Haus F: - 4 2-Zimmerwohnungen; 6 3-Zimmerwohnungen; 4 4-Zimmerwohnungen

Die Belegung mit Sozialwohnungen ist in den einzelnen Gebäuden wie folgt vorgesehen:

Haus A: - vier 1-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss;

Haus B: - zwei 2-Zimmerwohnungen, jeweils im 1. und 2. Obergeschoss

Haus C: - eine 2-Zimmerwohnungen jeweils im 1., 2. und 3. OG, drei 2 Zimmerwohnungen im 2.OG

Haus E: - zwei 4-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss, eine 4 Zimmerwohnung im 1. und 2. Obergeschoss

Haus F: - eine 2-Zi- eine 3-Zimmerwohnung jeweils im Erd- und 1. OG; je eine Zweizimmerwohnung im 2. und 3. OG.

Die insgesamt vier Baukörper werden -wie im 1. Bauabschnitt- so angeordnet, dass im mittleren Bereich ein Freiraum entsteht, welcher -wie im ersten Bauabschnitt- wiederum als parkähnliche Grünfläche gestaltet werden soll. Die Gebäude sind überwiegend dreigeschossig – mit zusätzlichem Attikageschoss- konzipiert, in Anlehnung an die bisherige Überbauung des ersten Bauabschnitts. Lediglich das Gebäude „F“ erhält ein 4. Geschoss. Sowohl der südliche (Haus D, E, F) als auch der nördliche Gebäudekomplex (Haus A, B, C) ist im Hinblick auf die Längenausdehnung in jeweils zwei Baukörper aufgeteilt. Die dadurch entstehenden großzügigen Gebäudeabstände von Osten nach Westen bzw. von Norden nach Süden bewirken in Verbindung mit den Vor- und Rücksprüngen der einzelnen Gebäudeteile eine aufgelockerte und harmonische Gliederung der geplanten Wohnanlage.

Das nordwestlich gelegene Gebäude (Haus A) ist sowohl bez. der Höhenentwicklung als auch bez. der Lage im Grundstück gestaffelt bzw. versetzt angeordnet. Damit wird zu der dort westlich angrenzenden Bestandsbebauung (Wohnbebauung auf Grundstück Flst Nr. 1700/20) ein ausgewogener Übergang bezüglich der Gebäudehöhen erreicht. Der geplante Gebäudeversatz (Haus A) in südliche Richtung gewährleistet den erforderlichen Abstand zu dem auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindlichen großvolumigen und schützenswerten Baum. (Eiche, Grundstück Flst. Nr. 1696/5/Weg) Dieser ortsbildprägende Baum überragt mit seiner großdimensionierten Krone die Grundstücksgrenze zu Lasten des Vorhabengrundstücks um ca. 6m.

Mit dem südlich geplanten Gebäudekomplex (Haus D, E, F) wird die Bauflucht der nördlich gelegenen Baukörper des ersten Bauabschnitts aufgenommen. Damit werden dem Wunsch und Anregung des Gestaltungsbeirats der Stadt Radolfzell im Besonderen Rechnung getragen.

Alle Gebäude sollen jeweils ein Attikageschoß mit begrüntem Flachdach erhalten. Die Attikageschosse sind von den Gebäudekanten zurückversetzt und werden bez. der Grundflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung als nicht anrechenbare Geschosse ausgeführt.

Das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben ergibt sich aus den als -Anlage- beigefügten Ansichtsplänen und Lageplänen. (Architekturbüro Schneck Freier Architekt GmbH)

8.2 Konzeption der Erschließung/ Freiraum

Der oberirdische, fußläufige Zugang zum Plangebiet erfolgt über die östlich und nördlich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Dies sind im Osten die Josef-Bosch-Straße und im Norden die Wegeverbindung zwischen Josef-Bosch-Straße und der Werderstraße. Oberirdischer Fahrzeugverkehr innerhalb der Wohnanlage ist nicht vorgesehen. Die direkte Zufahrt auf das Areal ist nur Fahrzeugen vorbehalten, die der Versorgung des Plangebiets dienen, ebenso Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen. Damit wird – wie im 1. Bauabschnitt - das gewünschte, weitgehend „autofreie Umfeld“ verwirklicht und fortentwickelt. Ein Fußwegenetz innerhalb der geplanten Überbauung mit integriertem Kinderspielplatz für die Bewohner/-innen soll auch hier eine gute Einbindung bzw. Vernetzung in umgebende Bestandstruktur ermöglichen.

Die Anbindung zur Innenstadt soll für Fußgänger ermöglicht werden, indem die innere Erschließung im Hinblick auf die Wegeführung der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird. Die ausgewiesenen Flächen für die Erschließungswege können mit entsprechenden Rechten belegt werden (Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit).

8.3 Konzeption ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht werden, welche direkt an die Tiefgarage des ersten Bauabschnitts angebaut wird. Die Zufahrt (im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet) erfolgt, wie auch für den ersten Bauabschnitt, über die Josef-Bosch-Straße. Es sind 38 Stellplätze für Kraftfahrzeuge geplant.

Ein eventuell vorhandenes Defizit im Sinne der Verordnung über die Herstellung notwendiger Stellplätze soll durch den gegebenen Überhang (24 Stellplätze) in der Tiefgarage des „Seevillenparks“, welche mit der geplanten Tiefgarage baulich direkt verbunden ist, ausgeglichen werden. Der Vorhabenträger kann -je nach Auslegung der Verordnung- gegebenenfalls nicht alle für das Bauvorhaben nach § 37 Abs. 1 LBO notwendigen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück herstellen. In diesem Falle würde der Vorhabenträger einen Teil der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 1700/3 (Seevillenpark) nachweisen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dann, die erforderliche Baulasterklärung zur Sicherung der Stellplätze auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1700/3 zu leisten.

In der Tiefgarage werden auch die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder untergebracht. Mit dem Baurechtsamt der Stadt Radolfzell ist festgelegt, dass je Wohneinheit 1,5 Fahrradabstellplätze hergestellt werden. Oberirdische Fahrradabstellplätze werden zusätzlich im Zusammenhang mit der Freiraumgestaltung an geeigneten Stellen dezentral angelegt.

Die technische Ausrüstung der Tiefgarage soll die Anforderungen des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) berücksichtigen, indem für eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen die notwendige Infrastruktur für die Errichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen wird. (Einbau von Leerrohren)

Zusätzlich zu den Stellplätzen in der Tiefgarage werden 7 oberirdische Stellplätze für Kurzzeit-Parker (Besucher, Arzt, Krankentransport, Notdienste, Lieferservice, etc.) angelegt, welche entlang der Josef-Bosch-Straße im Bereich von Haus C angeordnet werden sollen.

8.4 Konzeption der Grünordnung

Der durch die Gebäudestellung entstehende Freiraum zwischen den einzelnen Gebäuden soll -wie bereits beschrieben- als parkähnliche Grünfläche mit Quartiersplatz und großem Zentrumsbaum gestaltet werden. Der Gebäudeteil, welcher die gewerbliche Nutzungseinheit (Physiotherapie) enthält -Haus C-, wird mit einem gestalteten Lichthof ausgestattet, um die im Untergeschoss gelegenen Räumlichkeiten mit Tageslicht versorgen zu können. Des Weiteren ist im mittleren Bereich der Grünanlage ein ca. 100m² großer Kinderspielplatz geplant. Großzügige Baum- und Heckenpflanzungen in Verbindung mit dem weitläufigen Wegenetz bewirken das gewünschte Erscheinungsbild einer parkähnlichen Grünanlage.

Die vorhandene Eiche am nordwestlichen Rand außerhalb des Geltungsbereiches auf Grundstück Flurstück Nr. 1696/5 soll durch geeignete Wurzelschutzmaßnahmen in ihrem Bestand gesichert werden, sollte dies durch notwendige Baumaßnahmen im Wurzelbereich erforderlich werden. Der Kronenbereich wird während der Baumaßnahmen durch einen Schutzzaun eingefasst. Für die Dauer der Bauzeit wird ein Stammschutz durch Lattenummantelung hergestellt, sowie eine ausreichende Bewässerung vorgenommen, für den Fall, dass bei der Erstellung der Baugrube eine Grundwasserabsenkung notwendig wird. Bodenverdichtungen und Anschüttungen im Wurzelbereich sollen zwingend vermieden werden.

9. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Festsetzung des Gebietstyps

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen, so wie der Gebietsstrukturen in der näheren Umgebung sieht der "Bebauungsplan 1. Änderung" ein allgemeines Wohngebiet -WA- gem. §4 BauNVO vor. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im allgemeinen Wohngebiet können des Weiteren ausnahmsweise folgende Nutzungen zugelassen werden: - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§13a BauNVO Ferienwohnungen) - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen. Teile dieser Nutzungen sollen aus städtebaulichen Gründen und wegen der vorhabenbezogenen Zweckbestimmung **nicht** zulässig sein, wie folgt:

9.1.2 Ausschluss von zulässigen/ausnahmsweise zulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

- Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung des Gebiets zum allgemeinen Wohngebiet mit vorhabenbezogener Zweckbestimmung sollen Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetriebe nicht zugelassen werden.
- Um die in der Innenstadt angesiedelten Einzelhandelsgeschäfte in ihrer Existenz nicht zu schwächen, sollen Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden.

- Ferienwohnungen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sollen nicht zulässig sein. In der Innenstadt und ihren innenstadtnahen Lagen besteht ein zunehmender Druck auf den Wohnungsbestand. Durch die immer häufigere Umnutzung von Wohnraum in Ferienwohnungen besteht die Gefahr, dass der Wohnbevölkerung zunehmend Wohnraum entzogen wird. Dadurch steht dringend benötigter Wohnraum der Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung. Mieten und Immobilienpreise steigen als Folge dieser Entwicklung. Menschen mit „normalem“ Einkommen können sich diese Wohnlagen nicht mehr leisten und sind demzufolge u.U. gezwungen, von der Stadt wegzuziehen.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen zu Gunsten der vorhabenbezogenen Eigenheit des Plangebiets nicht zulässig sein.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl

Die nach § 17 (1) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässige Grundflächenzahl von 0,4 soll insbesondere im Hinblick auf die gewünschte städtische Intensivierung der Wohnnutzung in Verbindung mit dem im Stadtgebiet begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden nicht nur voll ausgeschöpft, sondern um ca. 0,05 überschritten werden (GRZ max. 0,45). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die geplante Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht beeinträchtigt. Die Grundfläche, die überbaut werden soll beträgt ca. 2.190 m², was einer Grundflächenzahl von ca. 0,45 entspricht. Städtebauliche Missstände sind nicht zu befürchten. Die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen der Landesbauordnung werden sowohl auf dem Grundstück selbst als auch zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Belichtung und Besonnung sind auch im Hinblick auf die umliegenden benachbarten Gebäude nicht beeinträchtigt. Der Nachweis hierfür wird durch ein virtuelles Verschattungsmodell geführt. Die geplanten Gebäudeabstände sorgen für die Möglichkeit einer guten Ausgestaltung der Freiflächen innerhalb des Wohnquartiers.

9.2.2 Geschossflächenzahl

Im Zusammenhang mit der geplanten Anzahl der Vollgeschosse wird in Folge auch die grundsätzlich zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 um 0,20 überschritten (GFZ max. 1,40). Die in der Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung können 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.

Die geplante Geschossflächenzahl von ca. 1,40 resultiert aus der Zahl der Vollgeschosse. Das städtebauliche Konzept für die gesamte Überbauung sieht eine zwei bis dreigeschossige Bebauung vor; lediglich das Gebäude F wird als 4-geschossiges Gebäude errichtet. Zur bestehenden, westlich gelegenen Bebauung erfolgt eine Absenkung von drei auf zwei Vollgeschosse. Das o.g. 4-geschossig geplante Gebäude liegt an Josef-Bosch-Straße. Maßstab hierfür ist neben städtebaulichen Gründen nicht zuletzt die dort vorgefundene Umgebungsbebauung, die teilweise sogar 5-geschossig vorhanden ist. Die geplante Geschossfläche von ca. 1,40 ist auch nicht untypisch für das dortige Gebiet. Östlich der Josef-Bosch-Straße ist teilweise ein deutlich höherer Verdichtungsgrad festzustellen (GRZ 0,58, GFZ 1,82, 5-geschossig).

Die Überschreitungen der Grund- und Geschossflächenzahl sind städtebaulich begründet, wie folgt:

- **Maßnahmen zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch flächensparendes Bauen.** Innerstädtisches Bauland für die Wohnnutzung steht nur in sehr begrenztem Maße zur Verfügung. Dem Gebot „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ soll mit einer angemessenen innerstädtischen Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Der Planbereich ist zu diesem Zweck besonders gut geeignet, da die Verkehrsanbindung sehr gut ausgeprägt ist; z.B. ist der Bahnhof der Deutschen Bahn in unmittelbarer Nähe gelegen.

- **Verwendung des Wohngebiets für einen besonderen Nutzungszweck,** hier: „Betreutes Wohnen“, „Seniorenrechtliches Wohnen“, „Wohnung mit sozialer Zweckbindung“. Die demografisch alternde sowie die soziale Bevölkerungsentwicklung verlangen mehr und mehr nach solchen Einrichtungen, für welche in der Stadt Radolfzell ein **nachgewiesenes** Defizit zu verzeichnen ist.

- **dringender Wohnbedarf:** das stetige Wachstum der Bevölkerung – auch in der Stadt Radolfzell – und der ständig wachsende Drang durch Zuwanderung in die Städte zwingen die öffentliche Hand, für die Schaffung von Wohnraum entsprechend Vorsorge zu treffen. Erst die maßvolle Überschreitung der Obergrenzen zur GRZ und GFZ ermöglichen es, die wenigen in diesem Bereich vorhandenen Bauflächen besser auszunutzen, um dadurch mehr bzw. größere Wohneinheiten im Gebiet unterbringen zu können.

- **Fortentwicklung der historischen Struktur des Stadtgrundrisses** im Hinblick auf den Verdichtungsgrad in der dortigen Umgebung
- **die Verkehrsanbindung ist sehr gut ausgeprägt**, da u.a. der Bahnhof der Deutschen Bahn -DB- in unmittelbarer Nähe liegt, ebenso der zentrale Bus-Bahnhof für den öffentlichen Personennahverkehr. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 550m, die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle in der Friedrich Werber- Straße (Haltestelle „Herzenstraße“) ca. 200m.

9.2.3 Fazit

Die Überschreitung der Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ max. 0,45, GFZ max. 1,40) ist insbesondere auch in der Besonderheit der geplanten Nutzung zu sehen. Im nördlichen Baukörper – Haus C - soll neben dem „Betreuten Wohnen für Senioren“ auch eine Cafeteria für die Hausbewohner, mit ca. 226m² und großzügiger Südterrasse, ausgestattet mit den hierfür erforderlichen Hauswirtschafts- und Gastronomieausstattungen, eingerichtet werden. Des Weiteren ist die Einrichtung einer Physiotherapie- und Neuropraxis mit ca. 702m² Nutzfläche geplant.

Die Ansiedlung im innerstädtischen Bereich trägt dazu bei, dass die künftigen Bewohner z.B. Läden, Geschäfte, Versorgungseinrichtungen und kulturelle Veranstaltungen ohne Schwierigkeiten erreichen können und eine Integration in das städtische Leben gewährleistet bleibt. Für die Anforderungen einer derartigen Einrichtung werden deshalb die zusätzlichen Flächen für o.g. Einrichtungen benötigt.

Die naheliegenden Naherholungsbereiche sorgen für ein ausgewogenes und sozialverträgliches Wohnumfeld. Dies sind z.B. die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene öffentliche Grünfläche „Schwertgarten“ und der in der Nähe gelegene Uferbereich des Bodensees (Radolfzeller See) mit entsprechender Anbindung.

Die günstige Anbindung des Planbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr fängt das aus der Verdichtung resultierende Verkehrsaufkommen auf. Stellplätze und Garagen sind flächensparend, überwiegend unterirdisch angeordnet, wodurch nicht nur die Verkehrsimmissionen reduziert werden, sondern auch das gewünschte weitgehend „autofreie Wohnumfeld“ verwirklicht wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher gewahrt. In der Tiefgarage werden entsprechend dem zu Grunde liegenden PKW-Stellplatzschlüssel ausreichend Stellplätze geplant, sieben oberirdische Stellplätze entstehen u.a. für Besucher und sonstige Dienstleister.

10. Ver- und Entsorgung, energetische Anforderungen

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden. Teilweise müssen Abwasserkanäle und sonstige Versorgungseinrichtungen, wie Wasser-/Gasleitungen und Kabelanlagen verlegt werden. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden notwendige Abstimmungen mit den jeweiligen Versorgern vorgenommen.

Die energetischen Anforderungen an die Gebäude werden um ca. 45% besser hergestellt, als die energetischen Standards der EnEV 2016 dies fordern. Erreicht wird dies durch ein gasbetriebenes BHKW (Contracting-Partner: Stadtwerke Radolfzell) in Verbindung mit Eigenstromnutzung für sämtliche neu geplanten Wohnungen. Ein vollständiges, zukunftsweisendes Energiekonzept, ggf. unter Einbeziehung einer Photovoltaik- Anlage, soll gemeinsam mit den Stadtwerken Radolfzell erarbeitet werden.

Die Unterbringung des Hausmülls erfolgt zentral in der Tiefgarage. Zur Abholung werden die Müllgefäße auf einer dafür ausgewiesenen Fläche im Bereich der Josef-Bosch-Straße (siehe Planzeichnung) verbracht. Hierfür wird ein Dienstleister eingesetzt.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich das gesamte Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

12. Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Darstellung der Umweltbelange ist bereits im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt und wurde für das Änderungsgebiet entsprechend ergänzt. (Umweltbericht vom 06.12.2021; Verfasser: -Dipl. Ing. (FH) Klaus Saur, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA, Bergstraße 6, 88512 Mengen)

13. Gestaltungsanforderungen

Der für die Stadt Radolfzell tätige Gestaltungsbeirat hat sich bereits mehrfach mit dem Vorhaben befasst (zuletzt in der Sitzung 2021) und empfehlend Verbesserungsvorschläge bzw. Anregungen aufgezeigt, die in den wesentlichen Bestandteilen in die Planung übernommen werden konnten, wie z.B. Gliederung des nördlichen Gebäuderiegels, Absenkung der Geschosse, Staffelung der Gebäudehöhen zur bestehenden Bebauung, Aufnahme bestehender Baufluchten. Der Gestaltungsbereit hat in seinen Sitzungen zwar eine gewisse Überschreitung des städtebaulichen Maßstabs gesehen, das Vorhaben in der Gesamtheit jedoch nicht negativ bewertet, da es sich in städtebaulicher Hinsicht konsequent aus dem 1. Bauabschnitt entwickelt. Insbesondere in den Sitzungen am 15.12.2016, 06.04.2017, 26.04.2018 und zuletzt 21.07.2021 wurden die bisherigen Entwürfe für die „Josef-Bosch-Straße, 1. Änderung“ begutachtet und bewertet.

14. Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist mit den üblichen innerstädtischen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr und Schienenverkehr zu rechnen. Lärmquelle ist der Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage.

15. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland:	4.817	m ²	100 %
Nettobauland	4.817	m ²	100 %
<i>überbaubare Flächen</i>	<i>2.915</i>	<i>m²</i>	<i>61 %</i>
<i>nicht überbaubare Flächen</i>	<i>1.902</i>	<i>m²</i>	<i>39 %</i>

16. Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung ermittelt. Für die Stadt Radolfzell fallen keine Erschließungskosten an.

17. Durchführungsvertrag

Begleitend zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Josef-Bosch-Straße, 1. Änderung" erfolgt der Abschluss eines Durchführungsvertrages, mit welchem u.a. die Umsetzung der durch den Gemeinderat beschlossenen baupolitischen Grundsätze vereinbart sind. Wesentlicher Inhalt des Durchführungsvertrages ist die Regelung für die Nutzung der im Rahmen des Projektes zu errichtenden 24 Wohneinheiten mit sozialer Zweckbindung. Regelungen zum Schutz der Eiche auf Grundstück Flst.Nr. 1696/5 sind ebenfalls vereinbart.

18. Abwägung der Belange

- **frühzeitige Beteiligung** gem. § 4 BauGB- siehe hierzu Abwägungstabelle -Anlage
- **Offenlage** gem. § 3-4 BauGB- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials

Aufgestellt, 07.02.2022

gez. Böhler

B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

**Stadt Radolfzell am Bodensee | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“
mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB; 1. Änderung**

B. Örtliche Bauvorschriften

I. Satzung

über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die **örtlichen Bauvorschriften** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

1. § 74 der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S.313).

2. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095) mit Wirkung vom 12.12.2020 – GemO BW.

Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat am **xx.xx.2021** die örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“ **1. Änderung** mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan -Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB- als **Satzung** beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich der Satzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der Bebauungsplan vom 15.12.2021 maßgebend.

§ 2

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

1. Dachgestaltung

Zugelassen sind begrünte Flachdächer.

2. Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sind nicht zulässig. Zulässig sind Hecken, wobei die in der Pflanzenliste aufgeführten Pflanzenarten zu verwenden sind. Ebenfalls zulässig sind Holzlattenzäune. Drahtzäune können zugelassen werden, wenn diese in Hecken integriert oder sonst eingegrünt werden.

Die Höhe von Einfriedungen darf 1,50 nicht überschreiten.

Allgemein gilt, dass zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10cm eingehalten werden muss.

Allgemein gilt, dass im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen Grundstückseinfriedungen höchstens 80cm hoch sein dürfen.

3. Abfallbehälter

Abfallbehälter für die Hausmüllentsorgung sollen in der Tiefgarage untergebracht werden. Für die Abholung der Abfallbehälter durch den Entsorger ist im Bereich der Josef- Bosch- Straße eine hierfür geeignete Aufstellfläche herzustellen.

4. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen ist an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen nur im Bereich der straßenseitigen Fassaden angebracht werden. Werbeanlagen dürfen insgesamt maximal 2m² groß sein. Die Errichtung von nutzungsbedingten Hinweistafeln in Form von freistehenden Stelen mit einer maximalen Höhe von 2,50m ist zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sowie der Betrieb von Himmelstrahlern, sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

5. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Mit Nebenanlagen, Einfriedungen, Stützmauern, Sockeln und baulichen Anlagen im Allgemeinen sind zur Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

§ 3

Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gem. § 74 LBO i.V. § 35-37 LBO

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gelten folgende Regelungen:

Es sind pro Wohneinheit ohne soziale Zweckbestimmung 1,2 Stellplätze herzustellen.

Es sind pro Wohneinheit mit sozialer Zweckbestimmung 0,5 – betreutes Wohnen- Stellplätze herzustellen.

Diese Stellplätze sind in der unterirdischen Gemeinschaftsgarage innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans unterzubringen, bzw. in der unterirdischen Gemeinschaftsgarage des angrenzende „Seevillenparks“ (Überhang 24 Stellplätze)

Es sind 7 oberirdische Stelleplätze auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zu errichten.

Die für die gewerbliche Nutzung notwendigen Stellplätze sind in der unterirdischen Gemeinschaftsgarage innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans unterzubringen.

Für jede Wohnung sind entsprechend den Bestimmungen des § 35 LBO geeignete, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder herzustellen (notwendige Fahrrad- Stellplätze)

§ 4

Ausnahmen und Befreiungen

Es gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V. §56 LBO.

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Hinweis für die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 4 GemO

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden- Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt Radolfzell geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Ausgefertigt:

Stadt Radolfzell

gez. Simon Gröger, Oberbürgermeister

II. Erläuterungen zu den örtlichen Bauvorschriften

1. Dachform

Bei den Dachformen und Dachneigungen soll im Plangebiet eine weitgehende Baufreiheit gegeben sein. Flachdächer sollen aufgrund der besseren Einbindung in die Uferlandschaft mit einer Begrünung versehen werden. Flachdächer begünstigen die Unterbringung von Solarkollektoren, sowohl in technischer als auch in gestalterischer Hinsicht.

2. Einfriedungen

Einfriedungen als Mauer, Maschendraht- oder sonstige Drahtzäune sollen zum Schutz des Landschaftsbildes nur zulässig sein, wenn diese eingegrünt werden. Der untere Abstand dient der Querung von Kleintieren.

3. Abfallbehälter

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten der Ortsbildpflege und zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen.

4. Werbeanlagen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücksteile und zur Verhinderung unnötiger Beeinträchtigungen der Umgebung mit künstlichem Licht.

5. Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Die Bauvorschrift dient der Sicherung öffentlicher Einrichtungen im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten und deren Instandhaltung, z.B. an der Straßenbegrenzung. Des Weiteren soll mit der Abstandsvorschrift z.B. die Durchführung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes sichergestellt werden. Die Freihaltung des seitlichen Straßen- Lichtraumprofils gewährleistet zudem die sichere Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

Aufgestellt, 07.02.2022

Ekkehard Böhler

B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

C. Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

Satzung der Stadt Radolfzell für den Bebauungsplans „Josef-Bosch-Straße“

Erhalt von Bäumen gem. § 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB

Der außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stehende, im Bebauungsplan gekennzeichnete Baum (Eiche auf Grundstück Flst.Nr. 1696/5) ist in seinem Bestand zu schützen. Unterhalb der Baumkrone ist jegliches Graben, das Befahren mit Fahrzeugen und das Lagern von Materialien nicht zulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist unzulässig. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich der Kronenrandes darf nur in Verbindung mit entsprechenden Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Während Baumaßnahmen im Umfeld des Baumes ist der Kronenbereich mit einem Schutzzaun einzufrieden.

Auflagen des Landesamtes für Denkmalpflege gem. Denkmalschutzgesetz -DSchG

1. Der Abbruch des vorhandenen Gebäudes muss geoarchäologisch begleitet werden.
2. Im Anschluss müssen Bagger- Sondagen erfolgen, um Lage und Erhaltung der erwarteten Bodendenkmale zu erfassen. Je nach Befundauftreten können die Bodendenkmale entweder im Rahmen der Sondagen dokumentiert und entfernt werden oder müssen im Rahmen einer Rettungsgrabung geborgen werden. Nach Abschluss der Sondagearbeiten und ggf. der Rettungsgrabung wird je nach Befundsituation eine Begleitung der weiteren Bauarbeiten notwendig.
3. Für die archäologische Begleitung der Abbrucharbeiten, die Sondage- Arbeiten, ggf. eine archäologische Rettungsgrabung und die Baubegleitung wird eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart notwendig, in der die Kostentragungen geregelt werden.
4. Der Planungsträger übernimmt die Kosten für die Begleitung der Abbrucharbeiten, die Sondagen, die etwaige Rettungsgrabung und ggf. Baubegleitung.

**Stadt Radolfzell am Bodensee | Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“
mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB; 1. Änderung**

D. Pflanzenlisten

Pflanzenliste A: Ökologisch wertvolle Laubbäume

Kleine bis mittlere Bäume, für kleinere Gärten/ Stellplätze geeignet

Name (dt.)	Name (bot.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	8-12	aufrechter, schlanker Wuchs, mehltaufrei
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	8-12	schmaler Wuchs, für räumlich begrenzte Verhältnisse
Säulen-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	8-10	kleinwüchsige Sorte; schmale, spitzkegelförmige Krone
Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	5-10	kleinwüchsige Sorte; kugelige Krone, langsam wachsend
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	bis 12	Sorte mit schlankem Säulenwuchs; behält im Alter auch ohne Schnitt schmale Form
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	5-7	Kalk liebend, verträgt alle Böden
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	5-7	Kalk liebend, verträgt alle Böden
Säulen-Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'	4-6	Kleiner, schlanker Baum
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	4-7	kleiner Baum/ Großstrauch, robust, gelbe Blüte, Blütezeitiges Frühjahr, essbare Früchte (Marmelade), Nahrungsquelle für Insekten
Kugelesche	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Nana'	4-6	Kleinbaum, kugelig wachsend
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	6-8	anspruchlos und anpassungsfähig
Zierapfel	<i>Malus in Sorten</i>	5-7	kleiner Baum, üppige Blüte, kleine Früchte
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	3-5	Großstrauch/kleiner Baum, Frucht nach dem ersten Frost essbar
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i> 'BeechHill'	6-8	kleiner Baum, anspruchslos
Kugelakazie	<i>Robinia pseudoakacia</i> 'Umbraculifera'	4-6	kleiner kugeliger Baum
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	6-15	Laub unterseitig grau/weiß, Früchte
Silber Mehlbeere	<i>Sorbus incana</i>	7-9	Kleiner Baum, eiförmige Krone, helle Blattunterseite, verträgt Strahlungshitze

Mittelgrosse Bäume 10m - 20m

Name (dt.)	Name (bot.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	12-15	auffallender Blütenbaum, schlanker, wie die Art, schöne orange-gelbe Herbstfärbung
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'FransFontaine'	12	sehr schlanke Krone
Wildbirne 'Chanticleer'	<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	12	Krone schmal spitzkegelig, Frucht 1,5cm
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>	15-20	Blüten- und Fruchtbaum
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10-15	weiße Traubenblüten, auffallend
Gemeine Eber- esche, echte Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	10-15	Nahrungsquelle für viele Tierarten (Blatt, Blüte, Früchte), schöne Herbstfärbung
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	10-18	essbare Früchte (nach erstem Frost); intensiver Duft, sehr langsam-wachsend
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>	15-20	Krone pyramidal bis rundlich
Stadt-Linde	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	15-20	sehr gut für innerstädt. Klima geeignet
Winter-Linde 'Rancho'	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	10-15	Blüte tropft nicht, auch für städtischen Bereich geeignet
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i> 'Örebro'	bis 15	für innerstädtisches Klima besser geeignet, als die Art

Grosse Bäume über 20m - benötigen viel Platz

Name (dt.)	Name (bot.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	20-40	Krone breit und sehr ausladend; verträgt innerstädtisches Klima schlecht
Weiß-Birke	<i>Betula pendula</i>	20-30	schlanke Krone, Vorsicht Pollen
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30-40	breitpyramidale Kronenform, Pioniergehölz, Vorsicht wegen Eschen-triebsterben
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	30-40	nährstoffarme, trockene Böden; für Stadtklima geeignet
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	20-30	nährstoffreiche Lehm- und Tonböden, für Stadtklima geeignet
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	15-25	verträgt innerstädtisches Klima schlecht, wohlriechende Blüten

Fortsetzung:

Grosse Bäume über 20m – benötigen viel Platz

Name (dt.)	Name (bot.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>	30-40	schnell wachsend; feuchte Lehmböden, für innerstädtisches Klima ungeeignet
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	30-40	feuchte Ton-/Lehmböden; für innerstädtisches Klima ungeeignet

Bemerkungen

Bei Pflanzungen im Siedlungsbereich empfiehlt es sich ggf. einen Wurzelvorhang o.ä. einzubauen, um die Wurzeln zu lenken und beispielsweise den Wuchs in Abwasserrohre auszuschließen.

Die maximalen Wuchshöhen sind abhängig vom Standort (Boden, Wasser, Klima) und können innerhalb Arten variieren.

Das Anpflanzen großwüchsiger Nadelgehölze wie Tanne und Fichte sowie deren schwachwüchsiger Gartenformen ist nicht als Ersatzpflanzung zulässig.

Pflanzenliste B: Obstbäume

Apfelbäume: Höhe bis 10m; Krone breit elliptisch; Flachwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Retina	<i>früh</i>	groß	dunkelrot	saftig, süßsauerlich	Ab Ende August
Nela	<i>früh</i>	mittel	rotgelb	saftig, säuerlich, schwach aromatisch	ab Mitte August
Hana	<i>früh</i>	mittel	grün-braunrot	saftig, säuerlich	Anfang bis Mitte August
Piros	<i>früh</i>	mittel	rot	saftig, süßsauerlich	August
Starks Earliest	<i>früh</i>	mittel	hellgelb-rot	saftig mildsauerlich	Mitte Juli bis August
Weißer Klarapfel	<i>früh</i>	mittel	gelblich grün	feinsauerlich, würzig	Ende Juli
Gerlinde	<i>mittelfrüh</i>	mittel	rotgelb	süßsauerlich	Mitte September bis Ende November
Böhmer Cox	<i>mittelfrüh</i>	groß	mittel-dunkelrot	süßsauerlich aromatisch	Mitte September bis Ende Oktober
Rebella	<i>mittelfrüh</i>	mittelgroß	hellrot	süß, leicht säuerlich, fruchtig	Mitte bis Ende September

Fortsetzung:

Apfelbäume: Höhe bis 10m; Krone breit elliptisch; Flachwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Rubinola	<i>mittelfrüh</i>	mittelgroß	leuchtend rot	fein würzig, süßsauerlich	Ab Mitte September
Alkmene	<i>mittelfrüh</i>	mittel	grün/gelb; Sonnenseite rot	leicht säuerlich, aromatisch	Anfang September bis Ende November
James Grieve	<i>mittelfrüh</i>	mittel	gelblich; Sonnenseite orange	feine Säure, würzig	Mitte August bis Ende Oktober
Berlepsch	<i>mittelfrüh</i>	mittel	rot und goldgelb	säuerlich-frisch, würzig, hoher Vitamin-C Gehalt	November bis März
Gravensteiner	<i>mittelfrüh</i>	groß	kaminrot und gelb	süßsauer, aromatisch	September bis November
Geheimrat Oldenburg	<i>mittelfrüh</i>	mittel	grüngelb und orangerot	mildsäuerlich	September bis November
Topaz	<i>spät</i>	mittelgroß	gelborange - orangerot gestreift	süß säuerlich, fest	September bis November
Florina	<i>spät</i>	mittelgroß	rot, leicht grüner Streifen	süßlich, fein säuerlich	Ab Ende September
Otava	<i>spät</i>	mittelgroß	gelbgrün	feinsäuerlich, aromatisch	Ab Mitte Oktober
Ariwa	<i>spät</i>	mittelgroß	orange-dunkelrot	harmonisch süßsauer	Mitte bis Ende September
Rosana	<i>spät</i>	mittelgroß	dunkelrot punktiert und geflammt	süß, leicht säuerlich, aromatisch	Ab Mitte September
Rajka	<i>spät</i>	mittelgroß	grüngelb und dunkelrot	süß, aromatisch, leicht säuerlich	Mitte bis Ende September
Ontario	<i>spät</i>	groß	gelbgrün und braunrot	säuerlich-fruchtig	Januar bis Mai
Brettacher	<i>spät</i>	groß	grünlich, teils rot	saftig	Mitte Oktober bis März
Boskoop rot	<i>spät</i>	groß bis sehr groß	orange - dunkelrot	kräftig fruchtig, säuerlich, würzig erfrischend	Dezember bis April
Glockenapfel	<i>spät</i>	groß	grüngelblich	frische Säure	Ab Oktober
Zuccalmaglio	<i>spät</i>	mittelklein	gelb - leicht orange	saftig, fein aromatisch	Ab Ende September

Birnbäume: Höhe bis 20m; Herzwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Clapps Liebling	<i>Frühsorte</i>	mittel	gelbgrünlich, sonnenseits rötlich	süßsauer, schwach würzig	Mitte August bis Mitte September
Frühe von Trevoux	<i>Frühsorte</i>	groß	gelb-rot	Saftig, fein säuerlich, würzig	August bis Anfang September
Bunte Julibirne	<i>Frühsorte</i>	mittelgroß	gelbgrün, berostet	gelbweiß, süß-säuerlich	Mitte Juli bis Anfang August
Gute Luise	<i>Mittelfrühe Sorte</i>	mittel	gelb-orange-rötlich	süß, leicht säuerlich, aromatisch	September bis Oktober
Conference	<i>Mittelfrühe Sorte</i>	mittel	hellgelb	süß, aromatisch, schmelzend	Oktober bis November
Madame Favre	<i>Mittelfrühe Sorte</i>	mittel	grün	süß-säuerlich, schwach würzig	Mitte bis Ende August
Gellerts Butterbirne	<i>Mittelfrühe Sorte</i>	mittel bis groß	gelbbraun, bronze berostet	saftig, süßlich würzig	Ende September bis Anfang Oktober
Köstliche aus Charnoux	<i>Mittelfrühe Sorte</i>	mittel	grüngelb	saftig, weinsäuerlich, aromatisch	Mitte Oktober bis Anfang Dezember
Winterforelle	<i>Spätsorte</i>	groß	grüngelb-rot	saftig, süß mild	Anfang Oktober
Gräfin von Paris	<i>Spätsorte</i>	mittel bis-groß	grüngelb, dicht punktiert	herb, schwach aromatisch	Ende Oktober bis Anfang Januar
Alexander Lucas	<i>Spätsorte</i>	groß	grüngelb, berostete Punkte	süßaromatisch, saftig	Anfang November bis Ende Dezember
Vereinsdechant	<i>Spätsorte</i>	mittelgroß	gelb, sonnenseits rötlich	süß, saftig	Ende Oktober bis Ende November

Süßkirschen: Höhe bis 20m, Herzwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Schneiders späte Knorbel	<i>Spätsorte</i>	groß	schwarzrot	würzig, saftig, feinsüß	Mitte Juli bis Anfang August
Hedelfinger	<i>Frühsorte</i>	groß	hellrot	saftig-wohl-schmeckend	Anfang bis Mitte Juli

Fortsetzung:

Süßkirschen: Höhe bis 20m, Herzwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Große schwarze Knorbelkirsche	<i>mittelfrühe Sorte</i>	groß	dunkelbraunrot	fest, saftig, angenehm	Mitte bis Ende Juli
Regina	<i>Spätsorte</i>	groß	rotbraun	aromatisch	Ende Juli bis Ende August
Star		mittel	braunschwarz		
Sam	<i>mittelfrühe Sorte</i>	mittel	rotbraun	fest, saftig, angenehm	Mitte Juli bis Ende Juli
Burlat	<i>Frühsorte</i>	groß	dunkelrot	fest, saftig, angenehm	Anfang bis Mitte Juni
Untertländer	<i>mittelfrühe Sorte</i>	groß	dunkelrot	aromatisch süß, würzig	Mitte bis Ende Juli
Adlerkirsche von Bärtschi	<i>mittelfrühe Sorte</i>	groß	dunkelrotbraun	säuerlich, würzig	Ende Juli bis Anfang August
Schattenmorelle	<i>Spätsorte</i>	groß	dunkelrot	säuerlich	Ende Juli bis Anfang August
Koröser Weichsel	<i>mittelfrühe Sorte</i>	groß	dunkelrot-schwarzbraun	süßsäuerlich, aromatisch	Juli bis August
Morellenfeuer	<i>Spätsorte</i>	mittel	dunkelrot	säuerlich, fein aromatisch	Juli

Zwetschgen und Pflaumen: Höhe bis 8m, Flachwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Graf Althanns	<i>mittelfrühe Sorte</i>	groß - sehr groß	blaurot bereift	sehr saftig	Mitte August bis Anfang September
Reneklote	<i>Spätsorte</i>	mittel	grüngelblich, rot punktiert	sehr saftig, süß	Ende August bis Anfang September
Hanita	<i>mittelspäte Sorte</i>	mittel	dunkelblau, bereift	sehr aromatisch, süßsäuerlich	Ende August bis Mitte September
Mirabelle von Nancy	<i>mittelfrühe Sorte</i>	klein	zitronengelb, rötlich punktiert	würzig süß	Mitte bis Ende August
Hauszwetschge	<i>Spätsorte</i>	mittel	tiefblau, bereift	feine süße, erfrischende Säure	September bis Anfang Oktober

Fortsetzung:

Zwetschgen und Pflaumen: Höhe bis 8m, Flachwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Cacaks Fruchtbare	<i>Spätsorte</i>	mittel	dunkelblau	süßsauerlich	Ende August
Ontariopflaume	<i>mittelfrühe Sorte</i>	groß	grüngelblich	süß, schwach aromatisch	August
Kirkespflaume	<i>mittel- späte Sorte</i>	mittel	blau bereift	saftig würzig, süßsauerlich	Ende August bis Mitte September
Katinka	<i>Frühsorte</i>	mittel	Dunkelblau bereift	aromatisch	Mitte bis Ende Juli

Walnuss: 7-8m Kronenbreite; Pfahlwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Weinsberg 1	<i>mittelfrühe Sorte</i>	groß	helles Gold- braun	wohl- schmeckend	Mitte Juli bis Anfang August

Pflanzenliste C: Sträucher

Name (dt.)	Name (Lat.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	5-7	anspruchlos
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	bis 25	sandig-humose Lehmböden, sehr gut schnittverträglich
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	5-7	mäßig trockene Lehm-/Humusböden, gut schnittverträglich
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	3-4	frische, sandig-steinige Lehm-/Tonböden, starken Rückschnitt gut vertragend
Haselnuss	<i>Corylus avallana</i>	4-6	mäßig trockene Lehm-/Humusböden, gut schnittverträglich
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	bis 10	lockere, humose Schutt-/Lehmböden, radikalen Verjüngungsschnitt gut
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	4-6	lockere, humose Schutt-/Lehmböden, radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2-6 (häufig nur bis 3m)	frisch-feuchte Humus-/Lehm-/Tonböden, lockt Rotkehlchen an
Wacholder	<i>Juniperus communis 'Meyer'</i>	3-4	mäßig trocken bis frisch, Sand/Lehm/ Ton/ Torf
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	3-5	alle Böden, trocken bis feucht, radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2,5-3,5	Humusböden/ sandige Lehm-/Tonböden, radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10-15	tiefgründige humose Ton-/Lehmböden
Schwarzdorn, Schlehe	<i>Purnus spinosa</i>	4-5	durchlässige, sandige und steinige Lehmböden
Kreuzdorn	<i>Rhamus catharticus</i>	4-6	Alle trockenen, durchlässigen Böden, Verjüngungsschnitt mit dem Alter weniger erfolgversprechend
Faulbaum	<i>Rhamus frangula</i>	2-3	feuchte Lehm-/Tonböden, Rückschnitt nicht erfolgversprechend
Echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	2-3	Alkalische, durchlässige Böden – nicht zu feucht, radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	2-3	Durchlässige schwere Lehm-/Tonböden, radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend

Fortsetzung:

Sträucher

Name (dt.)	Name (Lat.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7	frische, humusreiche, sandige Lehm-/Tonböden, radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	3-4	frische, Lehmböden, starker Rückschnitt nicht empfehlenswert
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	10	frische, sandige/steinige, humose Lehm-/Tonböden
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	3-4	frische, trockene, durchlässige Sand-/Ton-/Lehmböden, radikalen Verjüngungsschnitt vertragend
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	3-4	Alle feuchten, nährstoffreichen Böden, radikalen Verjüngungsschnitt vertragend

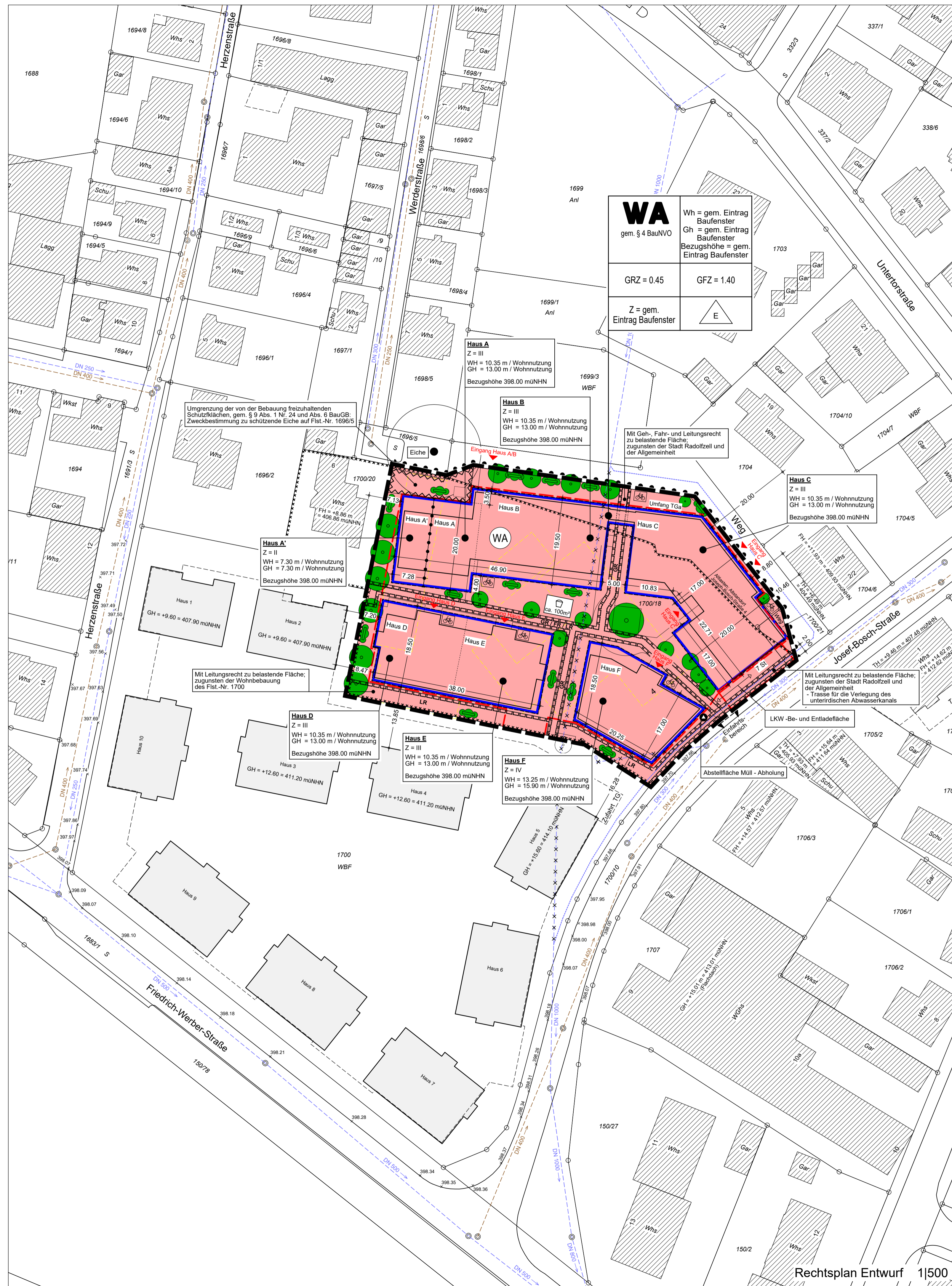
Pflanzgröße: mindestens 125 – 150 cm

Aufgestellt am 11.11.2021

Stadtverwaltung Radolfzell am Bodensee, Abteilung Stadtplanung

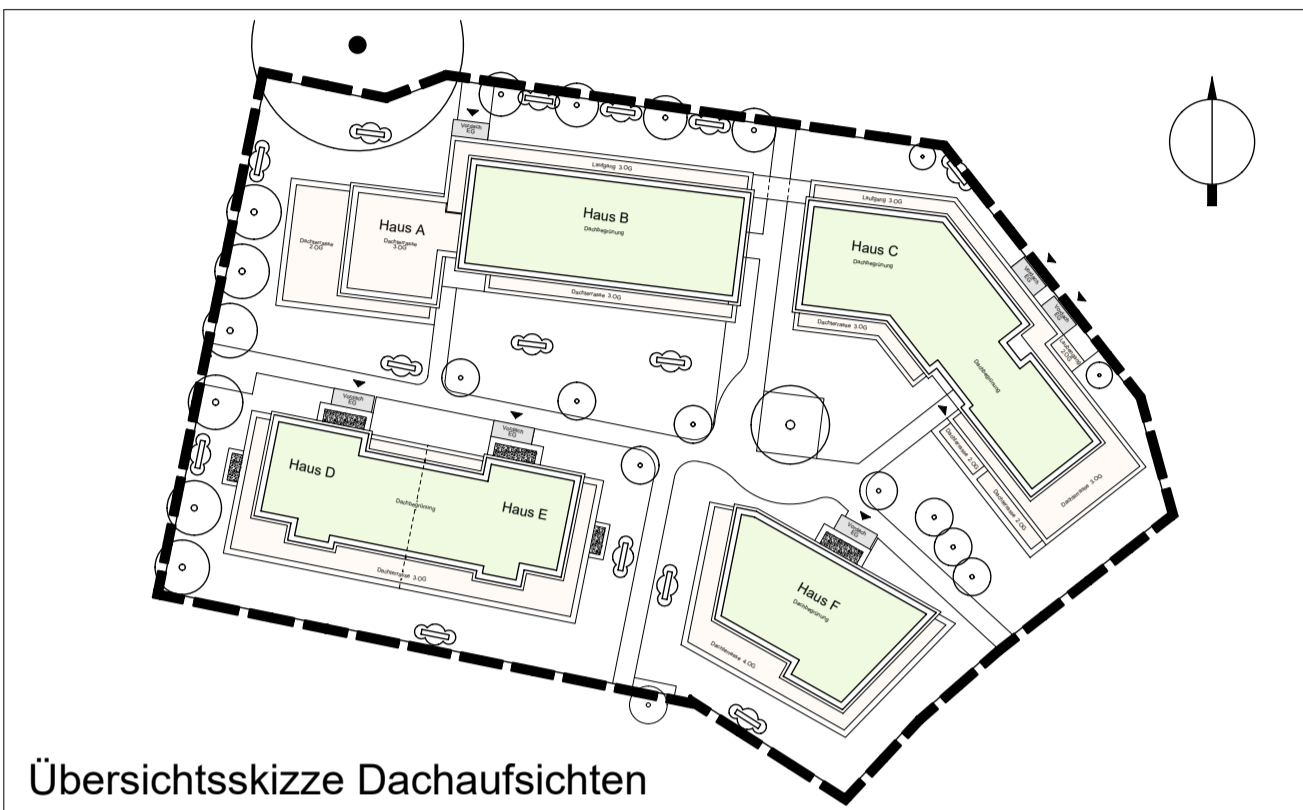
E. Anlagen

- Bebauungsplan -Entwurf- vom 15.12.2021
- Umweltbericht Dipl.-Ing. (FH) Klaus Saur, Garten- u. Landschaftsarchitekt BDLA, vom 06.12.2021
- Freiflächengestaltungsplan



Rechtsplan Entwurf 1:500

Luftbild Radolfzell



Flächenbilanz

Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 4.817 m ²	100 %
Nettobauland	ca. 4.817 m ²	100 %
überbaubare Fläche	ca. 2.915 m ²	61 %
nicht überbaubare Fläche	ca. 1.902 m ²	39 %

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
1.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) BauGB vom Gemeinderat am 16.05.2018 beschlossen und
1.2 am 07.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2018 bis zum 16.07.2018, sowie am 21.06.2018 im Rahmen einer öffentlichen Bürgerinformation im Rathaus der Stadt Radolfzell.
- Beteiligung der Behörden**
Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 15.06.2018 bis zum 16.07.2018.
- Auslegungsbeschluss**
Der Gemeinderat hat gemäß § 3 (2) BauGB am den Bebauungsplan als Entwurf gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- Öffentliche Auslegung**
5.1 Der Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis zum im Baudozernat III, Güttinger Straße 3 in 78315 Radolfzell am Bodensee öffentlich ausgetragen.
5.2 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.
- Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am als Satzung beschlossen.
- Ausfertigung**
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.
Radolfzell, den
Simon Gröger, Oberbürgermeister
- Öffentliche Bekanntmachung**
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich, öffentlich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft
Radolfzell, den
Simon Gröger, Oberbürgermeister

Planzeichen Hinweise

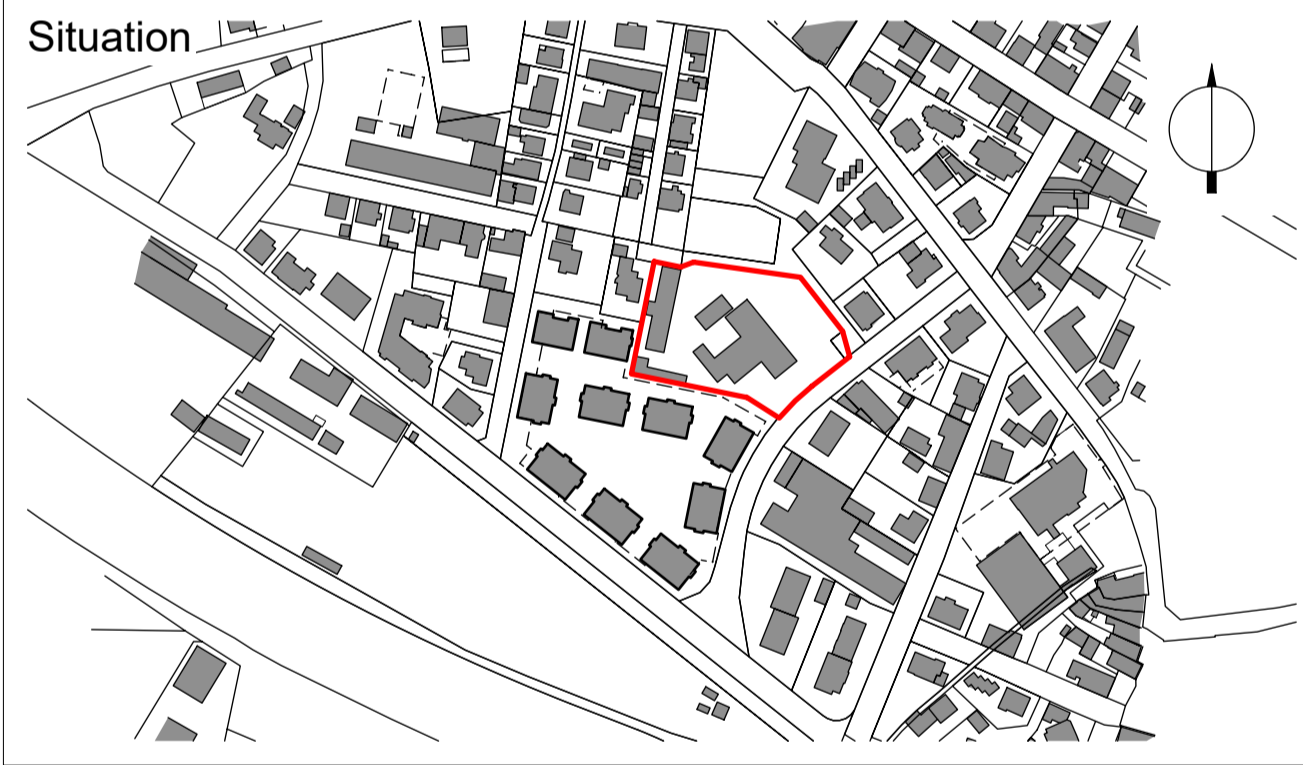
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Bestehende Gebäude
- im Bau befindliche Gebäude
- geplanter Gebäudeabbruch
- Art der baulichen Nutzung, allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 BauNVO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes; gem. § 9 (7) BauGB
- Baugrenze; gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Stellplätze; gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB
- Tiefgarage; gem. § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB
- Fahrradstellplätze
- Bestehende unterirdische Versorgungsanlagen und Kanalleitungen neu; gem. § 1(1) 13 BauGB
- Unterirdische Versorgungsanlagen und Kanalleitungen neu; z.B. gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Planzeichen Hinweise

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB, hier Altlasten zu ehem. gewerblichen Anlagen, sowie Kampfmittelbelastung und Grabensysteme
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen, hier Zweckbestimmung zu schützende Eiche; gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
- Flächen für den Gemeinbedarf; hier Zweckbestimmung Spielplatz
- Bäume Bestand
- Anpflanzungen von Bäumen; gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB
- Anpflanzungen, Sonstige Bepflanzungen; gem. § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB
- Abstellfläche Müll - Abholung
- Wh maximal zulässige Wandhöhe
- Gh maximal zulässige Gebäudehöhe
- DN Dachneigung von ...° bis ...° Grad zulässig
- GRZ maximal zulässige Grundflächenzahl
- GFZ maximal zulässige Geschossflächenzahl
- Z = I maximal zulässige Vollgeschosse
- E Bauweise; gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB; hier nur Einzelhäuser zulässig
- Bezugspunkt = Bezugshöhe in müNN
- aktuelle Bezeichnung der Bezugshöhe für das Nullniveau bei Angaben von Höhen über dem Meeresspiegel in Meter über NormalhöhenNull
- müNNH

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Wandhöhen Gebäudehöhen Bezugshöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise



Planstand Masstab 1:500

Format	Datum	Planverfasser
841 x 594	15.12.2021	ebj/sjg

Stadt Radolfzell am Bodensee
Trägerin der Planungshoheit

Schweizer Immo Projekt GmbH
Schulstrasse 6
70839 Gerlingen
Vorhabenträger

Planungsort
78315 Radolfzell
Quartier Josef-Bosch-Strasse
Gemarkung Radolfzell, Flurstücke 1700/18, 1699/1, 1699/2

Projekt
Stadt Radolfzell am Bodensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Josef-Bosch-Strasse", mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1. Änderung

70216 2.04 15.12.2021

Rechtsplan Entwurf
Beschluss zur Offenlage; gem. §3 (2) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden gem. §4 (2) BauGB

B&B B&B GmbH
Architekten & Ingenieure
Lohnhofstraße 9 - 78467 Konstanz
Telefon: +49.7531.9807-0
Telefax: +49.7531.9807-70
mail@bb-architektur.com
www.bb-architektur.com

Landkreis Konstanz
Stadt Radolfzell
Gemarkung Radolfzell

Darstellung der Umweltbelange
nach §§ 1 Abs.6 Nr.7, Abs.7 und 1a BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Teilbereich als Vorhaben- und Erschließungsplan
„Josef-Bosch-Straße – 1.Änderung“**

Teil II der Begründung zum Bebauungsplan

Vorhabenträger

Schweizer Immo Projekt GmbH
Schulstraße 6
70839 Gerlingen

Bebauungsplan

B&B GmbH
Architekten und Ingenieure
Lohnerhofstraße 9
78467 Konstanz

Umweltbericht

Dipl.-Ing.(FH) Klaus Saur
Freier Garten- und Landschaftsarchitekt BDLA
Bergstraße 6, 88512 Mengen

6.Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Darstellung der Umweltbelange	3
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Überblick über die der UP zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	4
1.3	Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	4
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung	4
2.1	Schutzgüter (Belange gem.§13a Abs.1 BauGB.....	4
2.2	Schutzgut Biotope/Arten/biologische Vielfalt.....	5
2.3	Schutzgut Boden.....	6
2.4	Schutzgut Wasser / Grundwasser	7
2.5	Schutzgut Klima	7
2.6	Landschaft (Landschafts-und Ortsbild).....	7
2.7	Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz / Luft).....	8
2.8	Kultur-und Sachgüter.....	8
2.9	Eingriff / Ausgleich	8
2.10	Wirkungsgefüge	9
2.11	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	9
2.12	Vermeidungsmaßnahmen	10
2.13	Minimierungsmaßnahmen.....	10
2.14	Grünordnerische Maßnahmen	12
2.15	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Ökologische Bilanz).....	15
3	Alternative Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	16
3.1	Zusätzliche Angaben	17
3.2	Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung.....	17
3.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	17
4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	18
5	Anlagen	19
6	Pflanzenauswahllisten A, B und C der Stadt Radolfzell	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen.....	11
---	----

Vorbemerkung

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Wiedernutzbar-machung von Flächen im Innenbereich für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach § 3 UVPG ist für den Bebauungsplan nicht erforderlich, da es sich um kein Städtebauprojekt i.S.d. Nr. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) handelt.

1 Darstellung der Umweltbelange

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Josef-Bosch-Areals entwickelt sich zusammen mit seinem Umfeld nach der vollzogenen Umsiedlung des ehemaligen dort ansässigen Gewerbebetriebs zum Allgemeinen Wohngebiet. Die Umgebung des Josef-Bosch-Areals im Osten, Westen und Norden ist nach stadteräumlichen Kriterien sehr unterschiedlich; Die Umgebung setzt sich aus verschiedenen Wohnnutzungen und mit nur noch wenigen gewerblichen Nutzungen, welche jedoch allenfalls mischgebietstypischen Charakter aufweisen, in unterschiedlichen Dimensionen und Flächen-größen zusammen.

Die Fortentwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet ist städtebaulich gewünscht und entspricht der städtebaulichen Rahmenplanung.

Eine nennenswerte Biotopstruktur ist auf dem Gelände derzeit nicht vorhanden. Die ehemals für die aufgelassene Nutzung des Gewerbebetriebes genutzten Grünflächen und asphaltierten und betonierten Betriebshofflächen sind am Rand mit einzelnen Bäumen und verwachsenen Hecken bestanden. Auf den ungenutzten Flächen hat sich hauptsächlich in den Randbereichen eine Ruderalvegetation entwickelt.

Das Gebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen.

Die brachliegenden Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebes sollen den Bedarf an Wohnraum erweitern und sind dadurch auch ein bedeutendes Projekt für die Innenentwicklung als Umweltschutzziel von Städten und Gemeinden. Außerdem ist es für die Stadt Radolfzell ein wichtiges städtebauliches Ziel, dieses Gebiet wieder einer geordneten Nutzung zuzuführen.

Die Rahmenbedingungen für eine Überbauung mit Wohngebäuden sind dabei in städtebaulicher als auch bauplanungsrechtlicher Hinsicht gut. Die geplanten Vorhaben sollen sich in der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine Wiedernutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird als nicht relevant betrachtet, da die ehemalige Nutzung an anderer Stelle in einer benachbarten Gemeinde entwickelt wurde.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet –WA- gem. 4 BauNVO

Ausnahmen:

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet folgende Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen

Flächeninanspruchnahme

ca. 0,48 ha (4.817 qm)

davon: ca. 0,29 ha überbaubare Flächen (2.919 qm)

ca. 0,19 ha nicht überbaubare Flächen (1.898 qm)

1.2 Überblick über die der UP zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

Allgemein:

Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

Flächennutzungsplan :

Als übergeordnete Planungen sind der Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee und der Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell vom 13. Juli 2006 zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Mischbauflächen aus.

Entsprechend der Raumnutzung ist eine Siedlungsentwicklung in der Gesamtgemarkung nur in sehr begrenztem Umfang möglich; der Innenentwicklung ist ein Vorrang einzuräumen. Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Hauptentwicklung für die Siedlungsentwicklung der Kernstadt zuzuordnen

Die regional-planerischen Ziele werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes -Innenentwicklung vor Außenentwicklung- werden durch die Planung umgesetzt.

Für den Stadtentwicklungsprozess ist insbesondere die Herzen-Entwicklung neben dem Seezugang mit dem Bahnhofsumfeld und der Entwicklung des Schiesserareals wichtig. Diese Projekte mobilisieren durchweg Flächen im Innenbereich.

1.3 Betroffene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete, FFH-Gebiete oder sonstige geschützte Bereiche betroffen, weder direkt noch indirekt.

Die am nächsten liegenden Grenzen des FFH-Gebietes Nr. 8219341 „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“ bzw. SPA-Gebietes Nr. 8220401 „Untersee des Bodensees“ sind schon von Vorhabenbereich ca. 600 m entfernt und sind zudem noch durch Wohnbebauung, die Bahnanlagen und die stark befahrene Friedrich-Werber-Straße davon getrennt.

Die am nächsten liegenden Biotope nach § 32 BNatSchG liegen auch mehr als 500 m von dem Gebiet entfernt.

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

2.1 Schutzgüter (Belange gem.§13a Abs.1 BauGB

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes nach Maßgabe der Schutzgüter der Umweltprüfung bzw. die Belange gem. § 1, Abs. 6, Nr. 7 a, c und d BauGB für die Bestandssituation und die Planung erfasst und bewertet.

Folgende Umweltauswirkungen wurden für die Planung als erheblich, entweder positiv oder negativ bzw. als weiter zu untersuchen bewertet:

2.2 Schutzgut Biotop/Arten/biologische Vielfalt

Bedeutsam ist hier die Verpflichtung zum Schutz wild lebender Tiere sowie ihrer Biotop und Lebensgemeinschaften. Hauptziel ist die Erhaltung der Artenvielfalt und des genetischen Potentials frei wachsender Pflanzen und wildlebender Tiere.

Bestand:

Das Plangebiet ist durch die frühere, jetzt brach liegenden Nutzung, verdichtet, mit ehemaligen Hof- und Parkplatzflächen versiegelt bzw. mit derzeit ungenutzten Gebäuden bestanden.

Im nordwestlichen Bereich ist die Brachfläche der ehemaligen Betriebshoffläche vorhanden. Die Aufgabe dieser Nutzung ermöglichte im Randbereich auch höheren Pflanzen einer typischen Ruderalvegetation von Lebensmöglichkeiten in Pflasterflächen und auf Schotterflächen, z. B. mit Birken, Weiden, Holunder sowie verschiedenen Krautgesellschaften.

Anhaltspunkte bzw. Kenntnisse über das Vorkommen schutzwürdiger Pflanzenarten mit unmittelbarer Bedeutung für den Artenschutz liegen nicht vor. Auf eine floristische Erhebung der allgemein erscheinenden Ruderalflora wurde deshalb verzichtet.

Der Tierbestand wurde nur in Bezug auf das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen gesichtet; auf weitere bestimmte Tierarten oder Tierartengruppen wurden nicht untersucht, da wegen des beschriebenen Entwicklungs- bzw. visuell erkennbaren Zustandes der Gehölz- und Ruderalflora sowie der baulichen Gegebenheiten nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Reproduktionsfunktion des Areals (z. B. in Bezug auf Eidechsen) ausgegangen wird.

Außerhalb des Geltungsbereiches an der Nordwest-Ecke des Planungsgebietes steht eine prägende imposante Stieleiche (*Quercus robur*). Da der Wurzelraum und auch der Kronenbereich in das Gebiet hereinreichen, sind diese Umstände bei der Ausführung zu berücksichtigen.

Prognose für die Nullvariante

Eine Änderung bei der Nutzung mit leer stehenden Gebäuden und als Parkplatz ist nicht wahrscheinlich. Die Lebensraumfunktion für die beobachteten ubiquitäre Tierarten (Vogelarten: Amsel, Kohlmeisen, Haussperlinge) würde sich entsprechend nicht verändern.

Prognose für die Planung:

Im geplanten Bebauungsplangebiet könnten sich hauptsächlich ubiquitäre Tierarten ansiedeln. Da eine naturnahe Bepflanzung der Grünflächen geplant ist, könnten dort möglicherweise zum Teil auch andere Tierarten (z.B. Bienen, Schmetterlinge) ihren Lebensraum und Nahrungsangebote finden. Allerdings sind jedoch wegen der hier vorhandenen und geplanten Erschließung und Nutzung sowie des Verkehrs im Bestand Störungen vielfältiger Art (Lärm/Licht) zu erwarten, was die Qualität der Artenzusammensetzung voraussichtlich mindern wird.

Bewertung:

Im Planungsgebiet und dem näheren Umfeld sind keine nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten und geschützte Biotoptypen vorhanden.

Die Flächen von Nutzungsbrachen mit Gebäuden in teilweise schlechtem baulichen Zustand und teilweise mit Ruderalflora bestanden Flächen bieten jedoch unter bestimmten

Voraussetzungen auch geschützten Tieren (z.B. Igel, z. T. für eine begrenzte Zeitspanne) ein partielles Habitatangebot.

Zur Einschätzung und Wertung der Betroffenheit von Fledermäusen werden dazu die allgemeinen Angaben des Landesfachausschusses für Fledermausschutz (LFA) herangezogen.

Die Breitflügelfledermaus kommt wegen ihrer Größe fast ausschließlich in Gebäuden, Dachstühlen oder verschalten Wänden vor. Die Fransenfledermaus bevorzugt Parkanlagen mit großen altem Baumbestand und Wälder als Lebensraum. Sie ist sehr schwarmaktiv und als solche auch müssen die Quartiere (Baumhöhlen) eine gewisse Größe haben, um bis zu 80 oder sogar 120 Tieren aufnehmen zu können.

Die Sommerquartiere der im Gebiet möglicherweise vorkommenden Zwergfledermaus in Quartiershöhlen in alten Obstbäumen sind potentiell nicht vorhanden.

Das Gebiet ist kein Winterquartier für Fledermausarten. Die meisten Fledermausarten beziehen geschützte Höhlen, alte Stollen und andere unterirdische Verstecke zur Überwinterung und nehmen dazu manchmal auch Flugstrecken bis über 1.000 km auf sich. Ein für Fledermäuse geeignetes Winterquartier muss diesen Tieren auch bei tiefen Minus-Temperaturen Schutz vor dem Erfrieren bieten und daher auch groß genug sein, um auch eine größere Gruppe Tiere zu beherbergen, die im Wachzustand mit ihrer Körperwärme die Temperatur im positiven Bereich halten und zudem gut isolierend sind, um die Tiere dabei zu unterstützen.

Weder von der Sukzession der Bestandssituation mit einer teilweise starken Ruderalflora in den Randbereichen noch von der Planung geht allerdings das Risiko einer Populationsgefährdung geschützter Arten aus. Im geplanten Bebauungsplangebiet ist kein besonderes Artenspektrum der Tierwelt vorhanden. Geschützte Tierarten sind auch hier kaum zu erwarten. Die Planung ist insofern ebenso wie die Nullvariante gegenüber dem heutigen Zustand als ungünstig einzustufen.

Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen, müssen Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Rodungen außerhalb dieser Zeit sind nur von einer fachkundigen Person und in Absprache mit dem Landratsamt durchführbar.

2.3 Schutzgut Boden

Die Bodenfunktionen sind durch die vorhandenen über Jahre versiegelten Flächen bereits erheblich eingeschränkt. Das Planungsvorhaben hat keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf die Regulations- und Lebensraumfunktionen des Bodens.

Schädliche Altlasten bzw. Altablagerungen sind bekannt.

Altlastengutachten:

Hier erfolgte bereits eine Altlastenerkundung. Das erstellte Gutachten sagt zusammengefasst aus, dass Gefährdungen für Mensch und Grundwasser als relativ gering bewertet werden können. Bei der Entsiegelung der befestigten Flächen müssen gegebenenfalls belastete Böden ausgebaut und entsorgt werden.

Durch den Bau der Tiefgarage sind nur stark durch den Mensch überformte Böden (Aufschüttungen) betroffen. Die Ausführung intensiver und extensiver Dachbegrünungen auf den Hausdächern bzw. der Tiefgarage bewirken eine geringfügige Verbesserung in Bezug auf das Schutzgut Boden.

2.4 Schutzgut Wasser / Grundwasser

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate und die Wasserrückhaltefunktion sind durch die jahrelange Verdichtung des überwiegenden Teils der Freiflächen und der Versiegelung von Hofflächen bereits erheblich beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag während der Bauzeit kann ausgeschlossen werden. Die geplante Dachbegrünung sowie die Verwendung wasserversickernder Beläge wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt aus durch verringerten und verzögerten Wasserabfluss in die Kanalisation.

Durch das Planungsvorhaben werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Eine großräumige Grundwasserabsenkung während der Bauzeit kann durch bauliche Maßnahmen (geschlossene Baugrube) vermieden werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unter dem Plangebiet verläuft der Entlastungskanal des Böhringer Mühlbachs (Gewässer II Ordnung), der von der Planung nicht betroffen ist.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

2.5 Schutzgut Klima

Stadtklimatisch relevante Kaltluft - oder Ventilationsbahnen werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Insgesamt lässt sich aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und des ausgeprägten Innenstadtklimas keine merkliche Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität durch das Bauvorhaben prognostizieren.

Zusätzliche lokale Aufheizung durch Abstrahlung des Baukörpers werden durch die geplante Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage gemindert.

Insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.6 Landschaft (Landschafts-und Ortsbild)

Landschafts-und Ortsbild

Für das Landschaftsbild hat das Vorhaben keine Auswirkungen. Die vereinzelt Bäume und die Grünstrukturen sind keine stadtbildprägenden Grünstrukturen im Stadtgebiet.

Das Siedlungsbild ist durch die aufgelassene Situation der Bebauung und des ungepflegten Zustandes der Grün-und Freiflächen beeinträchtigt. Durch die Planung ist zwar eine veränderte, jedoch für das Ortsbild keine nachteilige Situation zu erwarten. Die Baukörper fügen sich in das städtebauliche Gefüge ein.

Die Anlage einer „grünen Mitte“ (Begrünung der Tiefgarage) wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld und das Siedlungsbild aus.

Naherholung

Der Kernbereich des Planungsgebietes (-ehemaliger Gewerbebetrieb-) war Betriebsflächen. Dadurch war bisher keine Nutzung als Fläche für Erholung möglich.

Im nördlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches ist eine kleine Grünzone / kleiner Park vorhanden. Dazwischen liegt eine teilweise als Kleingartenfläche von Anliegern genutzte Fläche; die Fläche ist eingezäunt.

Für Naherholung der Bürger ist der Bereich bisher von keiner Bedeutung. Eine durchgängige Wegeverbindung wird durch die Planung ermöglicht. Die Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches als Grünanlage wird in ihrer Funktion der Naherholung nicht verschlechtert.

Insgesamt keine Beeinträchtigungen

2.7 Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz / Luft)

Aufgrund der geplanten neuen städtebaulichen Struktur (Geschoßhöhe / Verdichtung) im Kerngebiet ergeben sich u.U. geringe Verschattungen zwischen den Baukörpern. Damit liegt eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen im Gebiet durch Bereiche mit verschlechterte Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse vor.

Geringe Empfindlichkeit der Luftqualität; geringe Emissionen durch Bautätigkeiten bei der Erschließung (Staub), durch Heizungsanlagen und Verkehr (Luftschadstoffe).

Von der heutigen Nutzung gehen keine nennenswerten Klimabelastungen aus. Sowohl bei der Nullvariante als auch bei der Planung werden die bioklimatischen Eigenschaften der Umgebung und Ventilationswirkungen der Gebäudefluchten nicht grundlegend verändert.

Klimaverbessernde und lufthygienisch wirksame Maßnahmen, wie Dachbegrünung, sind vorgesehen. Die Planung ist gegenüber dem heutigen Zustand als positiv zu bewerten, da bisher großflächig versiegelte Flächen durch eine intensiv begrünte TG verändert werden.

Verkehrliche Zufahrt zum Plangebiet ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen weiterhin gegeben. Geringe Mehrbelastung an Lärm durch Konzentration an eine Stelle (TG-Zufahrt), aber auch Verringerung der Lärm- u. Schadstoffbelastung im gesamten Gebiet durch Tiefgarage. Weitere positive Entwicklung der Naherholungsfunktion im Gebiet durch „grüne Mitte“.

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.8 Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich keine erhaltenswerten Kultur - und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs.

Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich sind die Baumaßnahmen einzureichen und mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

2.9 Eingriff / Ausgleich

Die naturschutzrechtliche bzw. in die Bauleitplanung integrierte Eingriffsregelung richtet sich insbesondere auf die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (BNatSchG, § 1a BauGB) aus.

Es ist vorgesehen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Dadurch entfällt die Ausgleichsverpflichtung, da der Eingriff schon vor der Planung stattgefunden hat.

Die Pflicht zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe durch das geplante Bauvorhaben nach dem Vorhabenentwicklungsplan (VEP) für dieses Gebiet bleibt bestehen. Mit Bezug auf die Baumschutzsatzung der Stadt Radolfzell sind für die zu rodenden Grünbestände Ersatzpflanzungen auszuführen. Die Neupflanzungen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Für die betroffenen Schutzgüter sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen darzustellen.

2.10 Wirkungsgefüge

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind auch die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu ermitteln. Folgende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind im Planungsgebiet festzustellen:

- Die vorhandene Baum-Vegetation im Planungsraum wirkt als Klimafaktor gegen die Aufheizung versiegelter Flächen. Durch ein Entfernen und Überbauen der Vegetation wird dieser Effekt abgewertet. Durch die geplante Nachpflanzung von Laubbaumhochstämmen kann dieses Ergebnis vermindert werden.
- Die Luftqualität sowie das Klima besitzen entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität von Menschen, Pflanzen und Tieren.

Es ergeben sich keine verstärkenden Auswirkungen durch die Betrachtung der Wechselwirkungen unter den einzelnen Schutzgütern.

2.11 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Allgemein:

Die Planung stellt im direkten Sinne nach § 14 Abs. 1 BNatSchG keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da keine erhebliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf den Umweltbelange bestehen und die Veränderungen sich ausschließlich innerhalb bebauter Ortslage sind. Durch entsprechende Maßnahmen können zudem mögliche Auswirkungen auf ein Maß reduziert werden, das als nicht erheblich eingestuft werden kann.

In den vorhergehenden Kapiteln wurden bereits teilweise mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung vorgeschlagen. Hier werden sie unter Berücksichtigung der positiven Wirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Planungsgebiet zusammengestellt und als grünordnerische Maßnahme durch die Übernahme in den Bebauungsplan festgesetzt.

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Maßnahmen in folgenden Bereichen vorgesehen:

- Neupflanzung großkroniger Bäume
- Baumschutzmaßnahmen beim Erhalt von Bäumen
- extensive Dachbegrünung
- Belagsflächen

Straßenverkehrslärmimmissionen:

Der Lärmpegel der Ortstraßen, hpts. der Friedrich-Werber-Straße wird wahrgenommen. Der Orientierungswert nach DIN 18005 liegt bei 55 dB(a) tags und bei 45 dB(a) in der Nacht.

Zu diesem Gebiet wurde kein Lärmgutachten erstellt. Wegen der bestehenden Verkehrssituation werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Durch die geplante Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen innerhalb des Planungsgebietes und in den bestehenden Gebieten während der Bauphase durch die allgemeine Bautätigkeit vorübergehend deutlich erhöhen. Nach Fertigstellung der Bauten wird das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr aus dem Gebiet und in das Gebiet geringfügig zunehmen.

Die Bedeutung der geplanten Nutzung bedingt durch ihre Eigenart als geplantes Wohngebiet hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen.

Altlasten:

Da schon 1992 im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung von Altablagerungen und Altstandorten auf dem Gelände der ehemalige Zimmerei ein Gefahrenverdacht festgestellt wurde, wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung auf dem Flurstück-Nr. 1700/7 Quartier „Josef-Bosch-Straße“ von der GBB – GrundBau Bodensee GmbH im Jahr 2012 erstellt.

Auf dem Altstandort „ehemalige Zimmerei Kunz“ sowie im Grenzbereich zum Altstandort „Pfeiffer Areal“ hat sich für das Schutzgut Gesundheit Mensch in Bezug auf die Schadstoffparameter Schwermetalle, und im Bereich „Pfeiffer-Areal“ auch noch LHKW, der durch die ErH-Liste festgestellte Gefahrenverdacht bestätigt (GBB,2012).

Deswegen muss der bei den Erdarbeiten anfallende Bodenaushub nach organoleptischen Auffälligkeiten getrennt vom unauffälligen Aushub zwischengelagert, nach den Vorgaben der LAGA PN 98 beprobt, einer abfallrechtlichen Deklarationsanalytik unterzogen und entsprechend der Bewertung entsorgt werden.

Biologische Vielfalt und Biotope

Alle europäischen Vogelarten sind gem. § 10 (2) Nr. 10 BNatSchG besonders geschützt. Es ist damit verboten ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Evtl. vorhandene Brutvorkommen der siedlungstypischen Vogelarten werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da die Rodung der Bäume und der Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutperiode erfolgen.

Durch die Anlage der Dachbegrünung werden kleine Ersatzhabitats gesichert (extensive Dachbegrünung auf den Flachdachgeschossen; intensive Dachbegrünung in den Innenhöfen auf der Tiefgarage) und Lebensraum und Nahrungshabitats für Insekten und Bienen geschaffen.

Anhaltspunkte für oder Hinweise auf Vorkommen schutzwürdiger Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor.

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen der Tierwelt sollen die Rodung des Geländes und der Abbruch der Gebäude nur im Zeitraum zwischen Mitte Oktober bis Anfang März ausgeführt werden.

2.12 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt am jeweiligen Standort lässt sich bei der geplanten Nutzung primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Wie im entsprechenden Kapitel dargelegt, stellt sich der genannte Standort als funktional sehr günstig dar und wurde u.a. wegen der Innenstadtlage und dem geringen Erheblichkeitspotentials deshalb hier geplant.

2.13 Minimierungsmaßnahmen

Allgemeine Maßnahmen zur Minderung des Eingriffes durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung bei vorliegendem Bebauungsplan sind:

Minderungsmaßnahmen zu den einzelnen Schutzgütern sind in den jeweiligen Kapiteln beschrieben worden und werden hier nur noch tabellarisch kurz erwähnt:

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt	Pflanzen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig. ▪ Schutz der zu erhaltenden Gehölze während der Bauphase.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
	<p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausführung von Rodungsarbeiten nur während der Winterpause ▪ Vermeidung große Glasflächen. <p>Bei der Planung von Glasflächen sind folgende Grundsätze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchsichten vermeiden durch <ul style="list-style-type: none"> ▪ entsprechende Konstruktion ▪ Wahl halbtransparenter Materialien ▪ Einsatz innenarchitektonischer Mittel ▪ Spiegelungen vermeiden durch <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad ▪ Montieren von Insektenschutzgittern ▪ Verzicht auf Spiegel im Außenbereich ▪ Attraktion vermeiden durch <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzicht auf Pflanzen hinter Scheiben ▪ angepasste Umgebungsgestaltung bei stark spiegelnden Scheiben <p>Markierungen zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelungen sollten flächig sein, außenseitig angebracht werden, vorzugsweise mit geprüftem Vogelschutzmuster umgesetzt werden und sich vor dem Hintergrund kontrastreich abheben.</p> <p>Durch verschiedene Maßnahmen kann der Lichtsmog eingeschränkt werden Minimierung von Beleuchtungsdauer und –intensität, abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale und Minimierung der Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60 °C</p> <p>Verbot von Lasern und Reklamescheinwerfern</p> <p>Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LED´s</p> <p>Das Merkblatt des SVS/Bird Life Schweiz: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ wird empfohlen.</p> <p>Biologische Vielfalt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Extensive Dachbegrünung als Ersatzbiotope für Bienen und Insekten
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bodenbelastungen minimieren ▪ Vorgaben des Altlastgutachtens unbedingt einhalten
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger Beläge bei Parkplatzflächen, Zufahrten und Stellplätzen.
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Reduzierung der versiegelten Flächen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet.
Landschaftsbild / Naherholung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung von sehr großen, kahlen und monotonen Wandflächen .
Schutz des Menschen und seiner Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten. ▪ Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch die strikte Beachtung der entsprechenden Vorschriften vermindert werden. ▪ Minderung der Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen über die Einhaltung der bestehenden Vorschriften und der technischen Regeln
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich
Sonstige	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine erforderlich.

Tabelle 1: Vermeidungs-und Minimierungsmaßnahmen

Weiter werden folgende grünordnerische Maßnahmen als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2.14 Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Eine Eingriff-Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich.

Deswegen sind nachfolgend in diesem Absatz grünordnerische Maßnahmen aufgeführt, die zwar von ihrer Eigenart und vom Wirkungsgrad her die Folgen des Eingriffes zum Teil nur mindern, aber als reale Maßnahmen umgesetzt werden und deswegen in diesem Kapitel aufgeführt sind.

M 1 – Ersatzbaumpflanzung

Für den Verlust von 2 großkronigen und 5 kleinkronigen Bäumen sind Ersatzpflanzungen an anderer Stelle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu leisten. Die Kompensation des time-lag-Effekts wird bei der Pflanzung von Bäumen 2.Ordnung mit min. StU 16/18 getroffen. Der Verlust der vorhandenen Bäume ist durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Als Ersatzbaumpflanzung sind 3 neu zu pflanzende Bäume 2.Ordnung nur für die unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume gefordert.

Im Bereich der Tiefgarage mit intensiver Dachbegrünung und den Freiflächen sind mit entsprechenden Systemen kleinkronige Laubbäume und Sträucher standortgerechter Arten zu pflanzen. Für die Pflanzenarten sind die Pflanzlisten der Stadt Radolfzell (Pflanzenliste A,B,C im Anhang) auf der Gemarkung anzuwenden.

Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in angemessenem Zeitraum gleichwertig zu ersetzen.

Die exakte Positionierung der dargestellten Bäume innerhalb des Grundstücks kann noch verschoben werden, wenn statische Gründe oder bautechnische Gründe dafür sprechen.

M 2 – Belagsflächen mit sickerfähigem Belag

Der Einbau von wasserdurchlässigen Belägen, Sickerpflaster o.ä., ist nach der Bestanderhebung (Alltagengutachten) möglich. Drainagewasser aus der Dachbegrünung (TG und Flachdächer) ist nach Möglichkeit zu sammeln und wieder zu nutzen (z.B. Zisterne oder Grauwasser)

Auf den Stellplätzen und Nebenflächen werden zur Minimierung der Versiegelung Flächen mit offenporigen Belägen festgesetzt, soweit nicht durch gesetzliche Vorschriften anderweitig geregelt. Als mögliche Belagsarten sind wassergebundene Decken, Rasenpflaster oder Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit Sickerfugen zu verwenden.

Dadurch wird die Aufheizung der wasserdurchlässig befestigten Stellplatzflächen gemindert und das Kleinklima wesentlich verbessert. Auch gestalterisch wird der Raum erheblich aufgewertet und besser in das Landschaftsbild integriert.

M 3 – Dachbegrünung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass alle Dächer als Flächen mit mindestens extensiver Dachbegrünung auszuführen sind.

In dem Gebiet mit verdichteter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad bietet die extensive Dachbegrünung einen Ersatzlebensraum für Tiere und Pflanzen. Die extremen Standortbedingungen einer Dachlage ermöglichen die Ansiedlung einer Flora und Fauna, welche in bebauten Bereichen keinen natürlichen Lebensraum mehr finden, zum Beispiel

trittempfindliche Pflanzen, bodenbrütende Vögel (Trittsteinbiotop) und Bienen.

Das im Boden und in den Pflanzen einer Dachbegrünung gespeicherte Wasser wird durch die natürliche Verdunstung dem Wasserkreislauf zurückgeführt. Durch diese Maßnahme wird die Aufheizung von Dachflächen gemindert. (Maßnahme auch für das Schutzgut Klima)

Die TG-Decke wird intensiv begrünt. Bei der intensiven Begrünung der TG-Decke muss in den Pflanzbereichen der Bäume und Sträucher der Substrataufbau min. 30 cm Stärke haben, um zusätzliche Bäume und Sträucher pflanzen zu können und dauerhaft zu pflegen.

Zur Verwendung sind überwiegend Laubgehölzarten zu verwenden, wobei verschiedene Strauch- und Baumarten mit Blütencharakter zur Erhöhung der Strukturvielfalt in Art und Größe zu verwenden sind. Dadurch wird ein abwechslungsreicher Aufbau der Pflanzung erreicht. Für die Pflanzenarten sind die Pflanzlisten der Stadt Radolfzell (Pflanzenliste A,C im Anhang) auf der Gemarkung anzuwenden.

M 4 – Schutz des Wurzelraumes und Erhalt des vorh.Baumes durch Baumschutzmaßnahmen

Bauausführungen können Schädigungen von Vegetationsbeständen verursachen. Bei Einhaltung bestimmter Richtlinien (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) vorab können die Gesundheit und Standfestigkeit von Bäumen und Gehölzen geschützt werden.

Die vorhandene Stieleiche am nordwestlichen am Rande außerhalb des Geltungsbereiches ist durch die projektierten Baumaßnahme gefährdet durch Abgrabungen im Wurzelbereich oder Beschädigungen im Kronenbereich, da diese beide in das Gebiet hereinragen.

Durch fachgerechte und sachgerecht ausgeführte Baumschutzmaßnahmen ist dieser alte Baum in seinem Bestand unbedingt zu erhalten, dass der Baum dauerhaft gesichert ist.

Baumschutzmaßnahmen für den Baumbestand am Rand des Baustellenbereiches müssen entsprechend nach den örtlichen Verhältnissen Maßnahmen umfassen wie den Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs durch Schutzzaun, Schutz des Wurzelbereichs an Baugruben durch Wurzelvorhang, Stammschutz durch Lattenummantelung und Bewässerung der Bäume während der Baumaßnahme bei Abgrabung oder Grundwassersenkung. Eine Standortverbesserung und nachhaltige Baumvitalisierung bei Bodenverdichtung und Anschüttungen im Wurzelbereich sind je nach Örtlichkeit als Maßnahmen auszuführen.

Um den Erhalt des Baumes (Stieleiche) zu sichern und dauerhaft zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

1. Durchführung einer Kronenpflege und einer dezenten Kroneneinkürzung um circa 10 Prozent der Baumkrone. Im Bereich zu der projektierten Bebauung hin kann ein Rückschnitt gemäß ZTV-Baumpflege eine Kronenrückschnitt erfolgen, wenn zu erkennen ist, dass die neuen Fassaden zu nah an den Baum heranreichen.

Die Rückschnittmaßnahmen sind nicht zwingend auszuführen und falls doch, auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Die Rückschnittmaßnahmen sind durch einen Baumpflegefachbetrieb auszuführen.

2. Einrichtung eines absoluten Schutzbereiches im Radius von 10 m rund um den Stamm der Stieleiche mittels Bauzaun oder ähnlichen, zwar temporären, aber ortsfesten und unverrückbaren Bauteilen oder Zäunen. In diesen Bereich darf auch kein Kranarm einfahren können. In einem Bereich circa 20 m Länge wird durch die Baumaßnahme in den Schutzbereich im südlichen Bereich des Wurzelraumes der Stieleiche eingegriffen. Dies ist mit der Festlegung zusätzlicher Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich temporär möglich.

3. Da eine Abböschung um den Standort des Baumes wegen der Platzverhältnisse nicht in Frage kommt, ist in diesem südlichen Wurzbereich auf einer Länge von ca. 20 m mit einem Mindestabstand von 10 m um den Stamm der Stieleiche ein senkrechter Verbau (Berliner

Verbau) herzustellen. Die baumseitige Abgrabung im Wurzelbereich muß als Wurzelvorhang ausgebildet werden und mittels Druckluftlanze zwingend in Handschachtung erfolgen, um ein zerstörungsfreies Freilegen eventueller Wurzeln zu gewährleisten. Arbeiten mit Bagger oder anderen Maschinen sind hier nicht zulässig, da durch erhebliche Wurzelabriss zu erwarten sind. Diese Arbeiten sind einer fachlich geeigneten Person zu überwachen.

4. Eventuell freigelegte Wurzeln sind mit fachgerechtem Werkzeug glatt abzuschneiden und dauerhaft feucht zu halten.

5. Während der Bauzeit bis zum Abschluss der Erdarbeiten bzw. das Wiederverfüllen des Bauraumes sind wöchentliche Giesgänge mit bis zu 1000 l um den Baum unter Dokumentation durch eine beauftragte Baumpflegefachfirma erforderlich.

6. Durchführung einer Standsicherheitsuntersuchung vor und nach der Durchführung der Baumaßnahme mittels Zugversuch oder dynamischer Windlastmessung zur Dokumentation der Standsicherheit und zu eventuell erforderlichen Beweis Zwecken durch ein Baumsachverständigenbüro.

7. Begleitung der Baumaßnahme durch ein Baumsachverständigenbüro mit stichprobenartigen Kontrollen der Baumschutzmaßnahmen und Dokumentation der Vor-Ort-Termine.

8. Nach Abschluss der Baumaßnahme müssen bodenverbessernde Maßnahmen durch Bodenbelüftung ausgeführt werden, um verdichtete Bereiche im Wurzelraum zu lockern.

9. Die baumpflegerischen Maßnahmen müssen gemäß der aktuell gültigen ZTV – Baumpflege, der Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege (RAS-LP 4) und der DIN 18920 durch einen Baumpflegefachbetrieb erfolgen, um einen effektiven Schutz der Stieleiche sicherzustellen und eine fachlich einwandfreie Ausführung zu gewährleisten.

M 5 – Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz gegen Vogelschlag

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten mit großen Glasflächen folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Transparente Scheiben für Vögel sichtbar machen durch geprüfte Markierungen am Glas z.B. durch Siebdruckverfahren oder Folien (Hinweis auf die Broschüre der Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas“). Ausgeschlossen werden transparente Terrassenbereiche, freistehende transparente Scheiben, Sonnenschutzgläser oder andere reflektierende Gläser und Eckverglasungen.
- Reflexion sollen vermindert werden durch: Geprüfte Markierungen am Glas oder durch bauliche Maßnahmen wie z.B. außenliegendem Sonnenschutz. UV reflektierendes Glas darf nicht zum Einsatz kommen.
- Verschattungselemente sollen einen maximalen Abstand zueinander von 10 cm haben. Bei größeren Zwischenräumen sind die dahinter liegenden Scheiben zusätzlich mit Vogelschutzmarkierungen zu versehen.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wild lebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

M 6 – Rodung außerhalb der Brutzeit

Die Eingriffe mit Abtrag und Entfernen der Vegetationsschichten und das Roden von Gehölzen, Bäumen und Sträuchern, sind nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar auszuführen.

M 7 – Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Durch verschiedene Maßnahmen kann der Lichtsmog eingeschränkt werden. Als Maßnahmen sind dies die Minimierung von Beleuchtungsdauer und –intensität, abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse, Verhinderung der Abstrahlung über die Horizontale und Minimierung der Oberflächentemperatur der Leuchten unter 60 °C.

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligem und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen, Natrium-Hochdrucklampen oder warmweißen LED's ist verbindlich zu regeln.

2.15 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Ökologische Bilanz)

Boden

Aufgrund der Vorbelastungen (Vollversiegelung) bewirkt das Bauvorhaben keine erhebliche Verschlechterung der Bodenfunktionen. Die geplante Revitalisierung von baulichen Brachflächen trägt als Maßnahme der Innenentwicklung zur wirkungsvollen Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei.

Wasserhaushalt

Mit der geplanten intensiven und extensiven Dachbegrünung wird zusätzlich ein verringerter und verzögerter Wasserabfluss erzielt.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen bewirkt das Bauvorhaben keine erhebliche Verschlechterung der Wasserhaushaltsfunktionen.

Klima und Luft

keine Beeinträchtigung von Kaltluft- und Ventilationsbahnen.

Eine lokal vermehrte Aufwärmung durch Abstrahlung der Baukörper und eine anfangs verminderte Verschattung und Kühlung durch Verlust von großkronigen Bäumen ist gegeben.

Eine temporäre Staub- und Schadstoffemissionen ergibt sich nur während der Bauzeit.

Mit der Nutzungsaufgabe des Gewerbebetriebes entfallen die damit verbundenen Schadstoffemissionen. Die Belastung für die angrenzende Wohnbebauung wird daher insgesamt vermindert. Schadstoffemissionen beschränken sich auf den Bereich der Tiefgarage Ein- und -ausfahrt an der Joseph-Bosch-Straße.

Insgesamt lässt sich aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und des ausgeprägten Innenstadtklimas keine merkliche Beeinträchtigung des Lokalklimas und der Luftqualität durch das Bauvorhaben prognostizieren.

Die Begrünung der Tiefgarage und der Dachflächen mindern die Aufheizung des Gebietes.

Arten/Biotope und Biologische Vielfalt

Der Verlust von 5 Bäumen kann innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Es werden Ersatzbäume innerhalb des überplanten Bereiches neu gepflanzt. Eine Zuordnung im Sinne des § 9 Abs. 1 a BauGB erfolgt im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die vorhandenen Bäume werden überwiegend gerodet. Einer der betroffenen Bäume weist zwar eine Stammhöhle auf, ist aber nicht besetzt. Aber dennoch gehen potentielle Brutplätze bisher ungefährdeter Arten verloren. Durch Flächeninanspruchnahme und Gebietsbedingte Beunruhigungen werden auch die potentiellen Brutplätze der erhaltenden Bäume gestört.

Für die als Nahrungsgäste festgestellten Vogelarten sind keine erheblichen funktionalen Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Gebiet insgesamt weiterhin für eine möglichst großflächige Erhaltung der Funktion als Rast- und Nahrungsgebiet erhalten bleibt.

Da die Populationen und die Anzahl der Individuen bei den Vögel in den Jahren der Belastungen (Verkehr/Lärm/Licht) der innerstädtischen Lage immer weiter abgenommen hat, muss auch berücksichtigt werden, das die Artengruppe der Insekten als Nahrungsgrundlage fehlt bzw. stark dezimiert ist.

Zur positiven Wirkung des Erhaltungszustandes sind hierzu ebenfalls grünordnerische Maßnahmen (Ersatzbaumpflanzung / intensive Dach-bzw.Tiefgaragenbegrünung als Ersatz-Lebensraum für Vögel, extensive Dachbegrünungen als Ersatzbiotop für Bienen) festzusetzen und entsprechend auszuführen.

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG für Brutvögel nicht erfüllt.

Für die einheimische Brutvogelwelt stellt die Planfläche lediglich untergeordnete Nahrungsmöglichkeiten zur Verfügung, so dass die Erfüllung der Verbotstatbestände des. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben ist.

Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden.

Außerhalb des Geltungsbereiches müssen keine CEF-Maßnahmen oder weitere Maßnahmen ausgeführt werden.

Landschaftsbild / Naherholung

Mit der Realisierung der Planung wird das Siedlungsbild verändert. Es ist zwar eine veränderte jedoch keine nachteilige Situation zu erwarten. Die Baukörper fügen sich in das städtebauliche Gefüge ein.

Die Anlage der „grünen Mitte“ (Begrünung der Tiefgarage) wirkt sich positiv auf das Wohnumfeld und das Siedlungsbild aus.

Nach Umsetzung aller grünordnerischen Maßnahmen verbleiben keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts.

3 Alternative Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Eine räumliche alternative Möglichkeit außer der Null-Lösung für die städtebauliche Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen mit der Errichtung von Wohnungen besteht aus funktionalen Gründen nicht und ist deswegen auch nicht auf einem anderen Standort im Stadtgebiet möglich. Sonstige Ausweisungen in Bezug auf die Nutzung als Wohnanlage stehen derzeit nicht zur Verfügung, so dass für das Vorhaben keine Planungsalternativen vorhanden sind.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Gewerbliche Bauflächen aus. Das nach BauGB zu beachtende Entwicklungsgebot steht der geplanten Überbauung mit der projektierten künftigen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

Bestehende nutzungs- und verkehrsbedingte Emissionen sind für die dortige Innenstadtlage typisch und stehen daher einer künftigen Wohnnutzung nicht prinzipiell entgegen. Die Emittenten sind:

- die Friedrich-Werber-Straße mit Haupterschließungsfunktion
- die öffentlichen Verkehrsanlage (Parkplatz) südlich der Friedrich-Werber-Straße.

Mit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist trotz der vorhandenen beeinträchtigenden Randbedingungen kein anderer Standort im Stadtgebiet gegeben.

3.1 Zusätzliche Angaben

Regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden nicht berührt.

3.2 Schwierigkeiten und Lücken bei der Zusammenstellung

Bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Laut § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden „*die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.*“ Dabei nutzen sie die im Umweltbericht angegebenen Maßnahmen zum Monitoring.

Das Vorhaben liegt nicht innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu einem Schutzgebiet. Maßnahmen für das Monitoring sind nicht erforderlich.

4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Diese Zusammenfassung spiegelt nur die wichtigsten Ergebnisse der Umweltprüfung wieder, die in vorliegender Darstellung der Umweltbelange dokumentiert sind. Die Methodik der Prüfung und nähere Erläuterungen zu den Ergebnissen finden sich auf den vorhergehenden Seiten.

Aufgrund der bestehenden örtlichen Situation ist eine zukünftige Entwicklung nur am bestehenden Standort möglich. Ein alternativer Standort ist nicht gegeben.

Die überplante Fläche wird derzeit entsprechend den vorhandenen Einrichtungen genutzt, es sind vollständig innerstädtische Brachflächen.

Relevante Biotopstrukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Erhebliche Umwelteinwirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Die wenig erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter können durch grünordnerische Maßnahmen als Festsetzungen ausgeglichen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ersatz durch die geplante bauliche Erweiterung keine nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Es verbleiben bei der Durchführung der genannten Maßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung.

5 Anlagen

Der Textteil zu den Umweltbelangen enthält folgende Planunterlagen:

Planbezeichnung	Datum	Plannummer	Maßstab
Bestandsplan	04.10.2021	492.01	1 : 500
Maßnahmenplan	04.10.2021	492.03	1 : 500

6 Pflanzenauswahllisten A, B und C der Stadt Radolfzell

Pflanzenliste A

Kleine bis mittlere Bäume, für kleinere Gärten/ Stellplätze geeignet			
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	8-12	aufrechter, schlanker Wuchs, mehltaufrei
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	8-12	Schmalere Wuchs, für räumlich beengte Verhältnisse
Säulen-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	8-10	kleinwüchsige Sorte; schmale, spitzenkegelförmige Krone
Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	5-10	kleinwüchsige Sorte; kugelige Krone, langsam wachsend
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	bis 12	Sorte mit schlankem Säulenwuchs; behält im Alter auch ohne Schnitt schmale Form
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	5-7	Kalk liebend, verträgt alle Böden
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	5-7	Kalk liebend, verträgt alle Böden
Säulen-Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'	4-6	Kleiner, schlanker Baum
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	4-7	kleiner Baum/ Großstrauch, robust, gelbe Blüte, Blüte zeitiges Frühjahr, essbare Früchte (Marmelade), Nahrungsquelle für Insekten
Kugelesche	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Nana'	4-6	Kleinbaum, kugelig wachsend
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	6-8	anspruchlos und anpassungsfähig
Zierapfel	<i>Malus in Sorten</i>	5-7	kleiner Baum, üppige Blüte, kleine Früchte
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	3-5	Großstrauch/kleiner Baum, Frucht nach dem ersten Frost essbar
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i> "Beech Hill"	6-8	kleiner Baum, anspruchslos
Kugelakazie	<i>Robinia pseudoakacia</i> 'Umbraculifera'	4-6	kleiner kugeliges Baum,
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	6-15	Laub unterseitig grau/weiß, Früchte
Silber Mehlbeere	<i>Sorbus incana</i>	7-9	kleiner Baum, eiförmige Krone, helle Blattunterseite, verträgt Strahlungshitze

Mittelgroße Bäume 10m - 20m			
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland'	12-15	auffallender Blütenbaum , schlanker, wie die Art, schöne orange-gelbe Herbstfärbung
Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	12	Sehr schlanke Krone
Wildbirne 'Chanticleer'	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	12	Krone schmal spitzkegelig, Frucht 1,5cm
Vogel-Kirsche	Prunus avium	15-20	Blüten- und Fruchtbaum
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10-15	weiße Traubenblüten, auffallend
Gemeine Eberesche, echte Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	10-15	Nahrungsquelle für viele Tierarten (Blatt, Blüte, Früchte), schöne Herbstfärbung
Speierling	Sorbus domestica	10-18	essbare Früchte (nach erstem Frost); intensiver Duft, sehr langsamwachsend
Elsbeere	Sorbus torminalis	15-20	Krone pyramidal bis rundlich
Stadt-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'	15-20	sehr gut für innerstädt. Klima geeignet
Winter-Linde 'Rancho'	Tilia cordata 'Rancho'	10-15	Blüte tropft nicht, auch für städtischen Bereich geeignet
Sommerlinde	Tilia platyphyllos 'Örebro'	bis 15	für innerstädtisches Klima besser geeignet, als die Art

Große Bäume über 20m - benötigen viel Platz			
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	20-40	Krone breit und sehr ausladend; verträgt innerstädtisches Klima schlecht
Weiß-Birke	Betula pendula	20-30	schlanke Krone, Vorsicht Pollen
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	30-40	breitpyramidale Kronenform, Pioniergehölz, Vorsicht wegen Eschentriebsterben
Trauben-Eiche	Quercus petraea	30-40	nährstoffarme, trockene Böden; für Stadtklima geeignet
Stiel-Eiche	Quercus robur	20-30	nährstoffreiche Lehm- und Tonböden, für Stadtklima geeignet
Winter-Linde	Tilia cordata	15-25	verträgt innerstädtisches Klima schlecht, wohlriechende Blüten
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia	30-40	schnell wachsend; feuchte Lehm Böden, für innerstädtisches Klima ungeeignet
Berg-Ulme	Ulmus glabra	30-40	feuchte Ton-/Lehm Böden; für innerstädtisches Klima ungeeignet

Bemerkungen

Bei Pflanzungen im Siedlungsbereich empfiehlt es sich ggf. einen Wurzelvorhang o.ä. einzubauen, um die Wurzeln zu lenken und beispielsweise den Wuchs in Abwasserrohre auszuschließen.

Die maximalen Wuchshöhen sind abhängig vom Standort (Boden, Wasser, Klima) und können innerhalb Arten variieren.

Das Anpflanzen großwüchsiger Nadelgehölze wie Tanne und Fichte sowie deren schwachwüchsiger Gartenformen ist nicht als Ersatzpflanzung zulässig.

Pflanzenliste B = Obstgehölze, Sorten laut Liste

Retina	<i>früh</i>	groß	dunkelrot	saftig, süßsauerlich	ab Ende August
Nela	<i>früh</i>	mittel	rotgelb	saftig, säuerlich, schwach aromatisch	ab Mitte August
Hana	<i>früh</i>	mittel	grün-braunrot	saftig, säuerlich	Anfang bis Mitte August
Piros	<i>früh</i>	mittel	rot	saftig, süßsauerlich	August
Starks Earliest	<i>früh</i>	mittel	hellgelb-rot	saftig mildsauerlich	Mitte Juli bis August
Weißer Klarapfel	<i>früh</i>	mittel	gelblich grün	feinsauerlich, würzig	Ende Juli
Gerlinde	<i>mittelfrüh</i>	mittel	rotgelb	süßsauerlich	Mitte September bis Ende November
Böhmer Cox	<i>mittelfrüh</i>	groß	mittel-dunkelrot	süß-sauerlich aromatisch	Mitte September bis Ende Oktober
Rebella	<i>mittelfrüh</i>	mittelgroß	hellrot	süß, leicht säuerlich, fruchtig	Mitte bis Ende September
Rubinola	<i>mittelfrüh</i>	mittelgroß	leuchtend rot	fein würzig, süß-sauerlich	ab Mitte September
Alkmene	<i>mittelfrüh</i>	mittel	grün/gelb; Sonnenseite rot	leicht säuerlich; aromatisch	Anfang September bis Ende November
James Grieve	<i>mittelfrüh</i>	mittel	gelblich; Sonnenseite orange	feine Säure; würzig	Mitte August bis Ende Oktober
Berlepsch	<i>mittelfrüh</i>	mittel	rot und goldgelb	säuerlich-frisch; würzig; hoher Vitamin-C-Gehalt	November bis März
Gravensteiner	<i>mittelfrüh</i>	groß	karmintrot und gelb	süßsauer; aromatisch	September bis November
Geheimrat Oldenburg	<i>mittelfrüh</i>	mittel	grüngelb und orangerot	mildsauerlich	September bis November
Topaz	<i>spät</i>	mittelgroß	gelborange - orangerot gestreift	süßsauerlich; fest	Ende September bis Anfang März
Florina	<i>spät</i>	mittelgroß	rot, leicht grüner Streifen	süßlich, fein säuerlich	Ab Ende September
Otava	<i>spät</i>	mittegroß	gelbgrün	feinsauerlich, aromatisch	Ab Mitte Oktober
Ariwa	<i>spät</i>	mittelgroß	orange-dunkelrot	harmonisch süßsauer	Mitte bis Ende September
Rosana	<i>spät</i>	mittelgroß	dunkelrot punktiert und geflammt	süß, leicht säuerlich, aromatisch	A Mitte September
Rajka	<i>spät</i>	mittlegroß	grüngelb und dunkelrot	süß, aromatisch, leicht säuerlich	Mitte bis Ende September

Ontario	<i>spät</i>	groß	gelbgrün und braunrot	säuerlich-fruchtig	Januar bis Mai
Brettacher	<i>spät</i>	groß	grünlich, teils leicht rot	saftig	Mitte Oktober bis März
Boskoop rot	<i>spät</i>	groß bis sehr groß	orange-dunkelrot	kräftig fruchtig, säuerlich; würzig erfrischend	Dezember bis April
Glockenapfel	<i>spät</i>	groß	grüngelblich	frische Säure	Ab Oktober
Zuccalmaglio	<i>spät</i>	mittelklein	gelb-leicht orange	saftig, fein aromatisch	Ab Ende September

Pflanzenliste C

<i>Einheimische Sträucher und Heckengehölze</i>			
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	5-7m	anspruchslos
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	bis 25	sandig-humose Lehmböden; sehr gut schnittberträglich
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	5-7m	mäßig trockene Lehm-/Humusböden; gut schnittverträglich
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	3-4m	frische, sandig-steinige Lehm-/Tonböden; starken Rückschnitt gut vertragend
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	4-6m	mäßig trockene Lehm-/Humusböden; gut schnittverträglich
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	bis 10m	lockere, humose Schutt-/Lehmböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	4-6m	lockere, humose Schutt-/Lehmböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2-6m (häufig nur bis 3m)	frisch-feuchte Humus-/Lehm-/Tonböden; lockt Rotkehlchen an
Wachholder	<i>Juniperus communis</i> "Meyer"	3-4m	mäßig trocken bis frisch, Sand/Lehm/ Ton/ Torf
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	3-5m	alle Böden, trocken bis feucht; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2,5-3,5m	Humusböden/ sandige Lehm-/Tonböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10-15m	tiefgründige humose Ton-/Lehmböden
Schwarzdorn, Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	4-5m	durchlässige, sandige und steinige Lehmböden

Kreuzdorn	<i>Rhamus catharticus</i>	4-6m	alle trockenen, durchlässigen Böden; Verjüngungsschnitt mit dem Alter weniger Erfolg versprechend
Faulbaum	<i>Rhamus frangula</i>	2-3m	feuchte Lehm-/Tonböden; Rückschnitt nicht Erfolg versprechend
echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	2-3m	alkalische, durchlässige Böden - nicht zu feucht; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	2-3m	durchlässige schwere Lehm-/Tonböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7m	frische, humusreiche, sandige Lehm-/Tonböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	3-4m	frische Lehmböden; starker Rückschnitt nicht empfehlenswert



- LEGENDE**
- FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
 - GEBÄUDE / BESTAND
 - GEBÄUDE NEU
 - STRASSE ASPHALT
 - GRÜNFLÄCHEN, FREIFLÄCHEN
 - ZU ERHALTENDER BAUM (AUSSERHALB)
 - ZU FÄLLENDE BÄUME
 - BAUMPFLANZUNGEN (EXTERN)
 - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

PROJEKT
GRÜNORDNUNGSPLAN
"JOSEF-BOSCH-STRASSE - 1.ÄNDERUNG
IN RADOLFZELL

VERFAHRENSTRÄGER
 STADT RADOLFZELL
 MARKTPLATZ 2
 78135 RADOLFZELL

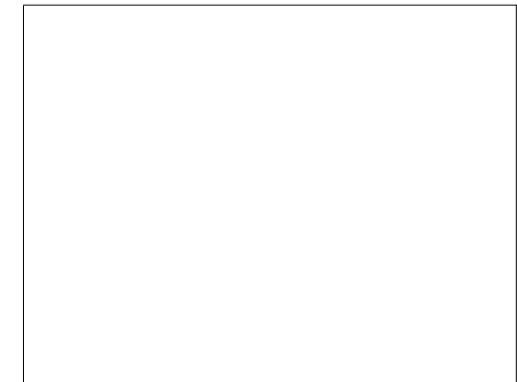
VORHABENTRÄGER
 SCHWEIZER IMMO PROJEKT GMBH
 SCHULSTRASSE 6
 70839 GERLINGEN

PLANUNG
 DIPL.-ING. (FH) KLAUS SAUR
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDIA

BERGSTR. 6, 88512 MINGEN, TEL.: 07572 / 711155, FAX.: 07572 / 711157

DATUM 04.10.2021 MASSSTAB 1: 500

PLAN-NR.
492.01



BESTANDSPLAN



- ### LEGENDE
- FLURSTÜCKSGRENZEN MIT FLURSTÜCKSNUMMER
 - GEBÄUDE / BESTAND
 - GEBÄUDE NEU
 - ALTLASTFLÄCHEN
 - STRASSE ASPHALT
 - GEHWEGE PFLASTER
 - GRÜNFLÄCHEN, INTENSIVE DACHBEGRÜNUNG
 - ZU ERHALTENDER BAUM (AUSSERHALB)
 - PFLANZGEBOTE BÄUME 2.ORDNUNG
 - PFLANZGEBOT KLEINBÄUME, STRÄUCHER
 - EXTENSIVE DACHBEGRÜNUNG
 - MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG
 - GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

PROJEKT
GRÜNORDNUNGSPLAN
"JOSEF-BOSCH-STRASSE - 1.ÄNDERUNG
IN RADOLFZELL

VERFAHRENSTRÄGER
 STADT RADOLFZELL
 MARKTPLATZ 2
 78315 RADOLFZELL

VORHABENTRÄGER
 SCHWEIZER IMMO PROJEKT GMBH
 SCHULSTRASSE 6
 70839 GERLINGEN

PLANUNG
 DIPL.-ING.(FH) KLAUS SAUR
 FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTR. 6, 88512 MINGEN, TEL.: 07572 / 711155, FAX.: 07572 / 711157

DATUM 04.10.2021 MASSSTAB 1 : 500

PLAN-NR.
492.03

MASSNAHMENPLAN

Bearbeitung
 Dipl.Ing.(FH) Klaus Saur
 Freier Landschaftsarchitekt BDLA
 Bergstraße 6, 88512 Mengen

Eingangsvermerk

Aktenzeichen

**Baumschutzgutachten
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 „Josef-Bosch-Straße – 1.Änderung“**

Schweizer Immo Projekt GmbH
 Schulstraße 6
 70839 Gerlingen

1. Auftraggeber

Name, Vorname				Telefon mit Vorwahl
Schweizer Immo Projekt GmbH				07156 / 170065
Straße, Hausnummer	PLZ	Ort	e-mail	
Schulstraße 6	70839	Gerlingen	ziegler.marcus@schweizer-immoprojekt.de	

2. Angaben zum Standort des Baumes / der Gehölze

Gemeinde, Ortsteil	Straße, Hausnummer		
Radolfzell	Werderstraße		
Gemarkung	Flur	Flurstück-Nummer	Baumkatasternummer
Radolfzell		1696/5	nicht bekannt

3. Angaben zur Art des Baumes

Die Stieleiche ist die in Mitteleuropa am weitesten verbreitete Eichenart. Sie kommt in fast ganz Europa vor. Gegenüber der Traubeneiche reicht ihr Verbreitungsgebiet weitaus weiter in den Osten, da sie kontinentales Klima wesentlich besser verträgt. Die Verbreitung der Stieleiche reicht bis auf 1000 m.
 Am besten entwickelt sich die Stieleiche auf nährstoffreichen, tiefgründigen Lehm- und Tonböden.
 Die Stieleiche ist ein 20 bis 40 Meter hoher Baum und erreicht einen Stammumfang bis drei Meter.

4. Angaben zum betreffenden Baum / den Bäumen / Gehölzen

lfd-Nr			
1	Gehölzart	Quercus robur	Stieleiche
2	Stammumfang in 1,10 m Höhe	nicht bekannt	
3	Besondere Merkmale (z.B.: Höhlen, Spalten, Astabbrüche)	keine	
4	Entwicklungsphase nach FLL	Alterungsphase	
5	Erhaltung	hoch	
6	Datum Bestandsaufnahme	22.09.2021	
7	Anlass des Gutachtens	<p>Auf dem Gelände / Flurstück 1700/18 soll eine mehrstöckige Wohnbebauung realisiert werden. In der nordwestliche Ecke zu dem Baugrundstück steht auf dem direkt angrenzend Grundstück eine raum- und ortsbildprägende Stieleiche.</p> <p>Die Stadt Radolfzell hat eine Baumschutzsatzung, unter welche diese Stieleiche fällt. Nach § 3 dieser Satzung sind bei Baumaßnahmen geeignete und wirksame Maßnahmen zum Schutz aller Baumteile zu ergreifen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde dieses Baumgutachten beauftragt. Mit dem Baumschutzgutachten Maßnahmen zum wirksamen Baumschutz und Baumerhalt auch des Wurzelbereiches zu festzustellen und zu beurteilen.</p> <p>Die Baumkrone und auch der Wurzelbereich ragt sichtlich in das angrenzende Baugrundstück hinein.</p>	

8	Zustand des Baumes	Das direkte Baumumfeld ist durch die jahrelange Brachliege im Unterwuchs etwas verwildert. Der Wurzelraum weist keine Beeinträchtigungen auf. Der Zustand der Krone ist durch den freien Stand arttypisch aufgeprägt.
---	--------------------	--

5. Maßnahmen

Um den Erhalt des Baumes (Stieleiche) zu sichern und dauerhaft zu gewährleisten, sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

1. Durchführung einer Kronenpflege und einer dezenten Kroneneinkürzung um circa 10 Prozent der Baumkrone. Im Bereich zu der projektierten Bebauung hin kann ein Rückschnitt gemäß ZTV-Baumpflegerie eine Kronenrückschnitt erfolgen, wenn zu erkennen ist, dass die neuen Fassaden zu nah an den Baum heranreichen. Die Rückschnittmaßnahmen sind nicht zwingend auszuführen und falls doch, auf das erforderliche Minimum zu beschränken.
Die Rückschnittmaßnahmen sind durch einen Baumpflegerfachbetrieb auszuführen.
2. Einrichtung eines absoluten Schutzbereiches im Radius von 10 m rund um den Stamm der Stieleiche mittels Bauzaun oder ähnlichen, zwar temporären, aber ortsfesten und unverrückbaren Bauteilen oder Zäunen. In diesen Bereich darf auch kein Kranarm einfahren können. In einem Bereich circa 20 m Länge wird durch die Baumaßnahme in den Schutzbereich im südlichen Bereich des Wurzelraumes der Stieleiche eingegriffen. Dies ist mit der Festlegung zusätzlicher Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich temporär möglich.
3. Da eine Abböschung um den Standort des Baumes wegen der Platzverhältnisse nicht in Frage kommt, ist in diesem südlichen Wurzelbereich auf einer Länge von ca. 20 m mit einem Mindestabstand von 10 m um den Stamm der Stieleiche ein senkrechter Verbau (Berliner Verbau) herzustellen. Die baumseitige Abgrabung im Wurzelbereich muß als Wurzelvorhang ausgebildet werden und mittels Druckluftlanze zwingend in Handschachtung erfolgen, um ein zerstörungsfreies Freilegen eventueller Wurzeln zu gewährleisten. Arbeiten mit Bagger oder anderen Maschinen sind hier nicht zulässig, da durch erhebliche Wurzelabriss zu erwarten sind. Diese Arbeiten sind einer fachlich geeigneten Person zu überwachen.
4. Eventuell freigelegte Wurzeln sind mit fachgerechtem Werkzeug glatt abzuschneiden und dauerhaft feucht zu halten.
5. Während der Bauzeit bis zum Abschluss der Erdarbeiten bzw. das Wiederverfüllen des Bauraumes sind wöchentliche Gießgänge mit bis zu 1000 l um den Baum unter Dokumentation durch eine beauftragte Baumpflegerfachfirma erforderlich.
6. Durchführung einer Standsicherheitsuntersuchung vor und nach der Durchführung der Baumaßnahme mittels Zugversuch oder dynamischer Windlastmessung zur Dokumentation der Standsicherheit und zu eventuell erforderlichen Beweis Zwecken durch ein Baumsachverständigenbüro.
7. Begleitung der Baumaßnahme durch ein Baumsachverständigenbüro mit stichprobenartigen Kontrollen der Baumschutzmaßnahmen und Dokumentation der Vor-Ort-Termine.
8. Nach Abschluss der Baumaßnahme müssen bodenverbessernde Maßnahmen durch Bodenbelüftung ausgeführt werden, um verdichtete Bereiche im Wurzelraum zu lockern.
9. Die baumpflegerischen Maßnahmen müssen gemäß der aktuell gültigen ZTV – Baumpflegerie, der Richtlinien für die Anlage von Straßen – Landschaftspflege (RAS-LP 4) und der DIN 18920 durch einen Baumpflegerfachbetrieb erfolgen, um einen effektiven Schutz der Stieleiche sicherzustellen und eine fachlich einwandfreie Ausführung zu gewährleisten.
10. Der Zustand des Baumes ist über einen Zeitraum von Jahren zu kontrollieren. Für dieses Monitoring wird vom Antragsteller eine fachlich geeignete Person beauftragt.

6. Anlagen

<input checked="" type="checkbox"/>	Foto der Bäume / Gehölze	<input type="checkbox"/>	-fach
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-fach

