

---

## Begründung

## Entwurf

- 1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“**
- 2. Örtliche Bauvorschriften „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“**

### Stadt Radolfzell, Gemarkung Radolfzell, Landkreis Konstanz

---

#### Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
  - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
  - 4.2 Regionalplan 2000 – Hochrhein-Bodensee
5. Örtliche Planungen
  - 5.1 Flächennutzungsplan
  - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
6. Angaben zum Plangebiet
  - 6.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
  - 7.1 Umweltbelange
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Schallimmissionen
8. Städtebauliche Konzeption
  - 8.1 Tiefgarage
9. Auswirkungen der Planung
  - 9.1 Soziale Auswirkungen
  - 9.2 Städtebaulichen Auswirkungen
  - 9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur
10. Maßnahmen zur Verwirklichung
  - 10.1 Wasserversorgung
  - 10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung
  - 10.3 Stromversorgung
  - 10.4 Müllentsorgung
  - 10.5 Fernmeldetechnische Versorgung
  - 10.6 Bodenordnung
11. Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
  - 11.1 Art der baulichen Nutzung
  - 11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen
  - 11.3 Bauweise, Wohneinheiten
  - 11.4 Abstandsflächen der Gebäude
  - 11.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten
  - 11.6 Grünordnerische Festsetzungen
12. Örtliche Bauvorschriften
  - 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
  - 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen
  - 12.3 Stellplatzverpflichtung
  - 12.4 Ordnungswidrigkeiten
13. Flächenbilanz

**Anlagen:**

- Anlage 1: Umweltinformation zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“, Menz Umweltplanung, Tübingen, vom 04.12.2024, als gesonderter Teil der Begründung**
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Umgebung Krankenhaus Radolfzell“, Dr. Wolfgang Fiedler, vom 05.12.2021, mit Nachtrag vom 24.03.2024**
- Anlage 3: Hochbauplanung, Mirabellenwiese Bau GmbH, Gottmadingen, vom 04.12.2024**
- mir-e.1 Untergeschoss
  - mir-e.2 Erdgeschoss
  - mir-e.3 1./2. Obergeschoss
  - mir-e.4 3./4. Obergeschoss
  - mir-e.5 Ansicht Nord/Süd
  - mir-e.6 Ansicht Ost/West
  - mir-e.7 Schnitte
  - mir-e.8 Schnitte an Grenzen
  - mir-l.4 Feuerwehrezufahrt
  - mir-l.5 Abstandsflächen
- Anlage 4: Baumbewertung**
- 4.1 Baumbewertung Krankenhaus\_Liste
  - 4.2 Baumbewertung Krankenhaus\_Mitte (14.05.2021)
  - 4.3 Baumbewertung Krankenhaus\_Nord (15.02.2023)
  - 4.4 Baumbewertung Krankenhaus\_Ost (14.05.2021)

### 1. **Angaben zur Stadt**

Die Stadt Radolfzell liegt im Landkreis Konstanz. Die Fläche der Stadt umfasst ca. 5.855 ha. Die Einwohnerzahl von Radolfzell beträgt 32.678 Einwohner (Stand 2/2024, Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg).

### 2. **Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines kleinen Wohnquartiers mit drei Mehrfamilienhäusern auf dem Flurstück Nr. 637, im Süden der Fläche des ehemaligen Krankenhauses, geschaffen. Der bisherige Eigentümer des Grundstücks des ehemaligen Krankenhauses hat beschlossen, Teile des Grundstückes zu verkaufen und somit einer Wohnnutzung zuzuführen. Zu diesem Zwecke wurde von einem Investor eine Planung mit Mehrfamilienhäusern beauftragt.

Es wird eine Bebaubarkeit des Grundstücks entsprechend moderner Maßstäbe angestrebt. Dadurch wird den modernen Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung sowie den aktuellen technischen Anforderungen an Gebäude und Gebäudeteile angemessen Rechnung getragen und zugleich durch die Bebauung innerstädtischer Brachflächen ein Beitrag zur Nachverdichtung und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet. Darüber hinaus trägt die geplante Bebauung zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei und entlastet damit den angespannten Wohnungsmarkt. Radolfzell wurde per Verordnung der Landesregierung vom 19. Juli 2022 in die Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs aufgenommen.

Erschlossen wird das Neubauvorhaben über eine Zufahrt zur Kneippstraße auf dem Flurstück 637/4.

Zudem wird ein Teil des Flurstücks 646/2 westlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich miteinbezogen. Auf diesem Grundstück wird ein Baufenster zur Errichtung eines weiteren Wohngebäudes festgesetzt. Dies dient der Nachverdichtung auf dem rückwärtigen Teil des Grundstückes und leistet somit ebenfalls einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum.

### 3. **Verfahren**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Umnutzung im Innenbereich und setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 1.100 m<sup>2</sup> fest. Demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB vorgegebenen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Das Verfahren nach §13a BauGB erfolgt in zwei Stufen. Zusätzlich zur Veröffentlichung des Entwurfes nach § 3 (2) BauGB wurde vom 08.10.2021 bis 09.11.2021 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB durchgeführt, um die verschiedenen Belange der Beteiligten und fachlichen Themen besonders zu berücksichtigen.

Der Entwurfsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung am 24.04.2024. Die Veröffentlichung des Entwurfs des nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgten jeweils im Zeitraum vom 03.05.2024 bis 07.06.2024.

Da der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Entwurfsbeschluss geändert und ergänzt wurde, fand am 18.09.2024 in öffentlicher Sitzung der erste erneute Entwurfsbeschluss statt. Die erneute Veröffentlichung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. 3 (2) BauGB fand vom 27.09.2024 bis 28.10.2024 statt.

Aufgrund von erneuten Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans wird der Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. 3 (2) BauGB ein zweites Mal erneut veröffentlicht und die Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB erneut eingeholt. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten Punkten abzugeben.

## 4. Überörtliche Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) weist die Stadt Radolfzell als Mittelzentrum aus und ordnet sie dem „Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“ zu.

Folgende allgemeine Ziele und Grundsätze sind für diesen Raum formuliert (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.2.):

- Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunktemit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass sie ihre übergeordneten Funktionen für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte im internationalen Wettbewerb bestehen können.
- In den Verdichtungsräumen ist auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hinzuwirken.
- Die Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.

### 4.2 Regionalplan 2000 – Hochrhein-Bodensee

Die Stadt Radolfzell liegt in der Region Hochrhein-Bodensee und ist gemäß LEP 2002 als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt auf der Entwicklungsachse Konstanz - Radolfzell a. B. - Singen (Hohentwiel) - Engen - (Donaueschingen).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiete. Es sprechen somit keine regionalplanerischen Darstellungen gegen die Planung.



Regionalplan 2000 Region Hochrhein-Bodensee, Karte 3: Raumnutzungskarte Ost, Stand November 2014

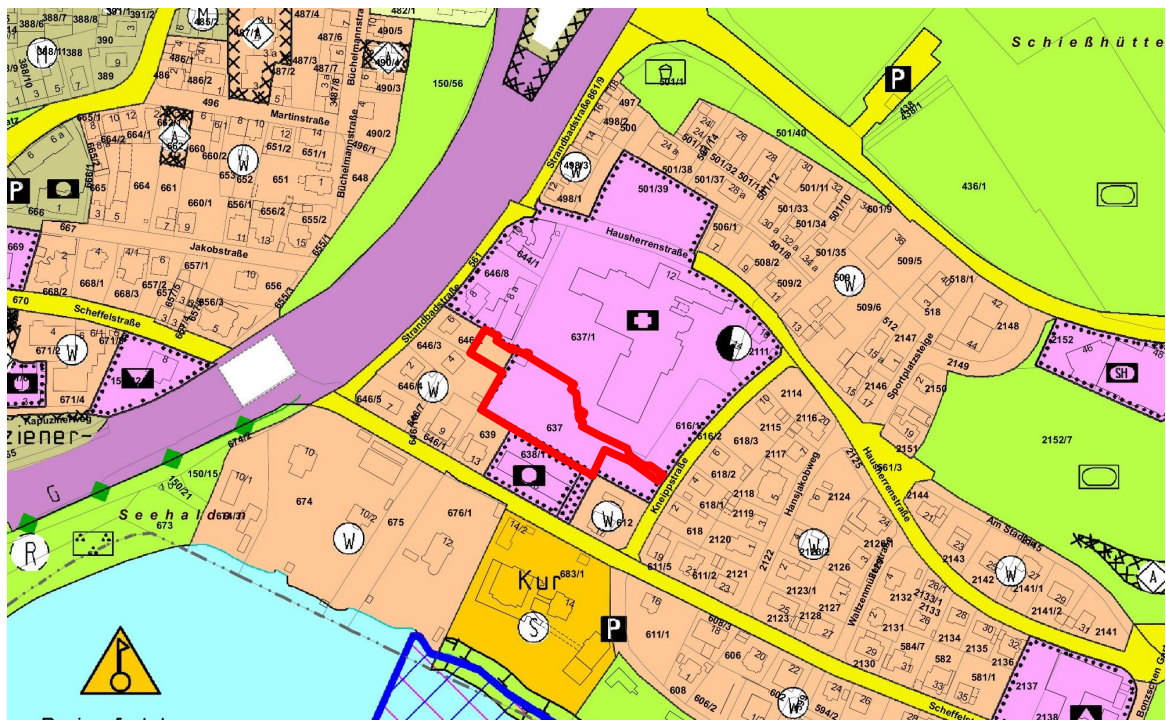
## 5. Örtliche Planungen

### 5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell, rechtswirksam seit 13.07.2006, liegt das Plangebiet größtenteils innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf (Krankenhaus). Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung gemäß §13a BauGB berichtigt.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes wird durch den vom geltenden Flächennutzungsplan abweichenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell, rechtskräftig seit 13.07.2006

### 5.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet überlagert die Bebauungspläne „Mettnau“, rechtskräftig seit 16.12.1999, sowie „Mettnau – Änderung und Überarbeitung, 3. Änderung“, rechtskräftig seit 19.04.2018. Diese setzen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) eine Fläche für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) fest. Die maximale Firsthöhe ist auf 428 m ü. NN begrenzt.

Auf dem Grundstück Nr. 2 im Westen ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Baugrenzen beschränken sich nur auf den straßenseitigen Teil des Flst. 646/2. Die Gebäude sind in der abweichenden Bauweise als Einzelhäuser zu erstellen. Die Länge der Gebäude entlang der Erschließungsstraße darf höchstens 22 m betragen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Traufhöhe ist auf eine Höhe von 415 m ü. NN beschränkt. Die maximale Dachneigungen darf 45° nicht überschreiten. Östlich und westlich des Plangebietes ist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Gebäude sind ebenfalls in der abweichenden Bauweise als Einzelhäuser mit einer maximalen Gebäudelänge von 22 m zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig und die maximale Traufhöhe ist westlich und südlich des Plangebietes auf 414 m ü. NN bzw. 415 m ü. NN festgesetzt. Östlich des Plangebietes ist die maximale Traufhöhe auf maximal 6,50 m festgesetzt und die maximale Dachneigungen auf 40° begrenzt, westlich und südlich auf 45°.

Südlich des Plangebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (öffentliche Verwaltung) mit einer maximalen Traufhöhe bis 414 m ü. NN festgesetzt.

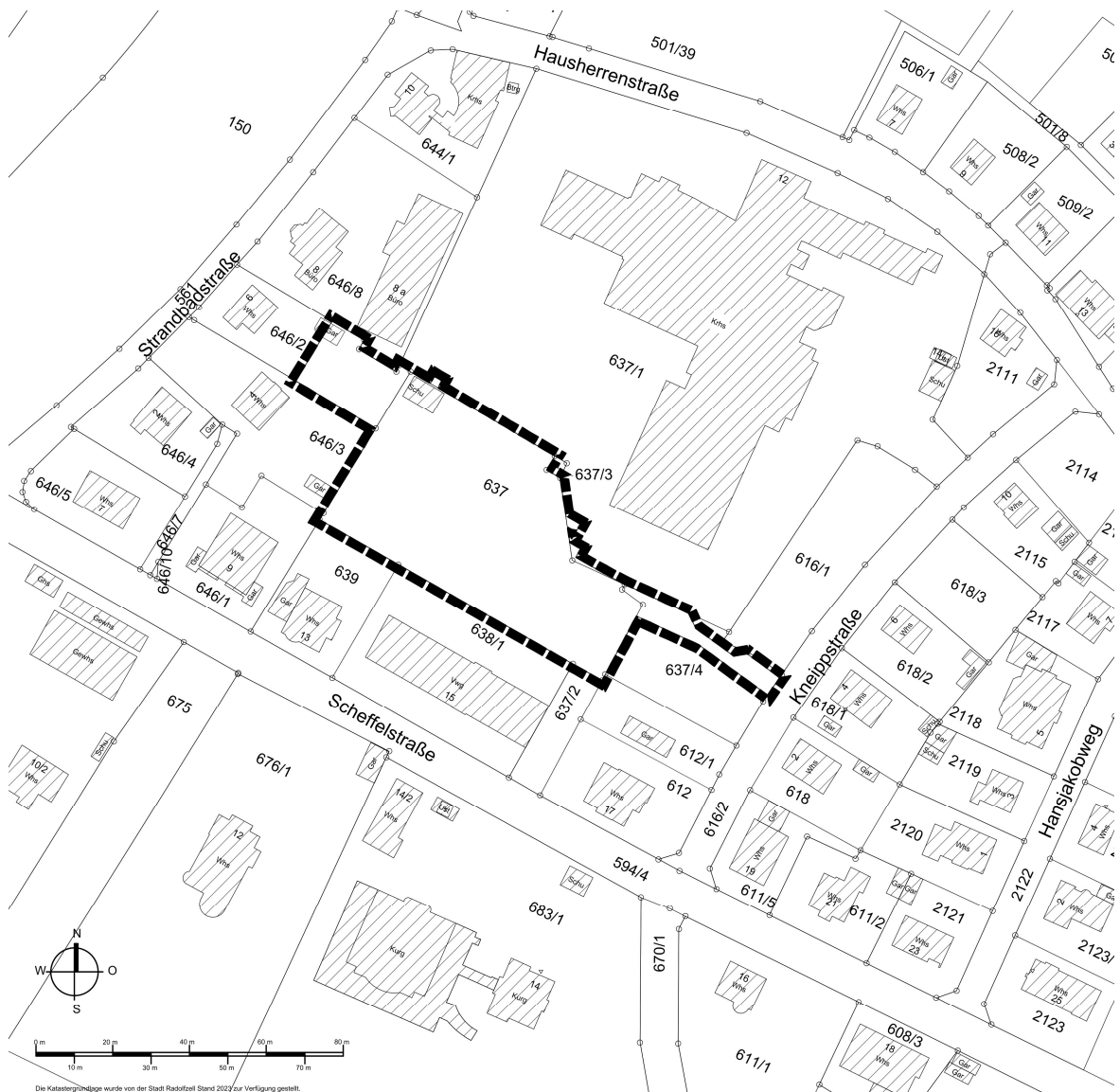
Mit Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“ gelten innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs die neuen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 6. Angaben zum Plangebiet

### 6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich östlich des Stadtzentrums von Radolfzell, auf der Halbinsel Mettnau, westlich der Kneippstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 637, 637/1 (teilweise), 637/4 (teilweise) und 646/2 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,37 ha.

Das Gesamtgebiet ist wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Geltungsbereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mettnau, Änderung und Überarbeitung, 10. Änderung – Grundstück beim Krankenhaus“

## 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet ist mit ca. 60 Bäumen bewachsen. Der Baumbestand unterscheidet sich in Art, Größe und Vitalität sehr stark. Das Gebiet weist eine Geländeerhöhung von ca. 3 m Richtung Norden auf. Im Norden steht ein kleiner Schuppen.

Das Plangebiet ist umgeben von größeren Gebäudeeinheiten. Zum einen das ehemalige Krankenhaus mit zugehörigem Garten, das Betriebsgebäude der Firma Reiss und dem Gesundheitsamt direkt an der Scheffelstraße. Des Weiteren ist das Gebiet geprägt von Einzelhäusern in unterschiedlich großer Ausprägung.

Im Osten wird das Plangebiet von der Kneippstraße begrenzt.

## 7. Umweltverträglichkeit

### 7.1 Umweltbelange

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind formal nicht erforderlich.

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurden die abwägungserheblichen Umweltbelange ermittelt und in der Umweltinformation, die Anlage der Begründung ist, dargelegt.

### 7.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung, 24.04.2024) erarbeitet.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass das Entfernen von Gehölzen im Plangebiet, die von sog. Gehölzbrütern genutzt werden, nicht verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist, da in den letzten Jahren eine stetig steigende Weiterentwicklung des Gehölzbestandes auf Landschaftsebene stattgefunden hat und damit genügend Ersatzgehölze zur Verfügung stehen.

Um den Verlust von potentiellen Bruthöhlen des Haussperlings (geschützte Art, Rote-Liste-Status) auszugleichen, werden vorgezogene CEF-Maßnahmen (Nisthilfen für Haussperlinge in den vorhandenen Gehölzen) auf dem Flurstück 637/4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Nisthilfen werden bei Erreichen eines ausreichenden Stammdurchmessers der im Rahmen des Pflanzgebotes innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu pflanzenden Bäume umgehängt.

In Bezug auf die vorkommenden Rote-Liste-Arten der Fledermäuse ist festzustellen, dass das Jagdgebiet durch den Wegfall der Mirabellenfläche zwar eingeschränkt wird, da jedoch für die Jagd auch Strukturen außerhalb des Plangebiets auf der Mettnau genutzt werden, wird keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population erwartet. Der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG tritt damit nicht ein.

Die Fledermäuse nutzen das Gebiet eher flächig zur Jagd. Um erhebliche Störungen durch Lichtquellen zu vermeiden, sollen Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.

Da im Plangebiet keine Fledermausquartiere nachgewiesen wurden, ist es ausreichend, für die anstehenden Rodungsarbeiten das Rodungsverbot innerhalb der Vogelbrutzeit zu beachten und eine fallweise Klärung vor den Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Vorbereitung der Baumaßnahme durchzuführen.

Um Vogelkollisionen an Glasfronten zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zum Kollisionsschutz den neuen Gebäuden vorzusehen.

### 7.3 Schallimmissionen

Aufgrund vorliegender Erkenntnisse aus den schalltechnischen Untersuchungen von unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen ist davon auszugehen, dass die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr tags und nachts nicht erreicht werden und dass die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Allgemeinde Wohngebiete im Tag-Zeitraum nicht überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im Nacht-Zeitraum an der westlich ausgerichteten Fassade um bis zu ca. 3 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum überschritten.

Aus der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 resultieren keine unmittelbaren Auswirkungen auf die weiteren Planungen, da in innerstädtischen Kontexten die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Allgemeinen nicht unterschritten werden können.

Aus der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV im Nachtzeitraum resultiert, dass für die schutzbedürftigen Räume im Bereich der West-Fassade eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen ist, damit eine Öffnung der Fenster im Nachtzeitraum entbehrlich ist. Alternativ könnte auf die schalltechnische Situation mit einer entsprechenden Gestaltung der Grundrisse reagiert werden.

### 8. Städtebauliche Konzeption

Grundlage der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption ist ein konkurrierendes Verfahren, das vom Vorhabenträger unter Beteiligung der Stadt Radolfzell durchgeführt wurde. Ziel war es, einen Lösungsvorschlag zu entwickeln, der unter städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen und ökologischen Gesichtspunkten die Integration der ergänzenden Bebauung optimal bewältigt. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Radolfzell hat im Vorfeld des Verfahrens aus einem zuvor erstellten Fächer von Bebauungsstrategien Freiflächenverbrauch gegen die Höhenentwicklung des Vorhabens abgewogen. Lösungen mit geringerer Grundfläche oberirdischer Gebäude sollte den Vorzug gegeben und größere Höhen hingenommen werden. Im Verfahren wurde zu planende Wohnfläche vorgegeben und die Lösungen zu Grundfläche und Höhe den Teilnehmern überlassen.

Der Vorhabenträger hat drei Architekturbüros zu einem konkurrierenden Verfahren eingeladen. Das Preisgericht hat den Entwurf des Büros Bächlemeid (Konstanz) mit dem ersten Rang prämiert. Der erste Preisträger sieht eine kompakte Bebauung mit nur 3 Baukörpern in bis zu 4 Geschossen plus zurückversetztem Staffelgeschoss vor, der die Freiflächen insbesondere im östlichen Grundstücksteil schont.

Zitat aus dem Preisgerichtsprotokoll vom 04.11.2023:

*„Das Projekt sieht drei kompakte, quadratische Baukörper vor, die versetzt zu einander im westlichen Bereich des Planungsperrimeters angeordnet sind. Das südlichste der Gebäude ist mit drei und die beiden nördlich davon gelegenen mit vier oberirdischen Geschossen vorgesehen. Die oberen Gebäudeecken werden durch Rücksprünge für Terrassen aufgelöst, wodurch die erlebte Höhe der Volumen geschickt minimiert wird und eine spannende Abfolge der unterschiedlichen Geometrien entsteht. Auch die Ecken der darunterliegenden Geschosse werden aufgelöst und durch dort angeordnete, formal eigenständige Holzpergolen zu großzügigen und hochwertigen Freiräumen (Loggien) geformt. Diese ragen über die Fassadenfluchten hinaus und lassen eine Orientierung in drei Himmelsrichtungen zu. Die Eingänge der drei Häuser orientieren sich zu einer gemeinsamen Mitte und definieren einen Treff- und Angelpunkt der Anlage. Dieser bindet optimal an die Durchwegung des Parkgeländes an. Die überdachten Eingangsbereiche mit ihren unmittelbar angrenzenden Gemeinschaftsräumen lassen im Zusammenspiel mit dem Platz eine hohe Attraktivität für eine gemeinschaftliche Nutzung erwarten. Auch in den Dachgeschossen sind Küchen im Nahbereich der Dachterrassen vorgesehen, die dem Gedanke der gelebten Gemein- und Nachbarschaft auf vorbildliche Art und Weise Rechnung tragen.“*



*Die Vertikalerschließung ist kompakt mittig in den einzelnen Baukörper angeordnet und wird über großzügige Oberlichte im Dach mit natürlichem Licht versorgt (und im Brandfall entraucht). Im Zusammenspiel mit der optimalen Gebäudetiefe entstehen sehr effiziente, flexible und qualitätsvolle Wohnungsgrundrisse und ein einfaches und wirtschaftliches statisches System. Geschoßweise können zwei, drei oder vier Wohnungen angeordnet bestens erschlossen werden. Alle Badezimmer binden an die Fassade an und sind somit natürlich belichtet und belüftet. Alle Wohnungen sind über Eck, also in mehrere Himmelsrichtungen orientiert. Die Vorgaben an Wohnungsgrößen, Wohnungsmix und Wirtschaftlichkeit sind zur Gänze erfüllt.*

*Die Tiefgarage ist sehr kompakt angelegt und lässt ausreichend Abstand zu den nordwestlichen und südwestlichen Nachbargrundstücken, so dass eine wirtschaftliche Sicherung der Baugrube im Zuge der Bauphase zu erwarten ist. Die weit von der Kneippstraße abgerückte Tiefgarageneinfahrt ermöglicht den Kompletterhalt des wertvollen Baumbestands im südöstlichen Teil des Perimeters. In der Tiefgarage geben lediglich die Anordnungen der Fahrradräume Anlass zur Kritik. Es wird angeregt in der weiteren Planung durch (zusätzlich) oberirdisch angeordnete Unterstellflächen eine bequemere und einfachere Zugänglichkeit der Fahrräder zu schaffen.*

*Die Lochfassaden sind ausgewogen proportioniert und entsprechen auch aus baukonstruktiver Sicht der vorgegebene monolithische Ziegelbauweise, was eine wirtschaftliche Errichtung erwarten lässt. Die formale Erscheinung der drei Häuser lässt in Elementen wie den Rundbogenfenstern oder der geschwungenen Holzkonstruktion der Pergolen Zitate des ehrwürdigen baulichen Umfelds erkennen und leistet einen wichtigen Beitrag zu einer starken Adressbildung der neuen Wohnanlage. Das Fachpreisgericht lobt die formale Ausprägung der Gebäude und weist gleichzeitig darauf hin, dass im Zuge der weiteren Planung dringend darauf zu achten ist, dass die starke, eigenständige und zeitgenössische Architektursprache erhalten bleibt. Das Zitieren des baulichen Umfelds darf keinesfalls hin zur Historisierung werden.*

*Der Wettbewerbsbeitrag wird in fast allen Belangen, besonders jedoch aufgrund seiner hohen Bearbeitungstiefe und der beispielgebenden Reaktion auf die städtebaulich sensible Lage gelobt. Es ist deutlich erkennbar, dass die Projektanten nicht nur beabsichtigen den zukünftigen Bewohnern attraktive Wohnungen zu planen, sondern vor allem die Nutzung dieses grünen Filetgrundstücks dadurch rechtfertigen wollen, dass dem wunderschönen Ort und seinem Umfeld ein neuer Charakter verliehen wird. Der Ort wird etwas genommen und soll dafür auch wieder etwas zurückgeben werden.“*

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) setzt das Vorprojekt mit wenigen, geringfügigen Anpassungen um.

Die geordnete städtebauliche Einfügung in die Umgebung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Gebäudehöhe und zur Dachneigung, die sich größtenteils an der umgebenden Bebauung orientieren, gewährleistet.

## 8.1 Tiefgarage

Zur Unterbringung der im Rahmen des Vorhabens nachzuweisenden Stellplätze wird für die drei Gebäude eine Tiefgarage errichtet. Um eine störungsfreie Zu- und Abfahrt zu ermöglichen sind im Bereich der Zufahrt zwei Warteflächen mit ausreichender Breite für Begegnungsverkehr vorgesehen.

Im Bereich unmittelbar vor der Tiefgarageneinfahrt wird eine Wartefläche für einen PKW vorgesehen.

Eine zweite Wartefläche befindet sich direkt an der Zufahrt von der Kneippstraße. Hier wird eine Wartefläche mit Maßen für einen Lastwagen mit 7,5 t Gewicht geschaffen, welche gleichzeitig als Parkfläche für Umzugs-LKW oder Möbellieferfahrzeuge dient. An diese Wartefläche schließt sich außerdem ein Platz für die Bereitstellung von Müllcontainern an.

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Soziale Auswirkungen**

Es entsteht neuer Wohnraum der den aktuellen technischen Anforderungen an die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gerecht wird (moderne Wohnformen, Barrierefreiheit). Die Ansiedlung weiterer Einwohner im Stadtgebiet wird das soziale Gefüge positiv beeinflussen. Es besteht das Potenzial zur Entstehung neuer nachbarschaftlicher Beziehungen.

### **9.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Realisierung des Baugebiets wird eine im Innenbereich befindliche untergenutzte Fläche einer Bebauung zugeführt. Hierdurch werden Flächen im Außenbereich vor Bebauung geschützt, wodurch der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt werden kann.

### **9.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Durch die Ansiedlung weiterer Einwohner ist mit einer Zunahme des lokalen Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies lässt insgesamt eine höhere Beanspruchung bzw. Auslastung der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen sowie des Verkehrsnetzes in diesem Bereich erwarten.

Durch den neu entstehenden Wohnraum im Stadtgebiet und die damit verbundene Ansiedlung von Einwohnern wird die Wohn- und Versorgungsfunktion der Stadt gestärkt.

## **10. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **10.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an das bestehende Wasserversorgungsnetz der Stadt Radolfzell angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser gewährleistet.

### **10.2 Schmutzwasserableitung und Entwässerung**

Im Geltungsbereich des VEP wird das anfallende, unbelastete und unverschmutzte Niederschlagswasser von neu zu errichtenden baulichen Anlagen getrennt vom Schmutzwasser über Mulden auf dem eigenen Grundstück versickert. Lediglich die Überläufe werden an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen.

Das Teilgebiet WA ist im allgemeinen Kanalisationsplan der Stadt berücksichtigt. Die Entwässerung des bereits voll erschlossenen Grundstücks erfolgt, wie bisher, über einen Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal.

### **10.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

### **10.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet. Im Bereich der Zufahrt von der Kneippstraße wird ein Platz für die Bereitstellung von Müllcontainern errichtet.

### **10.5 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

### **10.6 Bodenordnung**

Zur Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **11. Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Zulassungsvoraussetzung für bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des VEP ist die Vereinbarung im Durchführungsvertrag. Gemäß § 12 (1) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

Da innerhalb des Geltungsbereichs des VEP nur das im Durchführungsvertrag beschriebene, konkrete Bauvorhaben mit den vorgesehenen Nutzungen ermöglicht werden soll, wird kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt.

Für das Grundstück Nr. 2 im Westen des Plangebiets werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des WA sind nach § 4 BauNVO Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Hierbei handelt es sich um wohnverträgliche Nutzungen.

Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.

Um Nutzungskonflikten entgegenzuwirken sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen sich von ihrer Struktur und Nutzung nicht in dieser städtebaulichen Lage einbinden.

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Gebäude- bzw. Traufhöhe und im WA zusätzlich mit der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Im Geltungsbereich des VEP darf die GRZ durch Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies ist notwendig, um die Realisierung der Tiefgarage und damit eine flächenschonende Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu ermöglichen.

### **11.3 Bauweise, Wohneinheiten**

Innerhalb des Plangebiets ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Festsetzungen der offenen Bauweise, abweichend hiervon ist die Gebäudelänge der Hauptgebäude auf 22,00 m begrenzt, um den Charme der aufgelockerten Bebauung auf der Mettnau nicht weiter zu beeinträchtigen.

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

Im WA ist außerdem die maximale Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf zwei begrenzt.

Diese Vorgaben der abweichenden Bauweise gewährleisten eine aufeinander abgestimmte Struktur der Baukörper zueinander und hin zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

#### 11.4 **Abstandsflächen der Gebäude**

Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) betragen die Abstandsflächen für alle Wandflächen 0,4 der Wandhöhe.

Die Umsetzung des ersten Preises aus dem vorgestellten Wettbewerb (s. Ziffer 8 der Begründung) erfordert, dass für Teilbereiche spezielle Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen abweichend von der LBO getroffen werden müssen. Das Fachpreisgericht hat unter den drei im Wettbewerb vorgelegten Alternativen diesen Entwurf in städtebaulicher Hinsicht als besonders positiv bewertet, vor allem im Hinblick auf den sensiblen Umgang mit dem Bestand.

Die angespannte Wohnungsmarktlage in Radolfzell und das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden rechtfertigen diese Entscheidung im konkreten Einzelfall. Durch die kompakte Bebauung im Westteil des Grundstücks kann die Freifläche mit erhaltenswertem Baumbestand im Osten des Planungsumgriffs geschont werden.

Um die Plastizität der Fassaden mit den Holzpergolen für die Balkone umzusetzen, werden abweichend von den Vorgaben gemäß § 5 (7) LBO die Abstandsflächen auf einer Länge von bis zu 2,50 m einmal je Gebäudeseite auf 0,3 der Wandhöhe reduziert. Es ist ohnehin an jeder Gebäudeseite ein Balkon mit maximal 2,50 m Breite geplant, welcher in einer Tiefe von 2,30 m vor die Fassade vorkragt, um eine angemessene Freifläche für die einzelnen Wohnungen zu ermöglichen. Die festgesetzte Abstandsflächenverkürzung führt aufgrund der geringen Breite der Bauteile zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung.

Nach außen ergibt sich durch die Abstandsflächenverkürzung keine erdrückende Wirkung, da eine Verkürzung nur für Bauteile bis 2,50 m Breite und nur einmal je Gebäudeseite zulässig ist.

Um die Stellung der Gebäude zueinander und zu dem kleinen zentralen Platz in der Mitte der Gebäude aus dem Wettbewerbsentwurf umzusetzen, wird die Abstandsfläche zwischen den Gebäuden des Vorhabensträgers anlog den Mindestmaßen für ein Urbanes Gebiet auf mindestens 0,2 der Wandhöhe festgesetzt, sie darf jedoch 2,50 m nicht unterschreiten.

Geringere Abstandsflächen sind zwischen den Gebäuden 1 und 2 für Bauteile bis 2,50 m Breite einmalig zulässig, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Damit wird eine kompakte, platzsparende Gebäudekonfiguration, welche in Bereichen der Balkone zu einer erhöhten Verdichtung führt, geschaffen.

Die dadurch erreichte, gewollte städtebauliche Dichte in diesem Bereich wirkt sich nicht nachteilig auf die Wohnqualität aus. Ausreichend Belichtung und gesunde Wohnverhältnisse werden durch die eng an das Bauvorhaben bemessenen Baugrenzen und die sich daraus ergebenden Abstände von mindestens 3,50 m zwischen den einzelnen Gebäuden gewährleistet. Zudem sichern die gestaffelte Baukörperstellung und eine optimierte Grundrissorientierung der Wohn- und Aufenthaltsbereiche die ausreichende Belichtung und Besonnung.

In Richtung Norden werden die Abstandsflächen über eine Baulast auf dem angrenzenden Grundstück übernommen.

#### 11.5 **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten**

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Zufahrten nur innerhalb der hierfür gekennzeichneten Flächen vorgesehen. Hiervon unbenommen sind Feuerwehruzufahrten.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 11.6 Grünordnerische Festsetzungen

Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild sind Pflanzgebote auf den Baugrundstücken in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hierbei handelt es sich um die Pflanzung von stadtklima-resistenten Bäumen sowie einer Begrünung der Tiefgarage.

Entsprechend dem Grundsatz, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen und zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens, sind Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung befestigter Flächen getroffen. Abdeckungen von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen zur Gartengestaltung, wie Steingärten, sind vor dem Hintergrund zunehmender sommerlicher Wärmebelastungen aus klimatischen und gestalterischen Gründen unzulässig.

Durch die Festsetzungen von Pflanzgeboten und die Vorgaben zur dauerhaften Pflege der Pflanzungen wird die Durchgrünung des Plangebietes dauerhaft gesichert und einer weiteren Verschlechterung der Lebensraumsituation für vorhandene Arten entgegengewirkt, sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas umgesetzt.

## 12. Örtliche Bauvorschriften

### 12.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um einen möglichst großen gestalterischen Spielraum entsprechend modernen technischen Anforderungen zu eröffnen und die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses im Geltungsbereich des VEP zu ermöglichen, zugleich aber innerhalb des WA im Westen ein gestalterisches Einfügen der Bebauung in die umgebende Struktur und Gestaltung sicherzustellen, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt der Gebäude getroffen worden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des VEP sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig. Damit wird die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses ermöglicht. Im WA sind nur Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Bebauung den umgebenden Bestand wiedergibt.

Durch die Festsetzungen zur Dachdeckung, Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie dem Ausschluss glänzender, reflektierender, greller und reinweißer Fassaden wird ein gestalterisches Einfügen der Bebauung im Plangebiet in die angrenzende Bebauung sichergestellt.

### 12.2 Gestaltung der Baugrundstücke und Einfriedungen

Durch die Pflicht zur gärtnerischen Anlage von nicht bebauten und nicht befestigten Flächen und den Ausschluss von Steingärten (Abdeckung von offenen Bodenflächen mit Schotter- oder Steinschüttungen) sowie den Grundsatz, dass befestigte und versiegelte Grundstücksflächen stets auf ein Mindestmaß zu beschränken sind, wird die gestalterische Qualität der Freiraumstruktur gesichert. Um die Flächenversiegelung generell gering zu halten, sind zudem Regelungen zur offenporigen, wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten und Stellplatzbereichen getroffen.

Für Einfriedungen werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mettnau“, rechtskräftig seit 16.12.1999, übernommen. Mit allen Einfriedungen und Bepflanzungen ist von öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten, damit sichergestellt werden kann, dass ein ausreichendes Lichtraumprofil der Fahrbahn der Kneippstraße vorhanden ist.

### 12.3 Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des Parkdruckes auf der Mettnau und durch das gesteigerte individuelle Mobilitätsverhalten ist eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) erforderlich. Hierzu ist für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ein Stellplatzschlüssel erarbeitet worden, welcher die Anzahl der zu erstellenden Stellplätze an die Nettowohnfläche der jeweiligen Wohneinheit koppelt. Somit sind je Wohneinheit zwischen 1,0 und 2,0 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen.

Innerhalb des WA im Westen sind abweichend von den Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

### 12.4 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

### 13. Flächenbilanz

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	ca. 0,33	ha	89,2 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,04	ha	10,8 %
Geltungsbereich	ca. 0,37	ha	100,0 %

Reutlingen, den 04.12.2024

Radolfzell, den 04.12.2024

Clemens Künster  
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister  
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Simon Gröger  
Oberbürgermeister