

**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 in der Planzeichnung als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Der das aktuelle Gebiet der Planänderung einschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Josef-Bosch-Straße“ ist am 20.8.2015 in Kraft getreten. 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 wird. 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. Baurechtliche Rahmenbedingungen

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 in Bezugnahme auf den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 Baugesetzbuch -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 ca. 764m² Wohnfläche (14 Wohnungen), in den Häusern D, E, F und F ca. 791m² Wohnfläche (10 Wohnungen) bereitgestellt. Die zur Verfügung gestellte Fläche mit sozialer Zweckbindung beträgt somit insgesamt ca. 1555m² Wohnfläche (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 öffentlichen Auslegung -Offenlage gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.02.2022 – 22.03.2022 erfolgte dann eine nochmalige Einbeziehung der vorgenannten an der Planung Beteiligten.

8. Vorhaben, Projektbeschreibung

8.1 Allgemeines

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)

Auf dem innerstädtisch gelegenen Grundstück Josef-Bosch-Straße 4 in Radolfzell soll eine generationenübergreifende Wohnanlage mit insgesamt 66 Wohneinheiten und Tiefgarage entstehen. Die Erschließung zum ruhenden Verkehr wird über die bereits bestehende Tiefgaragenzufahrt der Wohnanlage „Seevillenpark“ hergestellt. Die Gesamtanlage besteht aus 3 Gebäudekomplexen, aufgeteilt in vier Gebäude; zwei sind auf dem Baugrundstück im südlichen und einer im nördlichen Bereich angeordnet, sodass dazwischen liegend ein Innenhof gebildet wird. Diese wiederum teilen sich in die Gebäude A / B / C auf, welche bezüglich ihrer Nutzung dem betreuten Seniorenwohnen zugeführt werden sollen; ferner die Gebäude D / E sowie F, in welchen klassische Eigentumswohnungen entstehen sollen. In den Gebäuden A / B / C ist darüber hinaus eine Wohngemeinschaft geplant, bestehend aus 5 Appartements nach dem WTPG (Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege), für Menschen mit Behinderung (ab 18 Jahren) und eine Cafeteria (nicht öffentlich) für die Versorgung der überwiegend betagten Bewohner. Ergänzt wird die Gesamtanlage durch eine Physio-Praxis (EG und UG im Gebäude C) sowie einer Neurologischen Praxis (1. OG im Gebäude C), deren jeweiligen Betreiber bereits seit Jahren in Radolfzell ansässig sind. Als Begegnungsstätte für die Bewohner ist ein Quartiersplatz mit Quartiersbaum (Eiche) geplant, in westlicher Richtung ergänzt durch einen Kinderspielplatz. Von den insgesamt 34 betreuten Seniorenwohnungen werden 14 Wohnungen als Wohnungen mit Sozialbindung errichtet. Bei den insgesamt 32 klassischen Eigentumswohnungen der Gebäude D / E / F erhalten 10 Wohnungen eine soziale Bindung. Diese Quote erfüllt die Anforderungen der „baulandpolitischen Grundsätze“ der Stadt Radolfzell. Die Konzeption im Einzelnen ist wie folgt:

8.2 Konzeption der Planung

Das zur Überplanung vorgesehene Areal soll der Wohnbebauung im Allgemeinen zugeführt werden. Das Vorhaben weist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan -VEP- folgende Nutzflächen auf:

Beabsichtigt ist, die geplante Anzahl der insgesamt 66 Wohneinheiten, sowie der Wohngemeinschaft (betreutes Wohnen für Senioren, Wohnungen für soziale Zwecke, klassische Eigentumswohnungen) auf sechs Gebäude (Gebäude A, Gebäude B, Gebäude C, Gebäude D, Gebäude E, Gebäude F) aufzuteilen. Die Gebäude A, B und C sollen mit 34 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 32 Wohnungen für 1 - 5 Personenhaushalte errichtet werden. Gewerbliche Nutzungen sollen im Gebäude C untergebracht werden. Hier sind Räumlichkeiten für die Einrichtung einer Physiotherapie-Praxis und des Weiteren Räumlichkeiten für die Einrichtung einer Neurologie- Praxis geplant.

Das Vorhaben weist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan -VEP- folgende Nutzungen/ Nutzflächen auf:

- Wohnflächen gesamt ca. 5.062m²
- Gewerbeflächen gesamt ca. 685 m²
- Technikflächen gesamt ca. 132 m²
- Außenanlagen gesamt ca. 2.422 m²
- Verkehrsflächen gesamt ca. 2.090m² (Treppenhäuser, Flure, Laubengänge, Tiefgarage)
- Nutzflächen, allg. gesamt ca. 1.822 m²

Die detaillierten Berechnungen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Im Einzelnen sind die Nutzungen wie folgt:

1. Errichtung von **34** Wohneinheiten für „Betreutes Wohnen für Senioren“; hierbei handelt es sich um 6 1- Zimmer-, 23 2-Zimmer- und 5 3-Zimmerwohnungen.
2. Errichtung von **32** klassischen Eigentumswohnungen als 13 2-Zimmer-, 8 3-Zimmer- und 10 4- Zimmerwohnungen und einer 5- Zimmerwohnung
3. von den insgesamt **66** (34+32= 66) geplanten Wohnungen sollen 24 Wohnungen für eine soziale Mietpreisbindung zur Verfügung gestellt werden.
4. Errichtung einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft i. S. d. Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes (WTPG); die Wohngemeinschaft besteht aus voraussichtlich 5 Appartements (je ca. 40 m²), zusätzlich ein Appartement für eine Präsenzkraft, des Weiteren einem Gemeinschaftsbereich für Wohnen / Essen / Kochen, wobei die vollständige Ausstattung mit Mobiliar, Küche etc. durch den Betreiber erfolgen wird.
5. Errichtung einer Cafeteria für die Bewohner der Seniorenwohnanlage mit ca. 221m² Nutzfläche und großzügiger Südterrasse, ausgestattet mit den hierfür erforderlichen Hauswirtschafts- und Gastronomieeinrichtungen;
6. Einrichtung einer Physiotherapiepraxis, incl. Erweiterungsfläche mit ca. 527m² Nutzfläche;
7. Einrichtung einer Arztpraxis (Neurologie) mit ca. 158m² Nutzfläche.

In den Gebäuden A – F (Haus 1 - 6) sind Wohnungen geplant, wie folgt:

Gebäude A (Haus 1)

- 4 1-Zimmerwohnungen; 1 2-Zimmerwohnungen; 2 3-Zimmerwohnungen

Gebäude B (Haus 2)

- 12 2-Zimmerwohnungen, 1 Wohngemeinschaft mit ca. 356 m² (5 Appartements, 1 Appartement für Präsenzkraft)

Gebäude C (Haus 3)

- Physiotherapie und Arzt-Praxis mit insgesamt ca. 685m²; Cafeteria mit ca. 221m²

2 1-Zimmerwohnungen; 10 2-Zimmerwohnungen; 3 3-Zimmerwohnungen

Gebäude D (Haus 4)

- 7 2-Zimmerwohnungen; 2 3- Zimmerwohnungen, 1 5-Zimmerwohnung

Gebäude E (Haus 5)

- 2 2-Zimmerwohnungen; 6 4-Zimmerwohnungen

Gebäude F (Haus 6)

- 4 2-Zimmerwohnungen; 6 3-Zimmerwohnungen; 4 4-Zimmerwohnungen

Die Belegung von Wohnungen mit Mietpreisbindung ist in den einzelnen Gebäuden wie folgt vorgesehen:

Gebäude A (Haus 1)

- 4 1-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss;

Gebäude B (Haus 2)

- 2 2-Zimmerwohnungen, jeweils im 1. und 2. Obergeschoss

Gebäude C (Haus 3)

- 1 2-Zimmerwohnungen im 1. OG, 4 2-Zimmerwohnungen im 2.OG und 1 2-Zimmerwohnung im 3.OG

Gebäude E (Haus 5)

- 2 4-Zimmerwohnungen im Erdgeschoss, 1 4 Zimmerwohnung jeweils im 1. und 2. Obergeschoss

Gebäude F (Haus 6)

- 1 2-Zimmerwohnung und 1 3-Zimmerwohnung jeweils im Erd- und 1. OG; je 1 2-Zimmerwohnung im 2. und 3. OG.

Die Lage der einzelnen Gebäude im Baugrundstück ist in der Planzeichnung dargestellt.

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 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 (Gebäude D, E, F) als auch der nördliche Gebäudekomplex (Gebäude A, B, C) ist im Hinblick auf die Längenausdehnung jeweils in 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 ausgewogene Gliederung der geplanten Wohnanlage.

Das nordwestlich gelegene Gebäude (Gebäude 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 angemessener Übergang bezüglich der Gebäudehöhen erreicht. Der geplante Gebäudeversatz (Gebäude 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 (Gebäude 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. Der Rückversatz dient der Anlegung von Freisitzflächen, welche den jeweiligen Wohnungen der Attikageschosse zugeordnet sind.

Das vom Vorhabenträger geplante Vorhaben ergibt sich aus den als -Anlage- beigefügten Planunterlagen – Stand 17.11.2022. (Architekturbüro Schneck Freier Architekt GmbH)

8.3 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 motorisierter 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 Wegführung der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird. Die ausgewiesenen Flächen für die Erschließungswege können mit entsprechenden Rechten belegt werden (Gehrechte zugunsten der Stadt Radolfzell).

Die einzelnen Gebäude werden ausschließlich über das Grundstück des Vorhabenträgers erschlossen. Die Hauszugänge erfolgen vom Innenhof aus. Die im Ur-Bebauungsplan nördlich festgesetzte Erschließungsstraße wird für die Wohnanlage des Vorhabenträgers nicht benötigt. Ein Zugang von dort zum Zwecke der gewünschten fußläufigen Vernetzung mit den tangierenden Quartieren kann zu einem späteren Zeitpunkt hergestellt werden; der Bebauungsplan setzt die hierfür erforderlichen Flächen fest.

8.4 Konzeption ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, welche an die Tiefgarage des ersten Bauabschnitts anschießt. Die Zufahrt (im Bebauungsplan durch Planzeichen gekennzeichnet) erfolgt demzufolge, wie auch für den ersten Bauabschnitt, über die Josef-Bosch-Straße. Die Ein- und Ausfahrt der vorhandenen Tiefgarage wird als gemeinsame Zufahrt

mitbenutzt. Es sind in der neu geplanten Tiefgarage 40 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 in der dort geplanten Tiefgarage herstellen. In diesem Falle wird der Vorhabenträger einen Teil der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück Flst. Nr. 1700 (Seevillenpark) nachweisen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dann, die erforderliche Baulasterklärung zur Sicherung der Stellplätze auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1700 zu leisten. Die notwendigen Regelungen hierzu sollen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Durchführungsvertrag erfolgen.

In der Tiefgarage werden auch die erforderlichen Stellplätze für Fahrräder entsprechend den Anforderungen der Garagenverordnung 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. Auch hierzu sollen notwendige Regelungen im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Durchführungsvertrag erfolgen.

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. In der Planzeichnung sind hierfür entsprechende Flächen ausgewiesen.

Zusammengefasst ist die Planung bezüglich der Stellplätze für Automobile und Fahrräder wie folgt:

- 71 KFZ- Stellplätze für Automobile insgesamt, davon
- 40 KFZ- Stellplätze in der Tiefgarage des Vorhabens
- 24 KFZ- Stellplätze in der Tiefgarage Seevillenpark
- 7 KFZ Stellplätze oberirdisch

126 Stellplätze für Fahrräder insgesamt, davon

- 99 Fahrrad- Stellplätze im Untergeschoss des Vorhabens
- 27 Fahrrad- Stellplätze oberirdisch, dezentral innerhalb der Außenanlagen des Vorhabens

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

- es sind pro Wohneinheit 1,2 Stellplätze für Automobile herzustellen;
- es sind pro Wohneinheit mit sozialer Zweckbestimmung – betreutes Wohnen- 0,5 Stellplätze für Automobile herzustellen.
- die für die gewerbliche Nutzung notwendigen Stellplätze sind in der Tiefgarage des Vorhabens unterzubringen.

Bezüglich der Errichtung von Garagen und Stellplätzen ist die Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung – GaVo) verbindlich.

8.5 Konzeption der Grünordnung

Der durch die Gebäudestellung entstehende Freiraum zwischen den einzelnen Gebäuden soll -wie bereits beschrieben- als Grünfläche mit Quartiersplatz und großem Zentrumsbaum gestaltet werden. Der Gebäudeteil, welcher die gewerbliche Nutzungseinheit (Physiotherapie) enthält -Gebäude C-, wird mit einem Lichthof ausgestattet, um die im Untergeschoss gelegenen Räumlichkeiten mit Tageslicht versorgen zu können. Des Weiteren ist im mittleren Bereich der Grünanlage ein ca. 195m² großer Kinderspielplatz geplant. Baurechtlich wäre zwar eine Spielplatzfläche von nur ca. 101m² ausreichend, jedoch erlauben die gegebenen Platzverhältnisse eine großzügige Auslegung der geforderten Mindestfläche. Weiträumige 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 vermieden werden.

8.6 Konzeption der Freiflächen, Freiflächenplan

Der Erläuterungsbericht des Landschaftsarchitekten Wolfgang Preuss AKBW zur Konzeption des Freiflächenplans ist wie folgt:

- durch die Stellung der Gebäude 1- 6 entsteht eine städtebauliche „Grüne Mitte“ mit dominanten Quartiersbaum, einer Eiche. Die öffentlichen Grünflächen mit großem Spielplatz entwickeln sich von da weiter in ostwestlicher Richtung. Hochstämme aus Feldahorn, Rotdorn und schlanken Hainbuchen arrondieren die Grenzen und dominieren das Quartier. Hecken und Solitärsträucher auf leichten Erdmodellierungen und Hochbeeten (auf Decken der Tiefgarage) bilden das grüne Gerüst. Freiwachsende Sträuchermischungen (alle aus der Pflanzenliste) schließen die öffentlichen und privaten Bereiche ein. Ein begrünter Tiefhof mit Sitzmöglichkeiten um den Quartiersbaum umgibt das Zentrum. Stellplätze für Fahrräder und PKWs bestehen aus Rasenpflaster; Wege und Plätze bleiben stark versickerungsfähig. Aufbau über Tiefgaragendecken erfolgt über Lavaschichten (Eifelmaterial) und Substrate (nachhaltig). Alle Dächer sind mit Dachbegrünung, aufgeständerten oder idealerweise liegenden Photovoltaikanlagen geplant. Des Weiteren ist geplant, den Dachaufbau für die Dachbegrünung so aufzubauen, dass Regenwasser temporär gespeichert und gedrosselt abgeleitet werden kann. Der Bestandsbaum im Nordwesten (Stieleiche) bekommt den nötigen Abstand und Sicherheit beim Bauen im Wurzelbereich. Das Wegesystem ermöglicht eine öffentliche Benutzung und die Abkürzungen im Stadtteil.

9. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen im Bebauungsplan

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 für die 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 bzw. Beherbergungsbetrieben sollen nicht zulässig sein. In der Innenstadt und der 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 möglicherweise 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 als Orientierungswert für Obergrenzen genannte 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 um ca. 0,05 überschritten werden. 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

Gemäß der Neufassung der BauNVO sind bez. des Maßes der baulichen Nutzung die bestehenden Obergrenzen (GRZ 1,2) lediglich Orientierungswerte. Höhere Maßbestimmungsfaktoren (GRZ VEP= 1,29) sind danach möglich, wenn dies durch entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt wird.

Das städtebauliche Konzept für die Überbauung sieht überwiegend eine 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 4-geschossig geplante Gebäude F (Haus 6) liegt an der Josef-Bosch-Straße. Maßstab hierfür ist neben städtebaulichen Gründen nicht zuletzt die dort vorgefundene Umgebungsbebauung, die teilweise sogar 5-geschossig vorhanden ist. Östlich der Josef-Bosch-Straße ist teilweise ein deutlich höherer Verdichtungsgrad festzustellen (GRZ 0,58, GFZ 1,82, 5-geschossig).

Im Weiteren ist es Zielsetzung, Bauland zu aktivieren, bezahlbaren Wohnraum zu sichern oder – wie vorliegend- besondere Wohnformen zu ermöglichen. „Betreutes Wohnen“, „Seniorengerechtes Wohnen“ und „Wohnungen mit sozialer Zweckbindung“ sind Wohnformen mit besonderem Nutzungszweck. Die alternde Gesellschaft, verbunden mit der derzeitigen und künftigen Entwicklung der Bevölkerung erfordern vermehrt die Schaffung von solchen Einrichtungen.

Auch nach der Altfassung der BauNVO wäre vorliegend ein Überschreiten der Obergrenzen aufgrund besonderer, ausgleichend wirkender Umstände zulässig gewesen. (z.B. bevorzugte Lage des Baugebiets, Nachbarschaft des Gebiets zu öffentlichen Grün- und Parkflächen, besonders günstige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die einen unterdurchschnittlichen An- und Abfahrtsverkehr erwarten lassen) Solche besondere Umstände bestehen vorliegend in unmittelbarer Nachbarschaft, wie z. B. durch die öffentliche Grünfläche (Schwertgarten) und der in der Nähe befindliche Uferbereich des Bodensees. (Radolfzeller See)

Ein weiterer ausgleichender Umstand ist auch die günstige Anbindung des Planbereichs an den öffentlichen Personennahverkehr. Diese Anbindung fängt das aus der Verdichtung resultierende Verkehrsaufkommen mit auf. Stellplätze sind darüber hinaus flächensparend geplant und überwiegend unterirdisch angeordnet, wodurch nicht nur die Verkehrsmissionen reduziert werden, sondern auch das gewünschte weitgehend „autofreie Wohnumfeld“ verwirklicht wird. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher gewahrt.

Die in Anspruch genommenen Orientierungswerte -GRZ 0,45 GFZ 1,29- bez. 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“, „Seniorengerechtes 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 durch das Vorhaben bedingte Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ 0,45, GFZ 1,29) ist insbesondere auch in der Besonderheit der geplanten Nutzung zu sehen. Im nördlichen Baukörper – Gebäude C - soll neben dem „Betreuten Wohnen für Senioren “ auch eine Cafeteria für die Hausbewohner, mit ca. 221m² und großzügiger Südterrasse, ausgestattet mit den hierfür erforderlichen Hauswirtschafts- und Gastronomieausstattungen, eingerichtet werden. Des Weiteren ist die Einrichtung einer Physiotherapie- und Neuropraxis mit ca. 685m² 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.

10.1 Energiekonzept

Das Bauvorhaben soll im KfW55 Standard aufgebaut werden. Zur Wärmeversorgung stehen 3 Varianten zur Planung:

- Variante 1: -zwei mit Pellets befeuerte Heizkessel und ein mit Gas befeuerter Spitzenlastkessel leisten die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasserbedarf. Eine PV-Anlage soll den Strom liefern, der für die Aggregate wie Kessel oder Pumpen notwendig ist. Überschüssiger Strom wird in das Netz eingespeist
- Variante 2: -zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen und ein beigestellter mit Gas befeuerter Spitzenlastkessel versorgen die Gebäude mit Wärmeenergie. Eine PV-Anlage beschickt die Wärmepumpen, Gaskessel und Pumpen mit Strom. Überschüssiger Strom wird in das Netz eingespeist.
- Variante 3: -ein mit Gas befeuert Blockheizkraftwerk in Kombination mit einem mit Gas befeuerten Spitzenlastkessel beschicken die Wohnanlage mit Wärme. Der erforderliche Strombedarf wird zum Teil mit einer PV-Anlage gedeckt. Über ein Mieterstrommodell wird der Strom des Blockheizkraftwerkes und der überschüssige Strom der PV-Anlage den Mietern zur Verfügung gestellt.

Für das Vorhaben soll Variante 3 zur Ausführung kommen.

11. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

12. Darstellung der Umweltbelange

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 Gestaltungsbeirat 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. Bezüglich der geplanten Nutzung -Wohnen- erhält das Gebiet im Vergleich zur ursprünglich festgesetzten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet eine deutliche Aufwertung. Die geplante Nutzung entspricht der Nutzung in der näheren Umgebung. Nutzungskonflikte im Zusammenhang mit angrenzenden Gebieten sind nicht gegeben. 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. Maßnahmen zur Lärmminimierung werden im Zuge des Bauantragsverfahrens getroffen.

15. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland:	4.817	m ²	100 %
Nettobauland	4.817	m ²	100 %
<i>überbaubare Flächen</i>	<i>2.932</i>	<i>m²</i>	<i>61 %</i>
<i>nicht überbaubare Flächen</i>	<i>1.885</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 zum Bebauungsplanverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt der Abschluss eines Durchführungsvertrages, mit welchem u.a. die Umsetzung der durch den Gemeinderat beschlossenen baulandpolitischen 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 sollen ebenfalls vereinbart werden.

18. Abwägung der Belange

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und der Behörden sind tabellarisch erfasst und jeweils mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen als Stellungnahmen der Verwaltung versehen. - siehe hierzu Abwägungstabelle -Anlage. Die schlussendliche Abwägung im Einzelnen obliegt dem Gemeinderat der Stadt Radolfzell im Zusammenhang mit dem Bericht über die eingegangenen Stellungnahmen.

Aufgestellt, 26.09.2023

gez. E. 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**

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 Befundaufkommen 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	Frühsorte	mittel	gelbgrünlich, sonnenseits rötlich	süßsauer, schwach würzig	Mitte August bis Mitte September
Frühe von Trevoux	Frühsorte	groß	gelb-rot	Saftig, fein säuerlich, würzig	August bis Anfang September
Bunte Julibirne	Frühsorte	mittelgroß	gelbgrün, berostet	gelbweiß, süß-säuerlich	Mitte Juli bis Anfang August
Gute Luise	Mittelfrühe Sorte	mittel	gelb-orange-rötlich	süß, leicht säuerlich, aromatisch	September bis Oktober
Conference	Mittelfrühe Sorte	mittel	hellgelb	süß, aromatisch, schmelzend	Oktober bis November
Madame Favre	Mittelfrühe Sorte	mittel	grün	süß-säuerlich, schwach würzig	Mitte bis Ende August
Gellerts Butterbirne	Mittelfrühe Sorte	mittel bis groß	gelbbraun, bronze berostet	saftig, süßlich würzig	Ende September bis Anfang Oktober
Köstliche aus Charnoux	Mittelfrühe Sorte	mittel	grüngelb	saftig, weinsäuerlich, aromatisch	Mitte Oktober bis Anfang Dezember
Winterforelle	Spätsorte	groß	grüngelb-rot	saftig, süß mild	Anfang Oktober
Gräfin von Paris	Spätsorte	mittel bis-groß	grüngelb, dicht punktiert	herb, schwach aromatisch	Ende Oktober bis Anfang Januar
Alexander Lucas	Spätsorte	groß	grüngelb, berostete Punkte	süßaromatisch, saftig	Anfang November bis Ende Dezember
Vereinsdechant	Spätsorte	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	Spätsorte	groß	schwarzrot	würzig, saftig, feinsüß	Mitte Juli bis Anfang August
Hedelfinger	Frühsorte	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	Spätsorte	mittel	dunkelblau	süßsauerlich	Ende August
Ontariopflaume	mittelfrühe Sorte	groß	grüngelblich	süß, schwach aromatisch	August
Kirkespflaume	mittelspäte Sorte	mittel	blau bereift	saftig würzig, süßsauerlich	Ende August bis Mitte September
Katinka	Frühsorte	mittel	Dunkelblau bereift	aromatisch	Mitte bis Ende Juli

Walnuss: 7-8m Kronenbreite; Pfahlwurzler

Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Weinsberg 1	mittelfrühe Sorte	groß	helles Goldbraun	wohlschmeckend	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 Lehm Böden, 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 avellana</i>	4-6	mäßig trockene Lehm-/Humusböden, gut schnittverträglich
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	bis 10	lockere, humose Schutt-/Lehm Böden, radikalen Verjüngungsschnitt gut
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	4-6	lockere, humose Schutt-/Lehm Böden, 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

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, Stadtverwaltung Radolfzell am Bodensee, Abteilung Stadtplanung

E. Anlagen

- Abgrenzungsplan – Planzeichnung Nr. 3.13 vom 25.10.2023
- Bebauungsplan – Planzeichnung Nr. 3.14 vom 25.10.2023
- Umweltbericht Dipl.-Ing. (FH) Klaus Saur, Garten- u. Landschaftsarchitekt BDLA, vom 06.12.2021
- Freiflächengestaltungsplan, Stand vom 14.11.2022