

Überblick eingegangene Stellungnahmen Intern

Stand 02.02.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untertorplatz“, Radolfzell

Stand 02.02.2023

Frühzeitige Beteiligung Intern vom 01.04.2022 bis zum 03.05.2022

	Wer	Schreiben vom	Was	Stellungnahme der Verwaltung/Beschlussvorschlag
	Stadtverwaltung Radolfzell am Bodensee Fachbereich Stadtplanung und Baurecht I	14.04.2022	<u>Stellungnahme Abt. Baurecht</u> <u>Bauordnungsrecht</u> Stellplätze: Die Gesamtstellplatzanzahl um den Faktor 0,5 zu reduzieren erfolgt nicht auf Grundlage der LBO, sondern rein bauplanungsrechtlich von der Gemeinde als Planungshoheit. Daher wird hier keine weitere Stellungnahme dazu abgegeben. Die Anzahl der Stellplätze für das Gewerbe wurden mit dem jetzigen Kenntnisstand korrekt errechnet. Ebenso für die Fahrradstellplätze. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Beitelung mit „öffentlich“ und „privat“ irreführen, bzw. falsch ist. Alle notwendigen Stellplätze müssen auf privatem Grund liegen. Dies ist hier, bis auf die fraglichen oberirdischen Stellplätze entlang der Straße) auch der Fall. Ob diese nun „öffentlich“ oder „privat“ genutzt werden ist aus bauordnungsrechtlicher Sicht irrelevant.	Wird zur Kenntnis genommen.

			<p>Diese Art „Doppelbelegung“ hat ihren Ursprung ebenfalls aus den Regelungen des bestehenden Durchführungsvertrages. Hierin ist geregelt, dass 80 Stellplätze öffentlich zugänglich sein. Wie das mit der Anrechnung der Stellplätze für das Gewerbe hier gesehen wird, liegt aus den o.g. Gründen nicht unserer Hand. Wir verweisen nochmals auf die Mails v. 12.11.2021, 22.12.2021 und 11.02.2022 zu diesem Thema.</p>	
			<ul style="list-style-type: none"> Abstandsflächen: Ein Abstandsflächenplan liegt nicht vor. Da es sich um ein Grundstück handelt, sind die Mindest(brand)abstände von 5 m zueinander einzuhalten. Sollte vorgesehen sein, dass die Grundstücke zu einem späteren Zeitpunkt geteilt werden sollen, ist bereits jetzt auf die notwendigen Abstandsflächen Rücksicht zu nehmen, ansonsten ist eine Teilung nicht möglich. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Ein Abstandsflächenplan und der Nachweis der Abstandsflächen, wurde erstellt und liegt den weiteren Unterlagen bei. Die Seitenwände der Gebäude werden als Brandschutzwände ausgeführt. In den Bereichen, in denen sich Öffnungen gegenüber liegen und ein Brandüberschlag stattfinden kann, wird der Mindestbrandabstand von 5 m eingehalten. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Planung in diesem 1:1 festgesetzt und geregelt wird, ist eine Teilung der Gebäude nicht vorgesehen und möglich.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> Brandschutz: Es wird empfohlen ein Brandschutzkonzept erarbeiten zu lassen. 	<p>In der Planung wurden die Vorgaben zum Brandschutz berücksichtigt. Den Unterlagen liegen Brandschutzpläne bei.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> Sonstiges: Es ist bereits zum jetzigen Planungsstand darauf hinzuweisen, dass die Regelungen zur Barrierefreiheit und zum Spielplatz einzuhalten 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben zur Barrierefreiheit und zu den benötigten Spielplatzflächen wird berücksichtigt</p>

			<p>sind. Dies ist mit den vorliegenden Planunterlagen nicht möglich abschließend zu prüfen.</p>	<p>und eingehalten. Im nördlichen Bereich des Plangebietes entsteht ein Grüner Hinterhof für die Bewohner des Untertorplatzes. In diesem, ist ein Spielplatz vorgesehen. Des Weiteren entsteht im Innenhof zwischen den südlichen Gebäuden ein Mehrgenerationenplatz, auf dem ebenfalls Spielgeräte für Kinder vorgesehen sind.</p> <p>Den weiteren Unterlagen liegt der Vorhaben und Erschließungsplan bei. In diesem ist die Gestaltung der Freiflächen im Quartier dargestellt und die Lage des Spielplatzes zu entnehmen.</p>
<p>Stadtverwaltung Radolfzell am Bodensee Fachbereich Naturschutz</p>	<p>22.04.2022</p>	<p>In der vorbereitenden Umweltanalyse vom 09.08.2021 wurde der Vogelbestand beschrieben und Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Aus unserer Sicht sollte dieses Thema genauer betrachtet werden.</p> <p>Am Wohnhaus Ecke Seestraße/Lohmühlenstraße wurden insgesamt 24 Schwalbennester kartiert. 10 Nester wurden der Mehlschwalbe zugeordnet, die restlichen 14 Nester wurden keiner Art zugeordnet. Neben den Mehlschwalben und „Schwalben“ werden auch Haussperlinge und Mauersegler genannt. Weiter wird in der Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenregelung“ in einem Satz erwähnt, dass in/an den angrenzenden</p>	<p>Das Thema Vogelbestand, ist überarbeitet worden und es wurden Aussagen zum Ausgleich und der Anzahl an Ersatzhabitaten, sowie der Lage der Habitate gemacht.</p>	

		<p>Gebäuden sowie den Neubauten geeignete Ersatzhabitate (...) zu schaffen sind. Diese Formulierung ist unzureichend, da weder bekannt ist wie viele Ersatzhabitate benötigt werden noch für welche Vogelarten Ersatzhabitate geschaffen werden müssen. Auch das Monitoring dieser Maßnahme ist ohne festgelegte Orte und genauere Beschreibung nicht möglich. Wichtig wäre auch zu klären, ob eine CEF-Maßnahme durchgeführt werden muss, um die Mehlschwalbenpopulation zu sichern.</p> <p>Deshalb bitten wir darum, den Eingriff in den vorhandenen Vogelbestand ausführlich abzuarbeiten. Die Art, Anzahl und den Ort der Ersatzhabitate für die jeweiligen Vogelarten, sowie der Zeitpunkt der Ersatzmaßnahme sollte in Text und Karte aufgenommen werden.</p>	
		<p>Bei den „Baulichen Vorkehrungen gegen Vogelschlag“ sollte auf das Merkblatt der Schweizer Vogelwarte Sempach hingewiesen und eingegangen werden. Die Schweizer Vogelwarte hat zu diesem Thema ausführliche Untersuchungen vorgenommen und beschreibt verschiedenste Maßnahmen und ihre Wirkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.</p>
		<p>Bei der Vermeidungsmaßnahme „Erhalt und Schutz der Bestandsbäume“ bitten wir um Ergänzung, wie die Bäume vor Beschädigung geschützt werden können. Ein Hinweis auf die bestehenden Regelwerke wäre hilfreich. Weiter soll die bestehende Tiefgaragenwand zum Schutz der Bestandsbäume im Norden des Gel-</p>	<p>Im Umweltreport und den Unterlagen zum Bebauungsplan, wurden Angaben und eine Beschreibung zum Schutz der Bestandsbäume aufgenommen. Die Baum – und Straucharten der städtischen Pflanzliste wurden herangezogen.</p>

			<p>tungsbereiches bestehen bleiben. Es sollte beschrieben werden, wie der Kronenbereich dieser Bäume, der in den Planungsraum hineinreicht, geschützt werden kann.</p> <p>Die Baum- und Straucharten der städtischen Pflanzlisten A/B/C sollten für Neu- und Ersatzpflanzungen herangezogen werden.</p>	
Stadtverwaltung Radolfzell am Bodensee	03.05.22	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untertorplatz“</p> <p>Straßenverkehrsrechtliche Stellungnahme</p> <p>aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <p>Aus den Unterlagen geht klar hervor, dass die für die geplanten 113 Wohneinheiten (WE) lediglich 57 Stellplätze (ST) geplant werden. Dies entspricht einer Stellplatzzahl von 0,5 ST/WE. Nach der Begründung zur dieser geringen Stellplatzzahl im Stellplatznachweis wird ausgeführt, dass durch die zentrale Lage, direkt am Ortskern, viele Bushaltestellen und auch der Bahnhof fußläufig erreichbar sind. Ebenso wird aufgeführt, dass über diese gute Anbindung an den ÖPNV eine Verbindung zum Arbeitsplatz ohne KfZ gut möglich ist.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
Fachbereich Bürgerdienste und Verkehrswesen		Die Straßenverkehrsbehörde kann diese Argumentation nicht nachvollziehen. Nach den statistischen Daten über die Stadt Radolfzell des	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.	

		<p>Landesamtes für Statistik Baden-Württemberg gibt es in Radolfzell ca. 14'000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Etwa 9'500 Beschäftigte pendeln nach Radolfzell ein und ca. 7'500 Einwohner der Stadt pendeln über die Gemeindegrenzen hinaus aus. Somit werden von den rund 12'000 Arbeitstätigen, welche in Radolfzell wohnen nur 4'500 Arbeitsplätze innerhalb der gleichen Gemeinde belegt. Dies entspricht aufgerundet knapp 38 %. Aber auch hiervon werden sicherlich einige Beschäftigte mit einem privaten Kraftfahrzeug innerhalb der Gemeindegrenze zur Arbeit fahren. Ebenso ist es nicht auch schlüssig, dass ein Beschäftigter mit einem Arbeitsplatz außerhalb der Gemeinde Radolfzell, nur weil es ein ÖPNV-Angebot gibt, dieses auch entsprechend so nutzt oder nutzen kann. Hier spielen unter anderem Schichtzeiten und auch die Erreichbarkeit der Arbeitsstätte eine bedeutende Rolle.</p>	<p>Grundsätzlich werden für die Hälfte der Wohneinheiten Stellplätze für einen PKW zur Verfügung gestellt. Somit können auch Interessenten, die für Ihre Arbeit auspendeln und das Angebot der Öffentlichen Verkehrsmittel nicht nutzen können im neuen Quartier eine Wohnung beziehen. Für die zweite Hälfte der Wohneinheiten, wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens Interessenten finden, die sich bewusst für eine Wohnung ohne eigenen Stellplatz entscheiden, da der Verzicht auf das Auto durch die öffentlichen Angebote, oder Zusatzangebote wie Carsharing eine bewusste Entscheidung ist. Ein solches Quartier dient auch als Vorreiter für eine Mobilitätswende hin zu einer klimafreundlichen Mobilität in der Stadt Radolfzell.</p>
		<p>Auch sind der Straßenverkehrsbehörde keine rechtlichen Mittel bekannt, dass eine Wohnung nur dann an einen Interessenten vergeben werden darf, wenn dieser auf ein eigenes Kraftfahrzeug oder eigenen PKW verzichtet. Somit kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass deutlich mehr als 57 Fahrzeuge den 113 geplanten Wohneinheiten zugeordnet werden. Dafür sind letztlich aber dann keine Stellplätze vorhanden. Überzählige Fahrzeuge gehen somit zu Lasten der</p>	<p>Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Ein rechtliches Mittel Wohnungen nur an Interessenten zu vergeben, die auf ein Kraftfahrzeug verzichten besteht nicht. Dennoch kann baurechtlich ein geringere Stellplatzschlüssel festgesetzt werden. Ziel ist es Interessenten zu erhalten, die bewusst und aus eigener Überzeugung und auf Grundlage der guten öffentlichen</p>

			Berufseinpender, Touristen oder Kundschaft des Radolfzeller Gewerbes.	Verkehrsangebote auf ein eigenes Auto verzichten zu gewinnen. Wie hoch die Zahl zusätzlicher Fahrzeuge ist, die nicht auf den Stellplätzen untergebracht werden können, lässt sich nicht abschätzen. Selbst unter der Annahme, dass einige Bewohner ein Auto besitzen und dieses anderweitig an anderen Orten abstellen, entstehen hier keine so hohen Zahlen an PKW, welche zu Lasten der Berufseinpender, Touristen und der Kundschaft des Radolfzeller Gewerbes gehen.
			Zwar sinken in den letzten Jahren die Zahlen der Neuzulassungen in Baden-Württemberg, aber dennoch steigt die Gesamtanzahl der zugelassenen Fahrzeuge stetig weiter.	Wird zur Kenntnis genommen
			Als weitere Argumente aus dem Stellplatznachweis sind fußläufig erreichbaren Schul- und Kindergartenangebote genannt. Somit werden auch junge Familien als Zielgruppe für die geplante Bebauung genannt. Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass aus Familien mit kleinen Kindern Familien mit jungen Erwachsenen werden und auch diese ab einem gewissen Zeitpunkt nicht nur Nutzer des ÖPNV sind, sondern ebenfalls ein eigenes Kraftfahrzeug besitzen. Auch hier kann die Prognose gestellt werden, dass hier weitere Fahrzeuge	Den Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die Annahme, dass junge Erwachsene, sobald Sie einen Führerschein besitzen, ebenfalls ein Auto besitzen und für dieses einen Parkplatz benötigen, kann so nicht geteilt werden und ist auch nicht bei der Berechnung des Stellplatznachweises anzusetzen.

			hinzukommen. Dies wird den Parkdruck auf öffentliche Flächen enorm erhöhen.	
			Daher sprechen wir uns, wie das Polizeipräsidium Konstanz, für einen Stellplatzschlüssels von 2 ST/WE aus. Das Instrumentarium der stufenweisen Anpassung nach große der Wohneinheit, wird auch von unserer Seite als Alternative vorgeschlagen. Der angestrebte Stellplatzschlüssel von 0,5 ST/WE wird von der Straßenverkehrsbehörde daher abgelehnt. Des Weiteren schließen wir uns der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Konstanz an.	<p>Den Ausführungen, kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit, lässt sich allein Aufgrund der geringen Platzverhältnisse, dem Anliegen eines nachhaltigen Wohnquartiers und den möglichen Hohen Kosten für den Bau einer mehrstöckigen Tiefgarage nicht realisieren.</p> <p>Der angesetzte Stellplatzschlüssel, wurde den gesetzlichen Anforderungen gerecht ermittelt und dargelegt und dem Gemeinderat der Stadt Radolfzell vorgelegt.</p>

Überblick eingegangene Stellungnahmen Öffentlichkeit

Stand 02.02.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untertorplatz“, Radolfzell

Stand 02.02.2023

Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit vom 01.04.2022 bis zum 03.05.2022

	Wer	Schreiben vom	Was	Stellungnahme der Verwaltung/Beschlussvorschlag
	Stellungnahme I	05.04.2022	<p>Der Einladung zur Bürgerinformation über den o.g. Bebauungsplan entnehme ich, dass bei einer Neubebauung ein massiver Verlust von heutigen Tiefgaragen-Parkraum für die Anwohner der Innenstadt bevorsteht. Bei der Umwandlung der Seestraße zur Fußgängerzone mußten bereits Innenstadtbewohner ihre Fahrzeuge in den umliegenden Straßen abstellen.</p> <p>Später kam es dort zur Parkraumbewirtschaftung mit maximal 2 Stunden Parkdauer. Im nahegelegenes städtisches Parkhaus mußte zum Preis von 15€ pro Monat ausgewichen werden. Die Preise für die Tiefgarage bei den Stadtwerken wurden auf 40€ massiv angehoben. Diese städtischen Parkplätze waren nur Parkberechtigungen, die jederzeit durch andere Parkende (z.B. bei Großveranstaltungen) genommen werden konnten.</p> <p>Das Parkhaus am Bahnhof wurde vor kurzem ebenfalls geschlossen. Nun fallen auch die Parkplätze der Stadtwerke zum großen Teil auch noch weg.</p>	<p>Für das Vorhaben wurde ein Wettbewerb durchgeführt. In diesem, wurde die Vorgabe gemacht, dass alle öffentlichen Stellplätze, die in der Tiefgarage der Stadtwerke vorhanden sind, auch nach Umsetzung des Vorhabens wieder nachgewiesen werden müssen. Die Planung berücksichtigt diese Vorgabe und es werden die bisher im Bestand bestehenden öffentlichen Stellplätze in der gleichen Anzahl wie bisher auch wieder hergestellt.</p>

			Bitte bei der Neubauplanung des Stadtwerkeareals auch die Park-Belange der Innenstadtbewohner so berücksichtigen, dass wir als Bewohner der Innenstadt uns auf ein annehmbares, dauerhaftes Park-Konzept verlassen können.	
Bürgerbeteiligung Circa 20 Bürger- und Bürgerinnen	06.04.2022		Dokumentation der Anregungen und offenen Fragen während der Bürgerinformation im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Untertorplatz“ in Radolfzell am 06.04.2022 von 19.00 – 21.00 Uhr im Milchwerk	
			Verkehr, Erschließung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Anwohner*innen der Altstadt verlieren Parkplätze <p>Das bedeutet wieder Einschränkungen für die Bewohner*innen der Altstadt</p> <p style="padding-left: 40px;">=> Anwohnerparkscheine/Berechtigungen auch künftig berücksichtigen,</p> <p style="padding-left: 40px;">=> Von Stadtverwaltung soll wieder ein Angebot für Altnutzer*innen zum Dauerparkausweis oder Dauerparkerlaubnis, Berechtigungsausweis angeboten werden</p> <p style="padding-left: 40px;">=> Regelungen im Durchführungsvertrag</p>	Für das Vorhaben wurde ein Wettbewerb durchgeführt. In diesem, wurde die Vorgabe gemacht, dass alle öffentlichen Stellplätze, die in der Tiefgarage der Stadtwerke vorhanden sind, auch nach Umsetzung des Vorhabens wieder nachgewiesen werden müssen. Die Planung berücksichtigt diese Vorgabe und es werden die bisher im Bestand bestehenden 81 öffentlichen Stellplätze in der gleichen Anzahl wie bisher auch wieder hergestellt. Inwieweit eine Kontrolle der Zufahrt zum Untertorplatz umgesetzt werden kann, ist

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchfahrt zum Untertorplatz (Fußgängerzone) soll kontrolliert und reguliert werden ▪ Befürchtung möglicher Konflikte bei beidseitigem Längsparken in der Lohmühlenstraße <ul style="list-style-type: none"> => Ist der Straßenquerschnitt in der Lohmühlenstraße und Untertorstraße zu schmal für beidseitige Längsparkplätze? => Straßenquerschnitt und Parkierungssystem in der Lohmühlenstraße sollen überprüft werden ▪ Sind die geplanten Gehwege ausreichend breit für Kinderwagen und Rollstühle? <ul style="list-style-type: none"> => Überprüfung der Norm? ▪ 0,5 STP je Wohneinheit nicht ausreichend => 1 Stellplatz je Wohneinheit nach LBO <ul style="list-style-type: none"> Erläuterung: Mit dem Projekt Untertorplatz sollen gezielt Menschen angesprochen werden, die ohne Auto leben. Es entsteht ein Projekt für Menschen, die bewusst auf ein eigenes Fahrzeug verzichten = entspricht den Klimaschutzzielen der Stadt ▪ Es sollen für private Stellplätze – E-Ladestationen vorgesehen werden ▪ Wie werden die Tiefgaragen-Stellplätze vergeben? 	<p>nicht Bestandteil der Planung und des Vorhabens.</p> <p>Der bestehende Gehweg, wird auf das Grundstück des Vorhabenträgers verlegt und die geplanten Längsparker, liegen im Bereich des ursprünglichen Gehweges. Somit ist die Fahrbahnbreite mit 4.70 m wie im Bestand für beidseitige Beparkung in der Lohmühlenstraße gegeben und gesichert. Im Vorhaben und Erschließungsplan sind entsprechende Vermaßungen aufgenommen.</p> <p>Die geplanten Gehwege, sind mit einer Breite von mindesten 1,50 m entlang der Lohmühlenstraße mit einer ausreichenden Breite dimensioniert.</p> <p>Gemäß LBO, kann in begründeten Fällen von der vorgegebenen Stellplatzzahl abgewichen werden. Die Stellplatzreduzierung, wurde klar begründet und dargelegt auf welcher Grundlage der Stellplatzschlüssel reduziert werden kann. Die genaue Berechnung der Stellplatzreduzierung liegt den Unterlagen bei.</p>
--	--	--	--	--

			Architektur, Städtebauliches Konzept <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planung ist gut ▪ positiv wird die bewegte Formenführung gesehen ▪ das Motto, die Stadt weiterbauen, ist angemessen umgesetzt ▪ positiv, dass keine Schuhschachteln entstehen ▪ Satteldächer entsprechen der Altstadt, Erhöhung der Dachneigung positiv ▪ Es sollen PV-Anlagen vorgesehen werden ▪ Das Energiekonzept soll klimaneutral sein ▪ Fassadenbegrünung (bei größeren fensterlosen Fassadenteilen) soll geprüft und festgesetzt werden (Beispiel Freiburg) ▪ Erläuterung von 2-Zimmer-Paar-Wohnung = Schlafzimmer bietet Platz für Doppelbett ▪ Statt Gewerbeflächen mehr Wohnungen ▪ Wie sind die Vergabekriterien für die Sozialwohnungen? 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			Freiraumplanung, Freianlagen und Grün <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf „richtige“ Quartiere für Bäume achten, Wurzelschutz und ausreichende Substrattiefe ⇒ Detailpläne sollen zur Offenlage beigefügt werden ▪ Die Bachoffenlegung soll Lebensplätze und Aufenthaltsplätze ermöglichen, am Wasser hält man sich gerne auf 	<p>Aussagen zum Baumschutz, wurden in den Unterlagen zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>Die Offenlegung des Baches wurde geprüft und es wurde entsprechend der Was-</p>

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Planung zur Freilegung des Baches ist sehr schön, hier soll sich wirklich bemüht werden <p>Ziel der Bachoffenlegung soll weiterverfolgt werden – auch wenn es eine technische Herausforderung darstellt => Prüfung</p>	<p>serqualität, Wassermenge und den technischen Möglichkeiten, ein Teil des Baches in der Planung als Wasserlauf durch das Quartier vorgesehen. Die Gestaltung des Bachlaufs und der Freiflächen im Quartier, kann dem Vorhaben und Erschließungsplan entnommen werden. Dieser ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird ebenfalls als Satzung durch die Stadt beschlossen.</p>
	Stellungnahme III	03.05.2022	<p>Zu dem o.a. Bebauungsplan möchte ich bemerken, dass die vorgesehenen Sitzbänke bitte eine Rücklehne bekommen, da es viele alte Leute gibt, die das benötigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Überblick eingegangene Stellungnahmen Träger und Behörden

Stand 02.02.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Untertorplatz“, Radolfzell

Stand 02.02.2023

Frühzeitige Beteiligung TÖBs vom 01.04.2022 bis zum 03.05.2022

	Wer	Schreiben vom	Was	Stellungnahme der Verwaltung/Beschlussvorschlag
	Naturschutzbeauftragter Stadt Radolfzell	13.05.2022	<p>Anregungen: Bei der Übermittlung der Unterlagen gab es leider mehrfach Probleme.</p> <p>Zu den Kompensationsmaßnahmen ist zu bemerken: Der Ersatz von gerodeten Bäumen durch Bäume 2. Ordnung mit 16/18cm Stammumfang (= max. 3cm Durchmesser) stellt keineswegs eine erst nach über 50 Jahren zu erwarten. Es ist daher völlig unsinnig zu behaupten, dass die o.a. Nachpflanzung einer "Aufheizung entgegenwirkt". Eine Dachbegrünung der Tiefgarage ist sinnvoll. Die Fläche muss aber zusätzlich vollständig mit einer PV-Anlage ausgestattet werden. Das gleiche gilt auch für alle Dächer. Für Insekten kann eine Dachbegrünung ein Trittstein sein, keinesfalls aber für bodenbrütende Vögel.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Den Ausführungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Umsetzung von PV – Anlagen auf der Tiefgarage ist nicht möglich und sinnvoll, da diese zum größten Teil durch die Gebäude überbaut wird. In den Bereichen, wo keine Gebäude auf der Tiefgarage stehen, werden die Flächen begrünt und als Wege und Aufenthaltsflächen genutzt. Auf den Dächern sind im Rahmen der Möglichkeiten PV – Anlagen umzusetzen. Diese sind seit 1. Mai 2022 bei Neubauten verpflichtend anzubringen. Im Rahmen der Ver-</p>

			<p>Für die Stieleiche werden Schutzmaßnahmen "empfohlen". Diese sind aber verpflichtend. Drainage- und Niederschlagswasser sind "nach Möglichkeit" zu sammeln und zu nutzen. Hier fehlt die Verpflichtung dies auch zu tun. Eine Pflanzung von Obstbäumen im Stadtgebiet ist nicht sinnvoll. Das Obst wird nicht geerntet, sondern sorgt eher für Verschmutzung. Zur Energieversorgung eine Gasleitung zu verlegen, ist nicht zeitgemäß (außer zum Profit der Stadtwerke. Fossile Energieträger steigern die Erderwärmung.</p>	<p>pflichtung für die Umsetzung von PV-Anlagen von Neubauten, werden auf 75 % der nutzbaren Dachflächen PV-Anlagen umgesetzt. Für das Gebiet wurde im Rahmen der Planung ein Regenwasserkonzept entwickelt, welches den Umgang mit Regenwasser beschreibt. Ein Energiekonzept, wurde durch den Bauherrn erstellt und ist Bestandteil der Planung.</p>
Stadtwerke Radolfzell GmbH	05.05.2022	<p><u>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Untertorplatz" Radolfzell</u></p> <p>Strom</p> <p>Für die Versorgung des Areals und der angrenzenden Straßen (Wohnungen, Gewerbe, Elektromobilität) ist eine Trafostation notwendig. Für diese Trafostation ist ein Grundstück mit mindestens 20 m² vorzusehen.</p> <p>Aktuell befindet sich eine Trafostation auf dem Grundstück.</p> <p>Diese muss vor Beginn der Bauarbeiten zurückgebaut werden.</p> <p>Von einer Integration in den Neubau ist aus Brandtechnischen, einer Hochwassergefahr (Tiefgarage) und aus Gründen der EMV abzusehen bzw. nicht möglich.</p>	<p>Mit den Stadtwerken wurde im Rahmen der Planung abgestimmt, dass die Trafostation aufgrund der räumlichen Gegebenheiten in der Tiefgarage untergebracht wird. Der Bauherr verpflichtet sich hier dazu die Trafostation nach den Vorgaben bezüglich der Zugänglichkeit, der Größe und der räumlichen Anforderungen umzusetzen.</p>	

		Die Trafostation hat folgende Maße: ca. 5 m x 3 m x 2,5 m (BxTxH)	
		<p>Wasser</p> <p><u>Leitungsrückbau:</u></p> <p>Am Untertorplatz muss die DN 250 Freispiegelleitung (Rohwasser) bis zur Untertorstr. zurückgebaut werden.</p> <p>Weiterhin muss in der gleichen Trassierung die Versorgungsleitung DN 200 (Reinwasser) an der Schieberverteilung abgekappt werden.</p> <p>Die Wasserversorgung in der Seestr. für das Haus Nr. 62 und technisches Gebäude müssen ebenfalls vorerst bis zur Grundstücksgrenze zurückgebaut werden.</p> <p>Für das Gebäude Lohmühlenstr. 7 muss der Hausanschluss ebenfalls bis zur Grundstücksgrenze zurückgebaut werden.</p> <p>Das neue Objekt, kann die Wasserversorgung, über den Untertorplatz, sowie über die Lohmühlenstr., und Seestr. erfolgen.</p> <p>Zur weiteren Berücksichtigung sollte man auch die Löschwasserversorgung mit in Betracht ziehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte, werden während der Bau-phase berücksichtigt.
		<p>Gas</p> <p>Vor Beginn der Arbeiten müssen alle Gasanschlussleitungen im Baufeld beseitigt werden, die Versorgung mit Gas kann vorzugsweise aus der Lohmühlenstraße,</p>	

			der Untertorstraße oder ggf. auch aus der Seestraße erfolgen. Die max. möglichen Leistungswerte einer gasbasierenden Wärmeversorgung sind zu erfragen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte, werden während der Bauphase berücksichtigt.
			Internet / BK Glasfaserverteilung im Serverraum NLZ muss abgebaut werden Steuerkabel werden in die Neue Trafostation umgelegt	Wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Punkte, werden während der Bauphase berücksichtigt.
			Wärme Keine Wärmeversorgung geplant	Wird zur Kenntnis genommen
			Gestattungen derzeit über GIS im Aufbau	Wird zur Kenntnis genommen
Baden-Württemberg Polizeipräsidium Konstanz Führungs- und Einsatzstab Sachbereich Verkehr	12.04.2022		Zur Bebauungsplan Untertorplatz in Radolfzell nehme ich aus verkehrspolizeilicher Sicht wie folgt Stellung. In den Entwurfsunterlagen sind mit 0,5 ST/WE klare Ausweisungen zur Anzahl der je Wohneinheit nachzuweisenden Kfz-Stellflächen enthalten. Trotz eines guten ÖPNV-Angebots ist aufgrund des gesteigerten individuellen Mobilitätsbedürfnis und eines geänderten Freizeitverhaltens mit vermehrter Nutzung von Kraftfahrzeugen deutlich, dass sich der Bedarf zunehmend an der Notwendigkeit von 2 ST/WE orientiert. Dies reduziert den Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen und ein unerwünschtes, in der Regel behinderndes Parken auf dem Straßenkörper kann weitestgehend vermieden werden.	Den Ausführungen und hier genannten Forderungen wird nicht gefolgt. Die LBO gibt vor, dass grundsätzlich pro Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz herzustellen ist. Eine Ausweisung von 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit, entspricht auch aufgrund der sehr guten ÖPNV – Anbindung und der zentralen Lage im Stadtgebiet nicht den Zielen und Anforderungen an eine nachhaltige Stadtentwicklung. Die Stadt Radolfzell und der Bauherr hat deshalb das Ziel, dass sich aufgrund eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens Interessenten finden, die

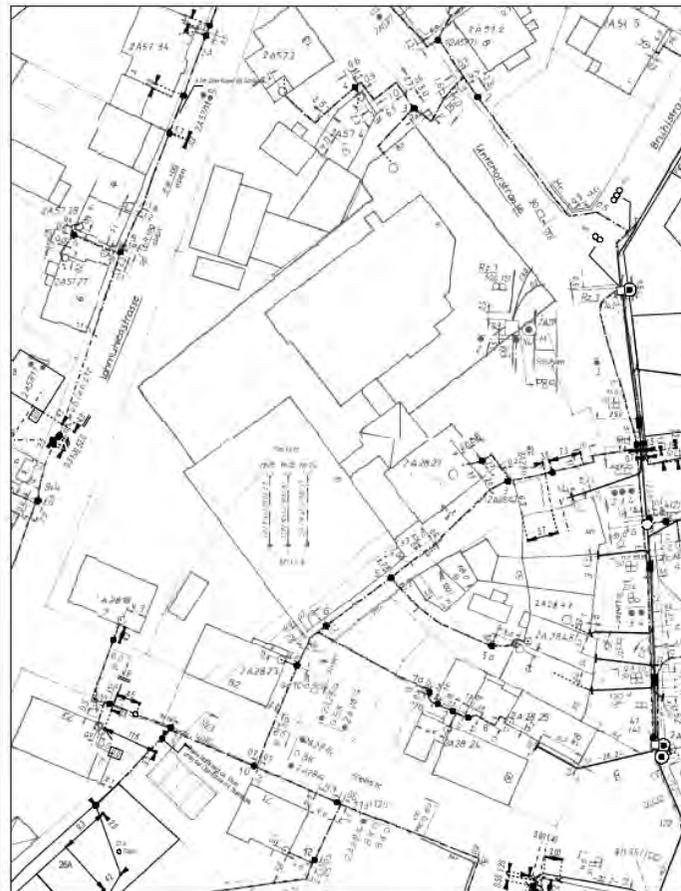
				<p>sich bewusst für eine Wohnung ohne eigenen Stellplatz entscheiden, da der Verzicht auf das Auto durch die öffentlichen Angebote, oder Zusatzangebote wie Carsharing eine bewusste Entscheidung ist. Ein solches Quartier dient auch als Vorreiter für eine Mobilitätswende hin zu einer klimafreundlichen Mobilität in der Stadt Radolfzell. Auf Grundlage der erwähnten Darstellung zur Stellplatzreduzierung, wird der Stellplatzschlüssel weiterhin mit 0,5 Stellplätzen festgesetzt.</p>
			<p>Um dem Plangeber eine feingliederige Anpassung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl zu ermöglichen, wird vielfach auch auf das Instrumentarium einer stufenweisen Anpassung je nach der Größe der Wohneinheit zurückgegriffen (z. B: bis 30 m² = 1 Stellplatz; bis 75 m² = 1,5 Stellplätze; größer 75 m² = 2 Stellplätze - die Werte sind beispielhaft angeführt und variabel).</p>	<p>Den Ausführungen und hier genannten Forderungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf Grundlage der erwähnten Darstellung zur Stellplatzreduzierung, wird der Stellplatzschlüssel weiterhin mit 0,5 Stellplätzen festgesetzt. Eine Staffelung nach Größe der Wohneinheiten ist nicht vorgesehen.</p>
			<p>Zu berücksichtigen ist zudem, dass die LBO nicht nur Stellplätze für Pkw fordert, sondern allgemeiner von Kfz schreibt. Unter Kfz fallen somit auch weitere zwei- und vierrädrige Fahrzeugarten. Vom Mofa bis zum schweren Motorrad sollte deshalb ebenfalls gedacht werden. Ansonsten werden die Fußwege zugestellt. Dazu kommen noch Quads wie sie in einigen privaten</p>	<p>Den Ausführungen und hier genannten Forderungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die LBO gibt vor, dass grundsätzlich pro Wohneinheit 1 Kfz-Stellplatz herzustellen ist. Bei diesem laut LBO herzustellenden Kfz – Stellplatz, ist davon auszugehen, dass es sich um einen PKW – Stellplatz handelt. Weitere Kraftfahrzeuge, finden</p>

		<p>Haushalten anzutreffen sind. Diese können beispielsweise als landwirtschaftliche Zugmaschine zugelassen sein. Ähnlich ist es mit den Lkw. Fahrzeuge wie die immer häufiger anzutreffenden Pick-Ups können beispielsweise darunterfallen. Hinzu kommen noch Wohnmobile, die außerhalb der Reisezeit wochenwenn nicht monatelang an den Fahrbahnrändern unbewegt abgestellt werden. All diese Fahrzeuggattungen gehören in die Überlegung und Festsetzung von Stellplätzen mit einbezogen.</p>	<p>somit auch auf Grundlage der LBO keine Berücksichtigung.</p> <p>Eine Abschätzung welches Fahrzeug ein Eigentümer besitzt und ob er zusätzlich zu einem PKW noch weitere Fahrzeuge besitzt, kann im Vorfeld einer Planung nicht ermittelt werden. Stellplätze für Fahrräder und Motorräder sind dennoch zusätzlich in der Tiefgarage in ausreichendem Umfang vorgesehen. Abstellmöglichkeiten für Reismobile sind grundsätzlich nicht vorzusehen und nachzuweisen. Landwirtschaftliche Zugmaschinen sind aufgrund der Lage im Stadtzentrum und der damit zu erwartenden Eigentümer und Mieter eher auszuschließen.</p>
		<p>Im Zusammenhang mit der Anlage einer Tiefgarage sprechen wir uns regelmäßig dafür aus, dass vor Anschluss einer Ausfahrtrampe an den öffentlichen Verkehrsraum eine Aufstellfläche von 5 Metern mit einer max. Steigung von 5 bis 6% gegeben sein sollte, damit der ausfahrende Verkehrsteilnehmer übersehen kann, ob er Fußgängern oder anderen Verkehrsteilnehmern einen Vorrang einräumen muss. Hierbei ist es notwendig, dass die entsprechenden Sichtfelder ab einer Höhe von 60 cm freigehalten sind. Daher schlagen wir vor, seitlich der Rampe zur Absturzsicherung dienende Einhausungen durchsichtig auszubauen, damit der ausfahrende Fahrzeugnutzer ausreichend Sicht auf</p>	<p>Den Ausführungen und hier genannten Forderungen wird gefolgt.</p> <p>Die hier genannten Vorgaben, wurden in der Planung berücksichtigt und die Tiefgaragenzufahrt entsprechend den Vorgaben geplant.</p>

			den unmittelbar anschließenden Gehweg erhält, insbesondere hinsichtlich des dortigen Fußgänger- und Fahrradverkehrs (Kinder). Freizuhalten Sichtfelder an Grundstücksausfahrten sind als Pflicht aus § 16 Abs. 2 LBO zu sehen. Zur Verdeutlichung bietet es sich an die Vorgaben aus Ziffer 6.3.9.3 der RASSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006) zu Kreuzungen und Einmündungen bezüglich des freizuhaltenen Sichtbereichs analog anzuwenden.	
	Eisenbahn- Bundesamt	20.04.2022	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Diese werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	terraneis bw GmbH	08.04.2022	<p>Erdgashochdruckanlagen und Telekommunikationskabel der terraneis bw GmbH</p> <p>Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terraneis bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht direkt betroffen werden.</p> <p>Wie Sie den beigefügten Planunterlagen der terraneis bw entnehmen können, verlaufen südlich, westlich u.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Netze BW	25.04.2022	Innerhalb des Geltungsbereichs unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.	Wird zur Kenntnis genommen.	
Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz	26.04.2022	<p>Für die Beteiligung am o.g. Verfahren bedanken wir uns und nehmen wie folgt Stellung: Der vorliegende Bebauungsplan "Untertorplatz" soll im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Bei der vorliegenden TÖB-Beteiligung handelt es sich daher um eine freiwillige frühzeitige Beteiligung. Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung eines Wohnquartiers auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke geschaffen werden. Es handelt sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung, die grundsätzlich begrüßt wird. Nach den uns vorliegenden AROK Daten stellt der Flächennutzungsplan (FNP) für das Plangebiet überwiegend Gemeinbedarfsfläche dar. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.	

			wird, besteht die Möglichkeit den FNP zu berichtigen. Die Berichtigung sollte zeitnah nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt werden.	
	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.04.2022	Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Vielen Dank für Ihre Informationen. Da es sich hier um einen Gebäudekomplex handelt ist unser Bauherrens-service der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Tel. +49 800 3301903. Web: www.telekom.de/bauherren . Ein Lageplan ist beigefügt.	Wird zur Kenntnis genommen.



ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Donauschlagern				
OMB	Raddelfeld	AdB	Z		
Bemerkung:		VaB		Sicht	Lageplan
		Name	Gründberg, Reiner, PTI 32	Maßstab	1:500
		Datum	08.04.2022	Blatt	1

	Behindertenrat Radolfzell	01.05.22	<p>Untertorplatz – Radolfzell</p> <p><u>Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen</u></p> <p>„Bekanntermaßen ist im Hinblick auf Ökonomie und Ökologie“</p> <p>1.) Innen- vor Außenentwicklung</p> <p>Sowie</p> <p>2.) Sanierung vor Abriss/Neubau der richtige Weg, unter Berücksichtigung des städtischen Charakters, der Lebensqualität und der geforderten unterschiedlichen Funktionalitäten wie (Leben, Arbeiten, Freizeit, Sport, etc.)</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Einleitung</p> <p>1. Zielsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Ökobilanz Radolfzells muss neu analysiert und bewertet werden 	Wird zur Kenntnis genommen. Inwieweit die Ökobilanz der gesamten Stadt Radolfzell auf Grundlage der vorliegenden Planung nochmals analysiert und geprüft werden muss, steht nicht in Zusammenhang mit dem hier geplanten Vorhaben.

			<ul style="list-style-type: none"> Die Leitlinie „Für nachhaltiges Bauen und sanieren kommunaler Gebäude der Stadt Radolfzell“ vom 11.06.2015, sowie die Grundsätze / Leitbild der kommunalen Energiepolitik der Stadt Radolfzell wurden durch die <u>ehemaligen</u> OB's nicht umgesetzt. 	Die hier genannten Leitlinien, gelten für die Sanierung und den Umbau kommunaler Gebäude. Auf der Fläche und mit Umsetzung des Vorhabens, entsteht durch einen Investor und nicht durch die Stadt neuer Wohnraum. Die Stadt Radolfzell hat für alle kommunalen und in Ihrem Besitz befindlichen Gebäude sowohl in der Vergangenheit als auch für die Zukunft weiterhin das Ziel einer nachhaltigen Energiepolitik.
			<p>2. Neuorientierung</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereits 2009 haben Architekten, Stadtplaner und Ingenieure mit dem Klimamanifest „Vernunft für die Welt“ eine Selbstverpflichtung formuliert, um gemeinsam mit Bauindustrie und Bauherren einen ökologischen Wandel im Planen und Bauen zu erreichen. <p>Die wissenschaftliche Erkenntnis, dass der Mensch den Klimawandel verantwortet, ist unumstößlich. Die Temperatur unserer Biosphäre hat sich während der letzten 100 Jahre wahrnehmbar erhöht. Wetterextreme nehmen mehr und mehr zu.</p> <ul style="list-style-type: none"> Mit nachhaltiger Architektur und Ingenieurbaukunst können und wollen wir einen entscheidenden Baustein zum notwendigen Wandel in der Nutzung unserer natürlichen Ressourcen liefern. Die einzelnen Kapitel können Sie unter www.klima-manifest.de nachlesen 	Wird zur Kenntnis genommen.

			<p>3 Beschlussvorlage – Quartier Untertorplatz</p> <p>3.1 Beschlussvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> über die Weiterentwicklung der konkretisierten Planung bestehen ernsthafte Bedenken. 	Wird zur Kenntnis genommen.
			<ul style="list-style-type: none"> Der damit verbundene Abriss vom Verwaltungsgebäude der Stadtwerke „Untertor 9“ und dem jetzt noch zusätzlich bevorstehenden Abriss des ehemaligen Notariats „Untertorstraße 10“ macht offensichtlich, Radolfzell ist - noch – eine attraktive Stadt und hat den Ausverkauf in dieser extremen Form und an dieser Stelle gar nicht nötig. 	<p>Für das Gelände der Stadtwerke, wurde ein Wettbewerb ausgelobt, der den Abriss und die Neugestaltung des Areals mit einer Wohnbebauung, sowie gewerblichen Einheiten als Vorgabe hatte. Ziel dabei ist es neuen Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen, um auch dem Anspruch an eine flächenschonende Stadtentwicklung gerecht zu werden. Auf dieser Grundlage und dem Ergebnis des Wettbewerbs, wird der preisgekrönte Entwurf deshalb umgesetzt. Die Stadt Radolfzell beabsichtigt mit dem Vorhaben und der Planung dringend benötigten neuen Wohnraum durch eine sinnvolle und attraktive Nachverdichtung zu schaffen. Ein Ausverkauf findet an dieser Stelle nicht statt.</p> <p>Das ehemalige Notariat „Untertorstraße 10“, ist nicht durch das geplante Vorhaben betroffen und es bedarf hier einer gesonderten Betrachtung und Abwägung zu einer möglichen Nutzung dieser Flächen.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> • Oberbürgermeister Gröger sollte gerade zu Beginn seiner Amtszeit überlegen, wie sensibel und behutsam er gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern mit dem Erhaltenswerten Stadtbild umgehen möchte. • „Das Stadtbild, solange es noch eines ist, sollte uns wichtig sein.“ 	<p>Das Gebäude der Stadtwerke angrenzend an die Altstadt ist städtebaulich und historisch kein erhaltenswertes Gebäude. Die Stadt besitzt einen Gestaltungsbeirat aus neutralen Expert*innen, der zu jedem Vorhaben Kriterien wie das Einfügen einer Planung in das Stadtbild beurteilt und eine Empfehlung an die Stadt formuliert. Auf dieser Grundlage ist es möglich Bauvorhaben zu entwickeln, die einen sensiblen Umgang mit dem Thema Stadtbild gewährleisten. Durch den Gestaltungsbeirat, wurde gerade der Umgang mit dem Stadtbild angrenzend an die Altstadt als besonders gelungen beurteilt. Die Grundidee des Wettbewerbsbeitrags und der vorliegenden Planung, war die Fortführung der historischen Altstadt und der damit verbundenen Dachlandschaft in das Quartier. Die Planung passt sich den bestehenden Gebäudehöhen an und nimmt besonders mit den Dachformen die Dachlandschaft der umgebenden Bebauung auf und fügt sich deshalb besonders gut in das Stadtbild ein.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> • „Es gibt keinen Grund vor Investoren in die Knie zu gehen“. 	<p>Für das Gelände der Stadtwerke, wurde ein Architektur- und Investoren-Wettbewerb ausgelobt, in dem die Stadt keine Vorgabe zum Abriss machte. Ziel war die Neugestaltung des Areals mit einer Wohnbebauung, sowie gewerblichen Einheiten.</p>

				<p>Auf Grundlage der Beschlüsse zum Wettbewerb durch die Stadt Radolfzell und dem Ergebnis des Wettbewerbs, wird der preisgekrönte Entwurf deshalb umgesetzt. Für die Planung wird auf Grundlage des Wettbewerbs ein Vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt, der den Wettbewerbsentwurf als Grundlage hat. Zentraler Bestandteil eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ist zusätzlich ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Investor, welcher zu zentralen Punkte vertragliche Regelungen schafft, die dann auch durch den Investor zu erfüllen sind.</p>
			<p>3.2 Ein klares „Nein“ zum Abriss von baukulturellem Erbe</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dies insbesondere auch, da zur bestehenden Gestaltungssatzung zum Schutz der historischen Altstadt bereits eine Erweiterte Altstadtsitzung existiert [s. Peter Schubkegel.] <p>Stiftung Baukurerbe (Klaus Grundmann Baukurerbe gGmbH)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine Erhaltungssatzung wäre ein erster Schritt. Denn jedes historische Gebäude ist gefährdet, wenn Interessen an einem Abriss vorhanden sind. Die Darstellung der Unwirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen ist sehr einfach. 	<p>Bei dem Gebäude der Stadtwerke, handelt es sich nicht um ein historisches und erhaltenswertes Gebäude. Das Areal der Stadtwerke liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung für die Altstadt. Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung darf rechtlich nicht aus Gründen des Denkmalschutzes aufgestellt werden. Eine Erweiterung der Gestaltungssatzung ist durch die Stadt Radolfzell nicht geplant.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> • Auch wenn das Gebäude nicht dem Denkmalschutz unterliegt, so kann es doch unter die Kategorie „besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ eingestuft werden. Eine Bewertung der sogenannten „Grauen Energie“ würde sogar eine Bilanz zugunsten von historischen Gebäuden ergeben. • Unser Baukulturerbe ist nicht nur das sichtbare Gebäude mit seiner Architektur allein, sondern es gehört auch die Ortsgeschichte mit den vielen Veränderungen und Geschichten dazu, die sich rund um ein Gebäude, ein Ensemble oder einen Ortskern in vielen Jahren oder Jahrhunderten gebildet haben, wurde aber bereits mehrfach verletzt (Feuerwehrhaus, Schützen). 	<p>Das Gebäude und das Gelände wurden bisher durch die Stadtwerke genutzt. Der Einstufung des Gebäudes als „besonders erhaltenswert“ kann nicht gefolgt werden.</p> <p>Die Schaffung von neuem Wohnraum in den Bestandsgebäuden, ist aus unterschiedlichen Gründen, wie Gebäudegrundriss, Brandschutzvorgaben nur schwer umsetzbar. Ob eine positive Bilanz auf Grundlage der grauen Energie zugunsten einer Umwandlung und dem Erhalt des Bestandsgebäudes besteht, lässt sich ohne fundierte Untersuchungen nicht beurteilen.</p> <p>Angrenzend an die Fläche, liegt die historische Altstadt. Die Planung, nimmt sich in der Gestaltung der Gebäude (Dachlandschaft und Höhen) gerade hier ein Beispiel an der Umgebung und der historischen Altstadt und wird somit der Ortsgeschichte gerecht.</p>
--	--	--	--	---

			<ul style="list-style-type: none"> Die größten Potenziale zur Erreichung von CO2 Einsparungszielen liegen in der energetischen Sanierung des Bestands. Auf dem Weg zu einer energieeffizienten Stadt wird man damit ungleich mehr bewirken als mit ambitionierten Neubauten 	Die Schaffung von neuem Wohnraum in den Bestandsgebäuden, ist aus unterschiedlichen Gründen, wie Gebäudegrundriss, Brandschutzvorgaben nur schwer umsetzbar. Ob eine positive Bilanz auf Grundlage der grauen Energie zugunsten einer Umwandlung und dem Erhalt des Bestandsgebäude besteht, lässt sich ohne fundierte Untersuchungen nicht beurteilen.
			<p>3.3 Mehr Respekt fürs alte Haus!</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir verbieten Plastikstrohhalm, aber beim Bauen tolerieren wir eine Wegwerfmentalität. Dabei haben nicht nur Jugendstilvillen und Fachwerkhäuser eine zweite Chance verdient. 	Wird zur Kenntnis genommen.
			<ul style="list-style-type: none"> Es gibt Flugscham, Fleischscham, Plastikscham – aber „Bauscham“ ? 	Wird zur Kenntnis genommen.
			<ul style="list-style-type: none"> Wir leben beim Bauen in einer Wegwerfgesellschaft“, sagt Susanne Wartzeck. Die Architektin ist Präsidentin des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und nicht nur die erste Frau in dieser Position, sondern kämpft auch für einen Bewusstseinswandel in der Bauwirtschaft: Mehr Respekt für Altbauten zählt seit dem vergangenen Jahr zu den wichtigsten Forderungen des Architektenbundes 	Wird zur Kenntnis genommen.
			<ul style="list-style-type: none"> Den Bestand zu erhalten und zu überlegen, wie man ihn weiterentwickelt, müsse immer Vorrang vor dem Abriss haben, sagt Wartzeck. 	Wird zur Kenntnis genommen.

			<ul style="list-style-type: none"> • Statt Unmengen von Bauabfällen zu produzieren, propagieren die Architekten eine neue Kultur des „Reparierens und Pflegens“. 	Wird zur Kenntnis genommen.
			<ul style="list-style-type: none"> • Bauen verursacht 40 Prozent aller globalen CO2-Emissionen, vor allem die Zementproduktion gilt als Klimasünder schlechthin, die für etwa acht Prozent des Ausstoßes verantwortlich ist. • Die größten Potenziale zur Erreichung von CO2 Einsparungszielen liegen in der energetischen Sanierung des Bestands. Auf dem Weg zu einer energieeffizienten Stadt wird man damit ungleich mehr bewirken als mit ambitionierten Neubauten. die erst nach rund 30 Jahren den Break-Even zwischen Belastung durch Herstellung und Einsparung im Betrieb erreichen. 	Die Schaffung von neuem Wohnraum in den Bestandsgebäuden, ist aus unterschiedlichen Gründen, wie Gebäudegrundriss, Brandschutzvorgaben nur schwer umsetzbar. Ob eine positive Bilanz auf Grundlage der grauen Energie zugunsten einer Umwandlung und dem Erhalt des Bestandsgebäude besteht, lässt sich ohne fundierte Untersuchungen nicht beurteilen.
			<p>3.4 Worst Case – Szenario</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die CO2-Bilanz von „Untertor 9“ bedeutet für das BVH konsequent zu Ende gedacht: nicht klimaschutzförderlich 	Das Vorhaben und der Neubau der Gebäude bedingt richtigerweise den Verbrauch von Rohstoffen und den Ausstoß von CO2. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens, wurde deshalb auf eine zweigeschossige Tiefgarage verzichtet, um hier den Verbrauch von Rohstoffen und den CO2 Ausstoß nicht noch weiter unnötig zu erhöhen. Auch die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, soll dazu beitragen, dass ein möglichst verkehrsaarmes Quartier

				entsteht. Zusätzlich wurde eine Klimaanalyse zur Auswirkung der Planung auf die lokalklimatischen Bedingungen erstellt.
			<ul style="list-style-type: none"> Für das im Werden befindliche Integrierte Klimaschutzkonzept oder vorausschauend für ein zukünftiges „Integriertes Stadtentwicklungskonzept“ in Teilen ein Handicap. Die Abriss-Hypothek konterkariert das neue Integrierte Klimaschutzkonzept, denn Bürger fragen zu Recht, welchen Sinn macht Bürgerbeteiligung, wenn von vorneherein solchen Negativbeispielen zu erwarten sind. <p><u>Zielkonflikte sind in der Öffentlichkeit geradezu vorprogrammiert. (Petition?)</u></p>	Um neuen Wohnraum zu schaffen und dem hohen Flächenverbrauch entgegenzuwirken, verfolgt die Stadt Radolfzell, dass Ziel verstärkt Vorhaben auf Nachverdichtungsflächen umzusetzen. Die Fläche der Stadtwerke, bietet mit der Lage im Zentrum und der guten Anbindung an den ÖPNV und fußläufige Nahversorgungsmöglichkeiten eine typische Nachverdichtungsfläche. Eine gezielte Nachverdichtung, steht nicht zwangsweise im Gegensatz zu den Zielen eines Klimaschutzkonzeptes, oder eines „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“. Auch für das Vorhaben am Untertorplatz, gab es im Rahmen des Wettbewerbs und des Bebauungsplanverfahrens Bürgerinformationsveranstaltung, in denen die Planung durch die anwesenden Bürger durchaus als attraktiv und positiv angesehen wurde.
			<ul style="list-style-type: none"> Rund 30 Monate Gnadenfrist verbleiben bis zum Abriss vom Verwaltungsgebäude der Stadtwerke „Untertor 9“ 	Wird zur Kenntnis genommen.
			<ul style="list-style-type: none"> Nach dem Abriss der Güterhallen und der Tanke verliert Radolfzell ein weiteres Stück 	Siehe Abwägung der vorangegangenen Stellungnahmen zum Thema Baukultur,

			<p>Stadtgeschichte mit Symbolcharakter und damit einen Teil seiner Identität.</p>	<p>Stadtbild und erhaltenswerte Bausubstanz.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> Die Sanierung – Umnutzung oder Umwandlung vom Gebäude „Untertor 9“ wurde weder von der Verwaltung, dem Gemeinderat geschweige dem Gestaltungsbeirat mit der heute gebotenen Weitsicht ernsthaft geprüft, s. Leitbild und Gestaltungsbeirat 	<p>Für das Gelände der Stadtwerke, wurde in Abstimmung mit der Gemeinde ein Wettbewerb ausgelobt. Hier wurde bewusst keine Vorgabe zum Erhalt des Gebäudes gemacht. Ob eine weitere Prüfung wie hier gefordert als Ergebnis den Erhalt des Gebäudes ergeben hätte, kann hier nicht beurteilt werden.</p>
			<p>4. Städtebau</p> <ul style="list-style-type: none"> Das Netzwerk Shared Space (Raum für Alle) ist ein Zusammenschluss von Kommunen, Planer/innen und weiteren Interessierten, das ein besseres Miteinander im öffentlichen Raum erreichen will. Blinde und stark sehbehinderte Menschen haben jedoch generell Schwierigkeiten sich in diesen Räumen zu bewegen und gut zurechtzufinden. Hier sind die Empfehlungen z.B. von FUSS e.V. über die verschiedenen Mischverkehrs – Modelle einzuholen und entsprechend einzupflegen. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Planung entspricht den Anforderungen an eine barrierefreie Gestaltung.</p>
			<p>5. Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> keinerlei Hinweise für mobilitätseingeschränkte Menschen über barrierefreien – 	

			rollstuhlgerechten Wohnraum!? Der Verweis auf den Durchführungsvertrag ist unzulässig	Die Gebäude und Wohnungen, werden gemäß den Vorgaben der Landesbauverordnung und dem hier vorgeschriebenen Anteil barrierefrei ausgeführt. Grundrisse zu den Wohnungen können dem Vorhaben und Erschließungsplan entnommen werden. Detaillierte Darstellungen der Wohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
			<ul style="list-style-type: none"> das Thema HomeOffice (geplante Arbeitsflächen für das IT- Equipment) findet nach den Corona-Pandemie Erfahrungen in diesem Bauvorhaben nicht statt. 	Es ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanes Aussagen zur Ausgestaltung der Wohnungen zu treffen. Auch gibt es keine Vorgaben, wie eine Fläche, oder ein Raum für Homeoffice zu gestalten ist und auszusehen hat.
			6. Gestaltungsbeirat (GBR) <ul style="list-style-type: none"> Ziel des Gestaltungsbeirats (GBR) ist es, Fehlentwicklungen in Architektur und Städtebau zu vermeiden. Er prüft und beurteilt objektiv die ihm vorgelegten Vorhaben im Hinblick auf ihre städtebaulichen, architektonischen und gestalterischen Qualitäten unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Radolfzeller Stadt- und Landschaftsbild und der Nachhaltigkeit. 	Wird zur Kenntnis genommen.
			<ul style="list-style-type: none"> Von der ehemaligen Besetzung des GBR bis zur aktuellen, sind von den Mitwirkenden Architektinnen und Architekten, die eine Sonderstellung mit Ihrer Expertise für die städtebauliche Qualität Radolfzells genießen, diese weder den 	Die Planung wurde im Rahmen des Wettbewerbs durch Experten beurteilt und auch

			Ansprüchen der Geschäftsordnung noch dem Manifest gerecht geworden.	im Nachgang mehrfach dem Gestaltungsbeirat zur Beratung und Beurteilung vorgelegt.
			<ul style="list-style-type: none"> • Noch nicht einmal der geringste Versuch ist protokolliert für den Erhalt von „Untertor 9“ zu plädieren. 	Durch die Stadt Radolfzell, wurde bei der Auslobung des Wettbewerbs offen gelassen, ob das Gebäude der Stadtwerke abgerissen wird..
			<ul style="list-style-type: none"> • So wie der Geschäftsführer der Stadtwerke und die Dezernatsleitung dieses Projekt (bereits 2017 an der Öffentlichkeit vorbei) in den GBR eingebracht hat (mit Abriss von Untertor 9), erfolgte eine Projektbegleitung ausschließlich in deren Sinne. 	Für das Gelände der Stadtwerke, wurde ein Wettbewerb durchgeführt, um bewusst eine Planung zu erhalten, die sich möglichst optimal in das Umfeld einfügt. Des Weiteren wird die Planung nicht durch die Stadtwerke, sondern einen Investor umgesetzt, welcher sich an die Vorgaben des Wettbewerbs und der Stadt hält und somit ist die Planung nicht im Interesse der Stadtwerke. Durch die Umsetzung eines Vorhabens bezogenen Bebauungsplanes, hat die Stadt Radolfzell zusätzlich die Möglichkeit weiter Vorgaben zu verankern und eine den städtebaulichen Zielen der Stadt entsprechende Planung zu erhalten.
			<ul style="list-style-type: none"> • Die Leistungsphase „0-null“ für das Gebäude, also die Bedarfsplanung für eine Umwidmung fand nicht statt. Obwohl aus der Bevölkerung wie auch vom Erbauer Architekt Herr Stier klare Signale für ein technisches Rathaus oder Umwandlung in ein Barrierefreies Angebot für In- 	Die Schaffung von neuem Wohnraum in den Bestandsgebäuden, ist aus unterschiedlichen Gründen, wie Gebäudegrundriss, Brandschutzvorgaben nur schwer umsetzbar. Durch die Stadt Radolf-

			<p>klusion gesendet wurden, ist heute zu erkennen, war der Abriss beschlossene Sache, komme da was kommen wolle, nach uns die [.....]</p>	<p>zell, wurde deshalb der Beschluss zu einem Wettbewerb mit Abriss der Gebäude der Stadtwerke gefasst.</p>
			<p>7. Vereinbarkeit des BVH „Untertorstraße 10“ mit Bplan Brühlstraße auf Antrag von Herrn Stadler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzig die Ablehnung des Bauvorhabens steht im Fokus meiner Betrachtung und natürlich die Rettung der Walnussbäume. Über eine absolute Mehrheit in der Bürgerschaft bin ich mir gewiss 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>8. Zusammenfassung – Bürger Ideen-Workshop vom 24.10.2018</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenfassung abschließende Feststellung, dass ein Workshop mit so <u>einem breiten Konsens nur als sehr selten bezeichnen kann.</u> • Er stellt dabei den bezahlbaren sozialen Wohnungsbau incl. Integration u. Inklusion in den Mittelpunkt, dazu die barrierefreie Wohnraumgestaltung die nicht an der Haustür endet, sondern sich Innen fortsetzt. * nicht umgesetzt 	<p>Die Stadt Radolfzell verfolgt den politischen Grundsatz, bei neuen Vorhaben 30 % geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Auch für das Vorhaben am Untertorplatz verpflichtet sich der Vorhabenträger 30 % der Wohnungen als geförderter Wohnungsbau umzusetzen. Die geplanten Wohnungen, werden gemäß den rechtlichen Vorgaben barrierefrei umgesetzt. Grundrisse der Wohnungen, können dem Vorhaben und Erschließungsplan entnom-</p>

				men werden. Weitere Details zur Ausgestaltung der Wohnungen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.
			<ul style="list-style-type: none"> • Dienstleistungen rund um die Gesundheit, ein kleiner Lebensmittel-Nahversorger, Gastronomie mit Bürgersaal, keine überzogene Verdichtung, keine Klötze als Baustil, Altstadt gerechte Körnung mit Höhenbegrenzung (s.Altstadtsatzung), Grün-Freiraum, Fassadenbegrünung, Untertorplatz mit Brunnen & Bäumen erhalten, sowie Kinderspiel-und Jugendplatz 	Im Rahmen der Planung, werden in Gebäude A am Untertorplatz weiterhin Dienstleistungen rund um die Gesundheit mit Arztpraxen angeboten. Ebenfalls, wird hier im Erdgeschoss eine Gastronomie untergebracht. Der Brunnen am Untertorplatz, sowie die drei großen Kastanien werden erhalten. Im Rückwärtigen Innenhof von Gebäude A, B und C wird ein Kinderspielplatz umgesetzt, sowie im Innenhof der Gebäude E, H und F ein Mehrgenerationenplatz gestaltet. Im Rahmen der Freiraumplanung, wird das Quartier begrünt und es wird ein Gewässerlauf umgesetzt. Auch wird in festgelegten Bereichen Fassadenbegrünung vorgesehen.
			<p>Präzisierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • keiner der Punkte geht verloren, auch Einzelaspekte werden dokumentiert dafür haben wir eine externe Beraterin beauftragt! 	

			<ul style="list-style-type: none"> • Alle diese Versprechungen werden nicht umgesetzt 	<p>Im Rahmen der Beteiligung und der vorgenommenen Abwägung, wurden alle Stellungnahmen dokumentiert und aufgenommen.</p>
			<p>8.1 Dezentrale Verwaltung ohne Anspruch auf Vollständigkeit!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rathaus: Marktplatz 2 • 2. Dezernat III: Güttingerstraße 3 • 3. Baurecht: Höllstraße 6 • 4. Liegenschaften: Poststraße 5 • 5. Umwelt u. Wohnen: Schützenstraße 24 • 6. Wohngeld, BR und SR: Obertorstraße 10 • 7. Jugendarbeit: Bahnhofstraße 2 • 8. JGR: Luisenplatz 2 • Alle 8 Standorte hätten Platz im heutigen Gebäude der Stadtwerke „Untertor 9“ 	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Eine Zusammenlegung der genannten Verwaltungsgebäude am Untertorplatz ist nicht durch die Stadt beabsichtigt und es gibt hier auch keinen Beschluss. Um nicht weitere Flächen im Außenbereich zu verbrauchen ist es das Ziel der Stadt neuen Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen. Auch von Seiten der höheren Raumordnungsbehörden und Regionalverband wird gefordert, dass Kommunen noch stärker nachverdichten, um neuen Wohnraum zu schaffen. Die Fläche am Untertorplatz, bietet die Möglichkeit hier eine sinnvolle Nachverdichtung zu schaffen.</p> <p>Des Weiteren dient der Verkauf des Areals am Untertorplatz an einen Investor auch als Finanzierung für den neuen Standort der Stadtwerke.</p>
			<p>8.2. Heutige Kosten für ein Gebäude dieser Größe und Qualität</p>	

		<ul style="list-style-type: none"> • 1. Nutzfläche über 3 Stockwerke: 1.700 m² • 2. Wohnfläche Hausmeister Wohnung: 125 m² • 3. Sitzungszimmer: 53 m² • 4. Umbauter Raum: 16.500 m³ • 5. Gebäude: Gesamtkosten mindestens 14.0 Millionen € ! 	Wird zur Kenntnis genommen.
		<p>Wiederholt sich die Geschichte zum zweiten Mal ?</p> <p>9. „Untertor 9“ → 1981 bis 1983 gebaut von Architekt Siegfried Stier</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Formel: Herstellung ca. 2500 m³ Beton mit ca. 5,875 Tonnen Gewicht. 2. Dazu wurden 742,5 Tonnen Zement benötigt (12,6 %) für dessen Herstellung ca. 432,8 Tonnen CO₂ ausgestoßen wurden. 3. Zum Einfangen dieses CO₂ werden ca. 43,6 ha Wald mit jeweils 3000 Bäumen,, d.h. eine „Neupflanzung, die erst in ca. 30 Jahren diese Funktion erfüllt“ 4. Bei 7 von 8 Häusern ist die Sanierung preiswerter als Abriss und Neubau“ 5. Die heutigen Baukosten belaufen sich auf ca. 14 Millionen EURO 	Wird zur Kenntnis genommen.

				
			<p>31. Juli 1980 – 05:30 Uhr</p> <p>zum Kulturdenkmal eingestuft! Die Stadt ließ sofort das ganze Gebäude schleifen, der Denkmalschutz war ihr egal</p> 	<p>Die in der Vergangenheit getroffenen Entscheidungen und Planungen, sind nicht Bestandteil der heutigen Planung und des Bebauungsplanes.</p>
Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee	17.05.2022	Seitens der IHK liegen keine Bedenken vor, die gegen das Planvorhaben "Wohnquartier-Entwicklung auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke" sprechen würden. Die Innenentwicklung entspricht dem Wohnflächenbedarf. Anzumerken ist lediglich, dass Flächen für Gewerbeentwicklungen ebenfalls knapp werden. So ist darauf zu achten, dass bei der Umnutzung von ehemaligen Gewerbeflächen, weiterhin Entwicklungsflächen	Wird zur Kenntnis genommen.	

			für Unternehmen (an einer anderen Stelle) angeboten werden können.	
--	--	--	--	--