

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 27.09.2024 – 28.10.2024
1.1	<p>Landratsamt Konstanz Amt für Baurecht und Umwelt Koordinierungsstelle Benediktinerplatz 1 78467 Konstanz</p> <p><u>Schreiben vom 14.10.2024</u></p>	
1.1.1	<p>Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht: Ansprechpartnerin: [REDACTED]</p> <p>Nach erneuter Einsichtnahme in die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Bedenken und Anregungen seitens des Amtes für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht.</p> <p>Wasserrecht: Ansprechpartnerin: [REDACTED]</p> <p>Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Oberirdische Gewässer Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p>Altlasten Im Plangebiet sind keine Altlasten/Verdachtsflächen bekannt.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.1.2	<p>Bodenschutz Durch Versiegelung kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. Dieser muss ausgeglichen werden, eine entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist im Rahmen der weiteren Planung einzuzeichnen.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird nach dem Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Innenentwicklungsmaßnahme). Da die zulässige Grundfläche mit ca. 1.300 m² deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt, ab dem eine Vorprüfung erfolgen muss, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei dieser Größenordnung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als zulässig.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
1.1.3	<p>Oberflächengewässer Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Naturschutz: Ansprechpartner: [REDACTED]</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen M2 und M3 sowie die CEF-Maßnahme über fünf Nistkästen sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans</p>	

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>aufgeführt. Es haben sich keine weiteren naturschutzfachlichen Änderungen ergeben. Sofern die die Maßnahmen aus dem Umweltbericht umgesetzt werden bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde keine naturschutzfachlichen und –rechtlichen Bedenken.</p> <p>Landwirtschaft: Ansprechpartnerin: [REDACTED] [REDACTED] Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>Straßenbau: Ansprechpartnerin: [REDACTED] [REDACTED] Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwendungen. Belange der klassifizierten Straßen sind nicht betroffen.</p> <p>Straßenverkehr: Ansprechpartnerin: [REDACTED] [REDACTED] Der Bebauungsplan Mettnau fällt nicht in die Zuständigkeit des Amtes für Straßenverkehr und Schifffahrt, daher erfolgt keine Stellungnahme.</p> <p>Kreisforst: Ansprechpartner: [REDACTED] 2119 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegen keine Waldflächen. Konflikte mit der Waldabstandsvorschrift nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) bestehen nicht. Das Kreisforstamt hat keine Einwendungen oder Hinweise.</p> <p>Kreisarchäologie: Ansprechpartner: [REDACTED] [REDACTED] Der Hinweis in den textlichen Festlegungen auf mögliche archäologische Bodenfunde ist korrekt.</p> <p>Amt für Flurneuordnung: Ansprechpartner: [REDACTED] [REDACTED] Geplante bzw. laufende Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind nicht betroffen. Es bestehen daher keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Vermessungsamt: Ansprechpartner: [REDACTED] [REDACTED] Es bestehen keine Einwendungen gegen die Planung. Der in der Anlage beigefügte Auszug aus dem ALKIS dient der besseren Erläuterung.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.2	<p>Regierungspräsidium Freiburg Referat 21 Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz Bissierstraße 7 79114 Freiburg i. Br.</p> <p><u>Schreiben vom 09.10.2024</u></p> <p>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</p> <p><u>1.1 Geologie</u> Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> <p><u>1.2 Geochemie</u> Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p> <p><u>1.3 Bodenkunde</u> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p> <p>Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.</p> <p>2. Angewandte Geologie Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeo-logischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p><u>2.1 Ingenieurgeologie</u> Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-</p>	

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Stellungnahme vom 04.06.2024 (LGRB-Az. RPF9-4700-70/11/2) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig: „Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich quartärer Lockergesteine der Hasenweiler- Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzun- gen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenn- werten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Grün- dungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugru- bensicherung) werden objektbezogene Baugrund- untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</p> <p><u>2.2 Hydrogeologie</u> Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenvier) und LGRBwissen entnommen werden. Auf die LGRB-Stellungnahme vom 04.06.2021 (LGRB-Az.: RPF9-4700-70/11/2) wird verwiesen. Aktuell findet im Plangebiet weiterhin keine Bear- beitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><u>2.3 Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geother- mischen Untergrundverhältnissen sind im Informa- tionssystem „Oberflächennahe Geothermie für Ba- den-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG lie- fert erste Informationen (Möglichkeiten und Ein- schränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärme-sonden und Erdwär- mekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> <p><u>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologi- scher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Be- denken vorzubringen.</p> <p>3. Landesbergdirektion <u>3.1 Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbau- gebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich</p>	

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p> <p>Allgemeine Hinweise Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologie-datengesetz (GeoIDG) Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeoIDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.3.	<p>Regionalverband Hochrhein-Bodensee Im Wallgraben 50 79761 Waldshut-Tiengen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.4	<p>Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Referat 85 – Feuchtbodenarchäologie [REDACTED] Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.5	<p>Polizeipräsidium Konstanz Benediktinerplatz 3 78467 Konstanz</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.6	<p>Stadtverwaltung Radolfzell Dezernat II - Kultur, Bildung, Bürgerdienste, Sicherheit Verkehrswesen Güttinger Straße 3 78315 Radolfzell am Bodensee</p> <p><u>Schreiben vom 08.10.2024</u></p>	

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.6.1	<p>Es ist geplant die Tiefgarage mit einer zeitversetzten Richtungsfreigabe zu versehen. Da nicht nur die Tiefgaragenzufahrt selbst, sondern auch die Zufahrt zur Tiefgarage im Anschlussbereich zur Kneippstraße so schmal (< 4 m) ist, dass dort kein Begegnungsverkehr möglich ist, muss die Richtungsfreigabe bereits von der Kneippstraße aus sichtbar sein, damit gewährleistet ist, dass kein Fahrzeug in der Engstelle rückwärtsfahren muss.</p> <p>Daraus folgt jedoch, dass der zur Tiefgarage ein-fahrende Verkehr auf der öffentlichen Verkehrsfläche auf die Richtungsfreigabe warten muss, wenn diese Richtung nicht freigegeben ist. Dieses Warten stellt aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde eine nicht notwendige und vermeidbare Behinderung des öffentlichen fließenden Verkehrs dar.</p> <p>Auch wenn die Richtungsfreigabe für den ein-fahrenden Verkehr immer auf grün stünde und nur bei ausfahrendem Verkehr auf rot wechselt, so besteht dennoch die Möglichkeit, dass der ein-fahrende Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum warten muss.</p> <p>Es ist daher dafür Sorge zu tragen, dass der Wartebereich für die Richtungsfreigabe des zur Tiefgarage fahrenden Verkehrs auf privatem Grund liegt und nicht im öffentlichen Verkehrsraum. Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde wird mindestens Platz für ein Fahrzeug, besser jedoch 2 Fahrzeuge vorgeschlagen (ca. 10-11 m), da nicht auszuschließen ist, dass Postzustellerfahrzeuge, welche größer als normale Fahrzeuge sind, ebenfalls hier zu den Gebäuden zufahren werden.</p> <p>Darauf bezugnehmend stellen wir fest, dass im Bebauungsplan bzgl. der Andienung des Grundstücks mit Umzugs-LKWs oder Möbellieferfahrzeugen keine Aussage getroffen werden. Eine Abwicklung von Wohnungsumzügen für einen solchen Gebäudekomplex allein auf öffentlichem Verkehrsraum halten wir für eine nicht verkehrstaugliche bzw. verkehrsgerechte Lösung.</p> <p>Ebenso stellt sich die Frage nach der Bereitstellung des Mülls an Abfuhrtagen. Ein Müllraum ist in den Plänen im südlichen Teil des Tiefgaragengeschosses vorgesehen. Wie der Müll von dort der Entsorgung zugeführt wird, erschließt sich uns nicht.</p> <p>Für dieses Bauvorhaben mit mehreren Gebäuden ist nach den uns vorliegenden Plänen auch kein besonderer Müll-Bereitstellungsplatz vorgesehen. Ist davon auszugehen, dass das Müllfahrzeug auf das Grundstück fährt und den Müll im Bereich der Tiefgarage abholt? Gibt es dort dann einen Wendebereich für das Fahrzeug oder muss rückwärts (zulässig?) über diesen schmalen Weg zugefahren werden?</p>	<p>Die Zufahrt zur Tiefgarage ist überarbeitet worden, um auszuschließen, dass Fahrzeuge aufgrund von Gegenverkehr rückwärtsfahren müssen oder dass der einfahrende Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum warten muss.</p> <p>Die Zufahrt bietet nun Platz für zwei wartende PKW.</p> <p>Im Bereich unmittelbar vor der Tiefgarageneinfahrt ist 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.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	Oder wird an Abfuhrtagen der gesamte Gehweg auf der westlichen Seite der Kneippstraße mit Müllgefäßen zugestellt?	BV: Wird berücksichtigt
1.6.2	Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen nicht im Anhang der Begründung des Bebauungsplans angefügt sind, so wie es in der Abwägungstabelle nach der ersten Beteiligung vermerkt wurde. Aufgrund der aufgeführten Punkte wird in Frage gestellt, ob eine vollständige (verkehrliche) Erschließung gewährleistet ist.	Die Feuerwehrezufahrten und die Aufstellflächen sind in dem der Begründung beigefügten Plan „ <i>mir-l.4 Feuerwehrezufahrt</i> “ vom 04.12.2024 dargestellt und wurden einvernehmlich mit allen Beteiligten abgestimmt. BV: Wird berücksichtigt
1.7	Stadtverwaltung Radolfzell Dezernat II - Kultur, Bildung, Bürgerdienste, Sicherheit Fachbereich Feuerwehr und Bevölkerungsschutz Marktplatz 2 78315 Radolfzell am Bodensee <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.8	Stadtwerke Radolfzell Untertorstraße 7 – 9 78315 Radolfzell <u>Kein Rücklauf</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.9	Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen <u>Schreiben vom 08.10.2024</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich wird. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.	

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist.</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten.</p> <p>Für einen möglichen Ausbau eines Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen weiterer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Sollte eine rechtzeitige Benachrichtigung nicht erfolgen, kann ein Ausbaubeschluss oder eine Erstellung der Projektierung zum Baustart nicht garantiert werden.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.10	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Mainaustraße 211 78464 Konstanz</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.11	<p>Handwerkskammer Konstanz Webersteig 3 78462 Konstanz</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.12	<p>Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee Schützenstraße 8 78462 Konstanz</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.13	<p>BUND Landesverband BW Mühlbachstraße 2 78315 Radolfzell</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.14	<p>NABU Bezirksverband Donau-Bodensee Mühlenstraße 4 88662 Überlingen</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
1.15	<p>Umwelt- und Klimaschutzbeauftragter der Stadt Radolfzell ██████████ Zum Mühlsberg 6 78315 Radolfzell</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.16	<p>Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung ██████████ - Naturschutzbeauftragte Büchsenstraße 54 70174 Stuttgart</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.17	<p>Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 40549 Düsseldorf</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.18	<p>Gemeinde Allensbach Ortsbauamt – Zimmer 4 Rathausplatz 8 78476 Allensbach</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
1.19	<p>Stadt Singen Abteilung Stadtplanung Hohgarten 2 78224 Singen</p> <p><u>Schreiben vom 01.10.2024</u></p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung an dem o.g. Planverfahren. Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan vorzubringen.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 27.09.2024 – 28.10.2024
2.1	<u>Bürger 1</u>	
2.1.1	<p><u>Schreiben vom 12.10.2024</u></p> <p>hiermit erheben wir „formell Einspruch“ in Bezug zum erneuten 2.-Offenlagebeschluss der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung, vom PUT formal „mehrheitlich beschlossen“.</p> <p>in der Veröffentlichung im „Amtsblatt - Hallo Radolfzell“, waren keinerlei Veränderungen gegenüber der 1.-Veröffentlichung nach „PUT vom 24/04/2024“ aufgeführt, obwohl viele Änderungen vorgenommen wurden bis zur Dokumentation der erneuten 2.-Offenlage. Wir bemängeln offensichtlich, erhebliche Veränderungen und unvollständige Darstellung. Es zeigt und deutet auf: „Eile vor Sorgfalt“ in der Abwicklung dieser „abgeänderten Bauanfrage“ hin! Eigene Kontrollen zeigen: Stadtplanung und Baurecht haben amtliche Prüfungen vor der Überstellung an den PUT-Ausschuss, offensichtlich weitestgehend unterlassen.</p>	<p>Die Änderungen zwischen dem Entwurf vom 18.09.2024 zum vorliegenden Entwurf vom 04.12.2024 werden in zusätzlichen Dokumenten dargestellt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.1.2	<p>Hiermit erhalten Sie daher unsere, offensichtlich doch notwendigen Einsprüche:</p> <p>1) Wir fordern zu klären, ob sich durch die benannten und angedachten Änderungen BAULASTEN auf unser Flurstück Nr. 646/2 ergeben - „LBO-Faktor 0.40“ ist überall anzuwenden.</p>	<p>Für das Flurstück Nr. 646/2 ergeben sich keine Baulasten.</p> <p>Die Abstandsflächen werden zum Planstand 04.12.2024 auf den gemäß LBO Baden-Württemberg geltenden Wert von 0,4 erhöht. 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. Die Balkone ermöglichen mit den vorgesehenen Maßen eine angemessene Freifläche für die einzelnen Wohnungen. Die festgesetzte Abstandsflächenverkürzung führt aufgrund der geringen Breite der Bauteile zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung. Nach außen ergibt sich durch die Abstandsflächenverkürzung im Bereich der Balkone keine erdrückende Wirkung, da eine Verkürzung nur für Bauteile bis 2,50 m Breite und nur einmal je Gebäudeseite zulässig ist.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.1.3	<p>2) Wir fordern, dass die „alte Friedhofsmauer“ vor Bauende wieder so erstellt wird, dass sich (wie bisher) kein Durchgang vom Flurstück Nr. 637/1 ergibt.</p>	<p>Die Friedhofsmauer soll soweit möglich erhalten werden. Ein vollständiger Erhalt ist allerdings nicht möglich.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.1.4	3) Um den weiträumigen Bereich der EG-Terrassen darf kein Erdreich so angeschüttet werden, dass dadurch „terrassenebene Flächen“ entstehen.	Für einen Ausschluss von "terrassenebenen Flächen" ist kein städtebaulicher Grund erkennbar. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.5	4) Die vom gewachsenen Boden aus gültige Wandhöhe (WH) zur Bestimmung der „Abstandflächen“ muss unverfälscht erhalten bleiben — angelegte geringe Aufschüttungen sind im Plan verbindlich vermasst einzuzeichnen.	Die maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) sind dem tatsächlichen Geländeverlauf angepasst festgesetzt worden mit der Maßgabe, dass auf dem Platz zwischen den Gebäuden eine barrierefreie Gestaltung möglich ist. Die EFH orientiert sich dabei hangseitig, um Souterrainsituationen in den Erdgeschosswohnungen zu vermeiden. Mit dieser Maßgabe ergibt sich an der südlichen Vorhabenseite eine EFH, die über dem gewachsenen Gelände liegt. Die Höhenunterschiede überschreiten dabei nicht die im Anhang zur LBO Ziff. 7. c) genannte Höhe von 2 m für verkehrsfrei zulässige Stützmauern, sondern bleiben deutlich unter diesem Maß. Durch den Baugrubenaushub verschwindet die gewachsene Geländeoberfläche. Die neu herzustellenden Flächen schließen am Gebäude ebenerdig an die EFH an, um einen Gartenaustritt zu ermöglichen. Die geplanten Geländemodellierungen und Stützmauern an den südlichen und westlichen Nachbargrenzen respektieren die Vorgaben der Landesbauordnung und des Nachbarrechts, insbesondere des § 10 NRG BW). Das Ausmaß der geplanten Geländeaufschüttungen ist in dem der Begründung beigefügten Plan „ <i>mir-e.8 Schnitte an Grenzen</i> “ vom 04.12.2024 dargestellt. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.6	5) Wir bestehen darauf eine Einfriedung (Zaun) an der westlichen Wohnbau-Grundstückgrenze zu projektieren und ggf. vor Bezugsfertigkeit zu erstellen.	Die Erstellung von Einfriedungen bleibt den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke überlassen. Die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 1 wird über die Pflanzung von Gehölzen wahrnehmbar gemacht (siehe Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.7	6) Wir fordern, dass kein „Vollgeschoss“ im 5. Stockwerk ausgeführt wird — denn es war immer nur ein „zurückversetztes Obergeschoss“ zugesagt und daher nicht zur Planung vorzusehen.	Das Maß der baulichen Nutzung hat sich durch den Wegfall der Angabe der maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht verändert. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bleibt unverändert und durch die Festsetzung einer zweiten GH max. für den Bereich der geplanten Dachterrassen ist die maximale Grundfläche der obersten Geschosse gesichert. Auch die Rücksprünge der obersten Geschosse sind dadurch gesichert. Die geplanten obersten Geschosse überschreiten die in der Landesbauordnung genannte

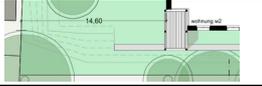
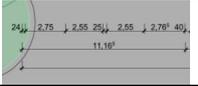
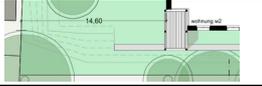
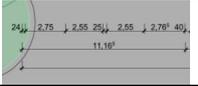
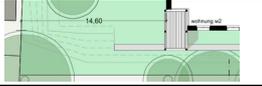
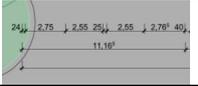
	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Mindestmaße für Vollgeschosse knapp, wodurch sie als Vollgeschosse gelten. Dies ist bereits seit Beginn der Planung so. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Vorhabenpläne maßgeblich, in welchen die Gebäudehöhen eindeutig definiert sind. Eine zusätzliche Angabe der Anzahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Es ergibt sich dadurch faktisch kein vergrößertes Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.8	7) Im Bereich von Terrassen und Balkonen des OG müssen Planzeichnung und Vorschriften so vorab bestimmt und vermerkt werden, dass weder Sonnensegel gespannt, noch Pergolen o.ä. eingerichtet werden dürfen - um die Abstandsflächen für immer zu garantieren.	<p>Die zulässige Höhe der Balkonbauten ist in den der Begründung beigegeführten Ansichtsplänen ausreichend definiert. Sonnensegel, Markisen und Pergolen sind nicht Regelungsinhalt von Bebauungsplänen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.9	8) Wir fordern, die Bemaßung „7.76 [m]“ auf Flur-Nr. 646/2 zu entfernen.	<p>Die Bemaßung dient der korrekten Lesbarkeit der Planzeichnung und wird deshalb nicht entfernt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.10	Zu unseren obigen Forderungen erwarten wir von Ihnen eine „ schriftliche Stellungnahme “, bevor abweichende, neue Planungen zur „Beschlussvorlage an PUT“ zugestellt werden.	<p>Die Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgt im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (zweiter erneuter Entwurfsbeschluss). Eine Benachrichtigung der Einwender über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.11	<p><u>Schreiben vom 26.10.2024</u></p> <p>Wir legen „Einspruch“ gegen erneuten 2.-Offenlagebeschluss ein. Der <u>Vorgänger-Beschluss</u> zu dieser Bebauungsplanung, von <u>PUT vom 24.04.2024</u>, wird durch „wiederholt erweiterte“ „Grenz-Überbauung“ und der neuerlichen Forderung Balkone +62 [cm] missachtet. Der ANTRAG > „Balkone dürfen nicht mehr als 2 m über die Aussenfassade hinausragen“ war – wie dem öffentlichen Protokoll zu entnehmen ist, „rechtsqültig mehrheitlich angenommen“!</p>	<p>Die bisherigen Bebauungsplanentwürfe stellen keine finale Planung dar. Eine finalisierte Planung liegt erst zum Satzungsbeschluss vor, so dass sich bis dahin Änderungen ergeben können, die z. B. auch aus der Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung herrühren können.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.1.12	<p>Forderungen betreffen - in Plänen und Texten, <u>nicht benannte Änderungen</u>: „verklausulierte, (<i>sicher nicht alle</i>) versteckt gefundenen Abweichungen seit 24.04.24“> Eine <u>LISTE mit „ALLEM neu Hinzugekommenem</u>“ – wurde mir mehrfach verweigert!</p>	<p>Die Änderungen zwischen dem Entwurf vom 18.09.2024 zum vorliegenden Entwurf vom 04.12.2024 werden in zusätzlichen Dokumenten dargestellt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.1.13	<p>Allgemeine Feststellungen und Hinweise (weitestgehend, hauptsächlich auf Pläne bezogen): (für ggf. doppelte Nennung, erbitten wir um Nachsicht – die nachfolgenden Hinweise sind NICHT ausschließlich vollständig & n.b. <u>Wir müssen uns die Frage stellen: – Warum geben wir diese Hinweise – wessen Zuständigkeit „übernehmen wir hiermit“?</u>)-</p> <p>- <i>Es sind teilweise offensichtlich (wenngleich nicht vollständig) nicht akzeptable, viele weitere „<u>Änderungen</u>“ hinzugekommen und <u>MÜSSEN zurückgewiesen</u> werden – wie beispielsweise:</i></p> <p>1. OG-Vollgeschosse nicht zulassen! – äußertenfalls lt. Wettbewerb „Zurückversetzte“</p>	<p>Durch die Festsetzung einer zweiten GH max. für den Bereich der geplanten Dachterrassen ist die maximale Grundfläche der obersten Geschosse gesichert. Dadurch sind die Rücksprünge der obersten Geschosse gesichert und es entstehen die bereits im Wettbewerbsentwurf vorhandenen zurückversetzten Geschosse.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.14	<p>2. Eintrag wie 24.04.24 „<u>WA 1 – Vollgeschosse IV und III und IV</u>“ müssten bleiben</p>	<p>Das Maß der baulichen Nutzung hat sich durch den Wegfall der Angabe der maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht verändert. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bleibt unverändert und durch die Festsetzung einer zweiten GH max. für den Bereich der geplanten Dachterrassen ist die maximale Grundfläche der obersten Geschosse gesichert. Auch die Rücksprünge der obersten Geschosse sind dadurch gesichert.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.15	<p>3. „VEP“ : <i>Planzeichnung angedacht (?)</i> ist Hinweis zu ‚vergrabenen‘ Text-Änderungen</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.1.16	<p>4. Eintrag GH max.: -siehe Planeintrag- berücksichtigt <u>nicht LBO</u> für „Abstandsflächen“</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe ist für die Angabe der maximalen Höhe der Bebauung gewählt worden, da sie mit der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe einen fixen Bezugspunkt hat. Diesen hat die Wandhöhe nicht.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.17	<p>5. Faktoren 0.40 und 0.30 (lt. LBO) müssen in „Berechnungen“ erhalten bleiben –</p>	<p>Die Abstandsflächen werden zum Planstand 04.12.2024 auf den gemäß LBO Baden-Württemberg geltenden Wert von 0,4 erhöht. Um die Plastizität der Fassaden mit den Holzpergolen für die Balkone umzusetzen, werden abweichend von den Vorgaben gemäß § 5 (7) LBO</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>die Abstandsflächen auf einer Länge von bis zu 2,50 m einmal je Gebäudeseite auf 0,3 der Wandhöhe reduziert. Die Balkone ermöglichen mit den vorgesehenen Maßen eine angemessene Freifläche für die einzelnen Wohnungen. Die festgesetzte Abstandsflächenverkürzung führt aufgrund der geringen Breite der Bauteile zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung. Nach außen ergibt sich durch die Abstandsflächenverkürzung im Bereich der Balkone keine erdrückende Wirkung, da eine Verkürzung nur für Bauteile bis 2,50 m Breite und nur einmal je Gebäudeseite zulässig ist.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.1.18	6. PUT & GR „sollten nie suchen müssen“, ob mit 0.27 oder jetzt 0.23 „gerechnet“ ist	<p>Die Unterscheidung zwischen Abstandsflächen bei untergeordneten Bauteilen und den ansonsten überall geltenden Abstandsflächen ist aufgrund der Komplexität der Planung erforderlich.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.19	7. „WH“ <u>nicht ab EFH</u> „versteckte Forderung in Texten“, <u>sondern nach LBO bestimmen</u>	<p>Die Wandhöhe wird nicht ab EFH bestimmt, sondern ab dem tatsächlichen Gelände. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) wird dagegen ab EFH bestimmt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.20	8. Wandhöhen ab „gewachsenen Boden ohne Aufschüttungen“ sind maßgeblich	<p>Die maximale Gebäudehöhe ist für die Angabe der maximalen Höhe der Bebauung gewählt worden, da sie mit der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe einen fixen Bezugspunkt hat. Diesen hat die Wandhöhe nicht.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.21	<p>9. Bestehende gewachsene und aufzutragen geplante Erdbedeckung (60cm) sind in Plänen unbedingt zeichnerisch darzustellen um zu klären, wo sind von Terrassen ggf. „direkte Übergänge“ oder wo sind an Terrassen Brüstungen erforderlich und dürfen keinesfalls durch Erdaufschüttungen und/oder Erdhügel ersetzt sein!</p> <p>10.schräge „Erd-Anböschungen gegen Nachbargrenzen“ sind zu zeichnen und dürfen keinesfalls „stark abweichend“ vom bisherigen, natürlichen Geländeverlauf sein</p>	<p>Die maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) sind dem tatsächlichen Geländeverlauf angepasst festgesetzt worden mit der Maßgabe, dass auf dem Platz zwischen den Gebäuden eine barrierefreie Gestaltung möglich ist. Die EFH orientiert sich dabei hangseitig, um Souterrainsituationen in den Erdgeschosswohnungen zu vermeiden. Mit dieser Maßgabe ergibt sich an der südlichen Vorhabenseite eine EFH, die über dem gewachsenen Gelände liegt. Die Höhenunterschiede überschreiten dabei nicht die im Anhang zur LBO Ziff. 7. c) genannte Höhe von 2 m für verkehrsfrei zulässige Stützmauern, sondern bleiben deutlich unter diesem Maß. Durch den Baugrubenaushub verschwindet die gewachsene Geländeoberfläche. Die neu herzustellenden Flächen schließen am Gebäude ebenerdig an die EFH an, um einen Gartenaustritt zu ermöglichen. Die geplanten Geländemodellierungen und Stützmauern an den südlichen und westlichen Nachbargrenzen respektieren die Vorgaben der</p>

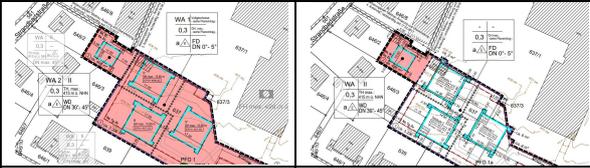
	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Landesbauordnung und des Nachbarrechts, insbesondere des § 10 NRG BW). Das Ausmaß der geplanten Geländeaufschüttungen ist in dem der Begründung beigelegten Plan „<i>mir-e.8 Schnitte an Grenzen</i>“ vom 04.12.2024 dargestellt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.22	11. Loggien, Balkone und Terrassen sind namentlich nicht korrekt jedoch irreführend benannt ; dieses ist obligatorisch „sinngemäß, vorschriftsmäßig zu korrigieren“	<p>Der Begriff wird einheitlich benannt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.1.23	12. In der Vogelperspektive zeichnerisch dargestellte „OG-Überdachungen über Terrassen und Balkonen“ müssen entfernt und jegliche Form von „Segel- und Pergola-Eindeckungen“ formal verboten werden.	<p>Die Darstellung der Dachterrassen in den Grundrissplänen wurde klargestellt. Es ist keine Überdachung der Dachterrassen geplant. Sonnensegel, Markisen und Pergolen sind nicht Regelungsinhalt von Bebauungsplänen.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.1.24	13. hinzugefügte Balkone/Brüstungen in OG's; ersatzlos streichen („Nachbar-Rechte“)	<p>Die Balkone waren bereits im Entwurf vom 24.04.2024 Bestandteil der Planung. Ggf. neu dargestellte Brüstungen wurden im Rahmen der Richtigstellung der Pläne hinzugefügt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.25	14. Lt. LBO: „TG unterkellert gezeichnete Terrassen“ (24.04.24) dürfen max. 1.5 m sein	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.1.26	15. Darüber hinaus dürfen (lt. Wettbewerb) ALLE BALKONE und TERRASSEN nur noch maximal 1.5 m überstehend sein - (██████) bekam eine Ausführungs-Skizze)	<p>Der Wettbewerb bildet keine gesetzlich bindende Grundlage für den Bebauungsplan, sondern ist ein erster Vorentwurf einer möglichen Bebauung, welcher aber bis zum finalen Stand immer gewissen Änderungen unterliegen kann.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.27	16. Hinzugefügte OG-Balkone incl. Brüstungen werden abgelehnt (Nachbarschaftsrecht)	<p>Die Balkone waren bereits im Entwurf vom 24.04.2024 Bestandteil der Planung. Ggf. neu dargestellte Brüstungen wurden im Rahmen der Richtigstellung der Pläne hinzugefügt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.28	17. Bemaßung und Maßketten müssen richtig sein (nicht 2.30 statt 2.31 etc.) siehe unten:	<p>Der Bebauungsplan arbeitet auf der Maßstabsebene M 1:1.000 oder 1. 500. Maßangaben im Zentimeterbereich als durchgehende Maßketten sind nicht üblich. Daher ist in den verwendeten Planungsmaßstäben eine zentimetergenaue Angabe der Maße praktisch nicht möglich. Beim Bau herrschen Fertigungstoleranzen, die über einen Zentimeter hinausgehen, sodass eine so genaue Bemaßung im Bebauungsplan nicht zweckdienlich ist. Dennoch bietet der Vorhaben- und Erschließungsplan durch seine Planungstiefe für die an der Planung Beteiligten eine ziemlich</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		genaue Angabe zur Lage des Bauvorhabens auf dem Planungsgrundstück. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.39	18. Maßketten auf verschiedenen Bildern ergeben unterschiedliche Summen-Resultate	Dies liegt daran, dass die Balkone bei Gebäude 2 in eine andere Richtung zeigen, als bei den anderen Gebäuden. BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.1.30	19. Längen-/Distanz- „Doppelt-Bemaßungen sind zu korrigieren“ – unrichtig z. Beispiel: 20. Das Maß „14,60“ – westlich an Hs.-Nr. 2, ist eine „nichts bestimmende Vermessung“ und ist (wie früher schon reklamiert) „variabel, frei verschiebbar ohne Bezugspunkt“!	Alle Bemaßungen haben einen Bezugspunkt. Die Bemaßungen wurden angepasst. BV: Wird berücksichtigt
2.1.31	21. Nachbarrecht schützende massive Einfriedungen (<i>auch wenn das nicht jedermanns Sache ist</i>) wären zu erstellen und nicht nur durch „lockere Bepflanzung anzudeuten“ 22. Etc. – etc. –etc.	Die Erstellung von Einfriedungen bleibt den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke überlassen. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.32	Grenzbereich-Überbauungen 637/1 (angeblich von „Nichtbesitzer GLKN“ geduldet): 1. gezeigte Flächen würden in Summe 13m ² ergeben (nicht nur wie in Texten 9m ²)	BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.1.33	2. dies bedeutete: durch „ Spender herausgekauften m² Flur 637/3 “ sind nicht mehr dem Sinn entsprechend aus der „Bebauplanungsfläche heraus“ – sondern durch äußerst zweifelhafte Überbauung auf Flur 637/1 , wieder „hineinkompensiert“?	Das Flurstück 367/3 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.34	3. die rücksichtslose „ konfrontative Interferenz “ mit der seit >100 Jahren bestehenden „alten Friedhofsmauer“ - muss als indiskutabel abgelehnt werden!	BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.1.35	4. Bei ggf. weiteren Planungsschritten <u>muss die Mauer insgesamt eingezeichnet</u> sein	Die Mauer wird in den Plänen dargestellt. BV: Wird berücksichtigt
2.1.36	5. Die Mauern sind (mehrfach gemeldet) zu restaurieren und in Gänze zu erhalten 6. Alte Friedhofsmauern - „nichtgesehen oder nur missachtet“ (?) darf kein Argument für als <u>nichterhaltenswert</u> bezeichnet - „vernichtet und entsorgt“ zu werden!	Die Friedhofsmauer soll soweit möglich erhalten werden. Ein vollständiger Erhalt ist allerdings nicht möglich. BV: Wird teilweise berücksichtigt
2.1.37	7. unterschiedliche Vorgaben zwischen Bebauung Flur 646/2 und 637 unterbinden! 8. Etc. – etc. –etc.	Die zwei Grundstücke sollen unter Berücksichtigung unterschiedlicher städtebaulicher Maßgaben entwickelt werden: Flurstück 637 soll eine Neubebauung eines bisher nie bebauten Grundstückes erfahren. Die Planung steht für sich selbst.

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen						
		<p>Auf Flurstück 646/2 wird ein zweites Baufenster auf dem straßenabgewandten Teil des Grundstückes festgesetzt. Somit wird auf diesem Grundstück eine Nachverdichtung ermöglicht, welche sich an der umgebenden Bebauung orientiert.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>						
2.1.38	<p>Pflanzungen und Baumschutz:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. tiefwurzelnden, <u>großwüchsige Bäume</u> an Mauern und Nachbargrenzen sind Unsinn 2. Gesetzregel in BW: für Neupflanzung gilt <u>8m Abstand von Nachbargrundstücken</u> 3. Flur N°: „637/3“ = „16m² Spenderparzelle“ – auch hier sind ebenfalls 8m einzuhalten 4. 3 Neu-Bäume „eingequetscht“ an Flur 638/1 (BlmA) hier 8m Grenzabstand einhalten 	<p>Der Grenzabstand für die im Pflanzgebot festgesetzten Arten beträgt gem. § 16 Abs. 1 4a Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg 4 m und kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan unterschritten werden. Die festgesetzten Bäume befinden sich im Norden bestehender Nachbargrundstücke, die ihrerseits hochwüchsige Bäume auf der Grenze haben. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist daher nicht zu befürchten. Die Bäume haben trotz Tiefgarage mehr Wurzelraum als die meisten Bäume in städtischer Bebauung.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>						
2.1.39	5. tiefwurzelnden Bäume bei 60cm Garagendecken-Aufschüttungen sind fragwürdig	<p>Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke ermöglicht aus fachlicher Sicht durchaus die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>						
2.1.40	6. <u>Büsche und Sträucher</u> „sind nett“ – dürfen aber <u>keinesfalls als Einfriedungen</u> gelten	<p>Die Erstellung von Einfriedungen bleibt den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke überlassen.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>						
2.1.41	<p>Ich ersuche, diese („normalerweise unnötigen“) Hinweise für eine eventuelle „erneute 2.-Änderung der Unterlagen“ – gewissenhaft zu berücksichtigen</p> <table border="1" data-bbox="317 1525 914 1767"> <tr> <td data-bbox="317 1525 403 1615"><i>Beispiele</i></td> <td data-bbox="403 1525 691 1615">  </td> <td data-bbox="691 1525 914 1615">  </td> </tr> <tr> <td data-bbox="317 1615 403 1767"></td> <td data-bbox="403 1615 691 1767">... wie bereits früher erklärt: keine Masse ohne Bezugspunkt</td> <td data-bbox="691 1615 914 1767">... bitte selbst nachrechnen und auch an weiteren Stellen korrigieren!</td> </tr> </table>	<i>Beispiele</i>				... wie bereits früher erklärt: keine Masse ohne Bezugspunkt	... bitte selbst nachrechnen und auch an weiteren Stellen korrigieren!	<p>Bemaßungen von Innenwänden wurden entfernt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
<i>Beispiele</i>								
	... wie bereits früher erklärt: keine Masse ohne Bezugspunkt	... bitte selbst nachrechnen und auch an weiteren Stellen korrigieren!						
2.1.42	<p>Alternativen zur Forderung, der nun auf 2.31 m hinausragenden Balkone und geplanten Terrassen (d.h. 37% mehr), wurden alle abgelehnt!</p> <ol style="list-style-type: none"> A) Entsprechend der Darstellung auf dem Wettbewerb-Sieger-Modell „1002“ sind nur LOGGIEN (ca. 3 x 3 m) gezeigt – mit ca. 1.2 bis 1.50 m, keine größeren Balkone. B) demzufolge bliebe die „Alte Friedhofs-MAUER“ vollumfänglich erhalten, kann saniert werden 	<p>Der Wettbewerb bildet keine gesetzlich bindende Grundlage für den Bebauungsplan, sondern ist ein erster Vorentwurf einer möglichen Bebauung, welcher aber bis zum finalen Stand immer gewissen Änderungen unterliegen kann.</p>						

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	und der „geschlossene Charakter des Denkmal-Park“ bleibt erhalten.	BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.43	C) Abkehr von „ Höhen- und Volumen-Maximierung “ für die Zukunft ist gefordert!	Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.44	D) äußerstenfalls sind, wie in ERSTEN Varianten dargestellt, Balkone mit maxi. 1.50 m an den Loggien zu gestatten.	Der Wettbewerb bildet keine gesetzlich bindende Grundlage für den Bebauungsplan, sondern ist ein erster Vorentwurf einer möglichen Bebauung, welcher aber bis zum finalen Stand immer gewissen Änderungen unterliegen kann. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.45	E) Es gilt zu fordern, in sensiblen Bereichen auf Flur 637/1 KEINE EG-Terrassen sondern (innerhalb den Außenfassaden) nur LOGGIEN zu gestatten – dann wären anstatt total 13 m ² (nicht 9 m ² wie in der Planungsdokumenten dargestellt) keine oder kaum tangierende Überbauung vorhanden und die FEUERWEHRZUFAHRT in der Zone nahe „HNO“ bliebe weiterhin neben dem Fußweg problemlos erhalten.	Die Grundlegende Form der Gebäude orientiert sich an dem Siegerentwurf des Wettbewerbes. Ein Weglassen der Balkone (auch nur auf einer Gebäudeseite) würde die Formensprache der Planung zunichtemachen. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.1.46	Künftige Pläne, sachlich und rechtlich an möglichen Alternativen ausgerichtet – würden es überflüssig machen, von der <u>Bürgerschaft „Verzichtserklärungen“ zu erwirken.</u>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.1.47	Zu den obigen Anregungen und Aufforderungen wünsche ich von Ihnen eine „ schriftliche Stellungnahme “, bevor weitere Planungen an den PUT-Ausschuss zur „Beschlussvorlage“ zugestellt werden.	Die Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgt im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes. Eine Benachrichtigung der Einwender über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen erfolgt nach Satzungsbeschluss. Die Behandlung der Stellungnahmen zum ersten erneuten Entwurf kann während des Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung zum zweiten erneuten Entwurf bei der Stadt Radolfzell und im Internet eingesehen werden. Die Beteiligung wird vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht. BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.1.48	<i>ps.: „Nachtrag zu der Aussprache im Büro der Stadtplanung“ am 14.10.2024 à 10:30h</i> • <i>Es wurden überraschend viele „Verwindungen“ gemacht – und versucht zu erklären wie sich „Abstandsflächen-Summen“ ergeben – anstatt eine einfache Berechnung offenzulegen!</i>	Eine Berechnung hat stattgefunden und die Abstandsflächen wurden ermittelt.

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>wiederholt wurde lediglich geäußert: „Auf Grundstück 646/2 und 646/3 gibt's keine BAULAST“ – ohne zu beantworten „ist dies auch rechnerisch ermittelt?“</i> • <i>Auch „missdeutete und nichtprotokollierte Aussagen“ in „Vor-Ort-Protokoll“ und „Protokoll vom 11.10.2024“ wären es als Forderungen Wert, in ggf. weitere Planungen einbezogen zu werden.</i> • <i>kein Protokoll zeigt - vollständig alle angesprochenen Punkte auf... (?)</i> • <i>Des Weiteren sind alle am 22.10.24 bei der GR-Sitzung schriftlich (teil mündlich) vorgelegten Fragen zu beachten – soweit es „politisch tragbar erscheint“.</i> 	<p>Der Abstandsflächenplan ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage „mir-1.5 Abstandsflächen“ beigefügt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.1.49	<p><u>Schreiben vom 27.10.2024</u></p> <p>Ich lege „Einspruch“ gegen den erneuten 2.-Offenlagebeschluss ein. Der <u>Vorgänger-Beschluss</u> zu dieser Planung, durch den Ausschuss <u>PUT vom 24.04.2024</u>, weicht durch offiziell nichtgenannte, wesentliche und weitere erhebliche Änderungen _ und nicht nur durch <u>Balkone +62 [cm]</u> an den drei geplanten Geschossbauten, sondern u.a. auch durch Abänderung an den im April noch <u>genannten Vollgeschossen „IV – III und IV“ ab!</u></p>	<p>Die bisherigen Bebauungsplanentwürfe stellen keine finale Planung dar. Eine finalisierte Planung liegt erst zum Satzungsbeschluss vor, so dass sich bis dahin Änderungen ergeben können, die z. B. auch aus der Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung herrühren können.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.50	<p><u>Bitte nehmen Sie zur Kenntnis und vergleichen Sie die beiden Plan-Auszüge:</u></p> <p>Es sind unschwer gravierende Veränderungen - beschränkt auf „relevante Benennungen“ im <u>Vergleich: Flur 637 mit 646/2 u.a.</u> zu erkennen ... Die abgeänderten <u>Kennzeichnungen des „angedockten Flurteils 646/2“</u> wurden mit uns Besitzern nach dem 24.04.2024 nicht abgesprochen, sondern vom Architekten in „eigenwilliger Art und Weise“ und eigenmächtig verändert. <Die „Co-Vorhabenbezogenen“ sehen sich veranlasst, daher nach Kenntnis, folgende „erneute Plan-Änderungen“ zu fordern>: (s.u. Bildvergleiche)</p>	<p>Die Planzeichnung wurde im Bereich des Flst. Nr. 646/2 mit Ausnahme der Verschiebung der Maßketten und der genaueren Angabe der Maße nicht verändert.</p> <p>Die zwei Grundstücke sollen unter Berücksichtigung unterschiedlicher städtebaulicher Maßgaben entwickelt werden: Flurstück 637 soll eine Neubebauung eines bisher nie bebauten Grundstückes erfahren. Die Planung steht für sich selbst. Auf Flurstück 646/2 wird ein zweites Baufenster auf dem straßenabgewandten Teil des Grundstückes festgesetzt. Somit wird auf diesem Grundstück eine Nachverdichtung ermöglicht, welche sich an der umgebenden Bebauung orientiert.</p>

Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung		Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Vorlage und Offenlage nach Beschluss PUT am 24.04.2024</p>  <p>Nachstehende <i>Ver-</i>gleiche der Offenlage nach Beschluss PUT am 24.04.2024</p> <p>Nachstehend <i>vergleichen</i> erneuter Offenlage nach Beschluss PUT am 18.09.2024</p> <p>Flur 646/2 im. historischen Bestand</p> <p>... an „WA2 II“ sind bei allen gleich, wie umliegenden Gebäuden die „bisherigen Werte-Angaben“ anzugeben</p> <p>Flur 637 „geplant, erneutes Vorhaben“</p> <p>WA 1 “_” „OG-Vollgeschosse“ – Hinweis „siehe Pläneinträge“ ist keinesfalls zu DULDEN!</p>	<p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.51	<p>Hieraus folgt– „an die Stadtplanung und Bau-recht gerichtet“ – unter vielem Anderen nicht ent-decktem...: -</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu Flur „646/2“ ca.408 m² angedockt an Vor-habenbezogene „Bebau-Planung Flur 637“: <ol style="list-style-type: none"> 1. ca. 408 m² als einzige Richt-Größe dem Antrag v. 28.Dez.2023 entsprechend = „zu belassen“ 	<p>Die getroffenen Festsetzungen dienen in ihrem Detailgrad der Sicherstellung einer Planung, wie sie vom Gemeinderat der Stadt Radolfzell er-wünscht ist.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.52	<ol style="list-style-type: none"> 2. „vom Architekten eingeforderte“ 7.74m ersatzlos streichen und nur noch „LBO anwen-den“ 	<p>Der Abstand des Baufensters auf Grundstück Nr. 2 zur Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 1 ist in Abstimmung zwischen beiden Parteien er-arbeitet worden und wird infolgedessen nicht ge-strichen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.53	<ol style="list-style-type: none"> 3. „Baufenstertiefe ca. 15 m“ kann als Wert vor-gegeben werden (ohne jede Ketten-Bema-ßung) 	<p>Die getroffenen Festsetzungen dienen in ihrem Detailgrad der Sicherstellung einer Planung, wie sie vom Gemeinderat der Stadt Radolfzell er-wünscht ist.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.54	<ol style="list-style-type: none"> 4. alle übrigen Bemaßungen ersatzlos strei-chen – „Gleichbehandlung wie Flur-Nr. 637“ ... (analoge Grenzabstand-Bemaßungen auf Flur 637 - fehlen weitestgehend) 	<p>Die zwei Grundstücke sollen unter Berücksichti-gung unterschiedlicher städtebaulicher Maßga-ben entwickelt werden:</p> <p>Flurstück 637 soll eine Neubebauung eines bis-her nie bebauten Grundstückes erfahren. Die Planung steht für sich selbst.</p> <p>Auf Flurstück 646/2 wird ein zweites Baufenster auf dem straßenabgewandten Teil des Grundstü-ckes festgesetzt. Somit wird auf diesem Grund-stück eine Nachverdichtung ermöglicht, welche sich an der umgebenden Bebauung orientiert.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.1.55	<p>5. „rote Linie“ TG Umgrenzungszone „insgesamt zu entfernen“ (Angabe unter bestehender Gartengarage und am Grenzverlauf ist Sinn frei!)</p> <p>6. Vom gezeichneten „querstehenden WH2“ – sind alle „Grenz- Bemaßungen“ zu entfernen</p>	<p>Die getroffenen Festsetzungen dienen in ihrem Detailgrad der Sicherstellung einer Planung, wie sie vom Gemeinderat der Stadt Radolfzell erwünscht ist.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.56	7. Versuchen Sie in Planzeichnung Flur 637 alle entsprechenden Grenz-Abstände zu finden (?)	BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.1.57	8. der festgelegte Abstandsflächen-Faktor 0.40 lt. LBO, MUSS auch für Flur 637 gelten	<p>Die Abstandsflächen werden zum Planstand 04.12.2024 auf den gemäß LBO Baden-Württemberg geltenden Wert von 0,4 erhöht. 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. Die Balkone ermöglichen mit den vorgesehenen Maßen eine angemessene Freifläche für die einzelnen Wohnungen. Die festgesetzte Abstandsflächenverkürzung führt aufgrund der geringen Breite der Bauteile zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung. Nach außen ergibt sich durch die Abstandsflächenverkürzung im Bereich der Balkone keine erdrückende Wirkung, da eine Verkürzung nur für Bauteile bis 2,50 m Breite und nur einmal je Gebäudeseite zulässig ist.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.1.58	9. den Eintrag „DN 30° - 45°“ – in bisher, im Alt-Gebäudebestand: „DN max. 45°“ ändern	<p>Die getroffenen Festsetzungen dienen in ihrem Detailgrad der Sicherstellung einer Planung, wie sie vom Gemeinderat der Stadt Radolfzell erwünscht ist.</p> <p>Die Festsetzung der Dachneigung orientiert sich an den bestehenden Gebäuden.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.59	<p>10. „TG“ = (rote Linie) von geradem Verlauf Flur 637 (nahe der West-Grenze unter der Terrasse) – wurde zu einem <u>abgeknickten Verlauf und ist zu begründen!</u> – bzw.> zu erklären: welche Beweggründe waren die Veranlassung zu dieser Änderung?</p> <p>11. falls dazu die Absicht bestand – die West-Terrasse nun NICHT mehr zu unterkellern – so ist dies zu begründen...</p> <p>12. Welcher LBO § war der Veranlassung zugrunde gelegt?</p>	<p>Die bisherigen Bebauungsplanentwürfe stellen keine finale Planung dar. Eine finalisierte Planung liegt erst zum Satzungsbeschluss vor, so dass sich bis dahin Änderungen ergeben können, die z. B. auch aus der Reaktion auf die eingegangenen Stellungnahmen aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung herrühren können.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.1.60	FAZIT: Darf ich dazu auffordern – bei ggf. „2-malig erneut, geänderter Planung “ nachvollziehbar, rechtlich mit Begründung , offen und klar benannt – alle Änderungen in einer LISTE darzustellen“	<p>Die Änderungen zwischen dem Entwurf vom 18.09.2024 zum vorliegenden Entwurf vom 04.12.2024 werden in zusätzlichen Dokumenten dargestellt.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.1.61	<p>Bitte haben Sie Verständnis und bedenken Sie, dass diese meine Bemerkungen und <u>Rückfragen normalerweise unnötig wären – ja sein sollten.</u> Für eine ggf. „weitere, erneute 2.Änderung der Planung“ – darf ich erwarten, dass erst nach - <u>von der Bauplanung und Baurecht</u> – eigenständiger, kompletter und gewissenhafter „<u>Kontrolle</u> aufgrund LBO etc. und Baurecht“ - eine Weitergabe an den PUT-Ausschuss erfolgt. <u>Als „angedockte CO-Vorhabenbezogene der Bebauplanung“</u> bitten wir darum auch uns zeitnah und vorab zu informieren und zu unterrichten.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.2	<p><u>Bürger 2</u></p>	
2.2.1	<p><u>Schreiben vom 01.10.2024</u></p> <p>gegen die geplante offene Mulde (und anderer Mulden) auf der Mirabellenwiese, Lgb.-Nr. 637, zur Aufnahme von Oberflächenwasser erheben wir:</p> <p>Einspruch.</p> <p>Begründung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das über die Wanne gesammelte Wasser würde sich durch Versickerung und Hangneigung zu uns orientieren, weil das Mauerwerk der Tiefgarage ein Abwandern ins Mirabellen-Gelände verhindert. 2. Das Oberflächenwasser ist über öffentliche Kanäle abzuleiten. 3. Unser Einspruch bezieht sich auch gegen mögliche weitere Wanne(n) auf dem Gelände der Mirabellenwiese. Siehe hierzu auch Punkt 4. 4. Stehendes Wasser in Mulden begünstigt allgemein die Entwicklung von Stechmücken, die auch — wegen des Klimawandels — exotisch-krankmachende Viren/Mikroben aus dem Mittelmeer-Raum und Afrika/Vorderer Orient übertragen könnten. Zusätzlich könnten infizierte Reiserückkehrer exotische Infektionen über heimische Stechmücken begünstigen. Mögliche schwerwiegende Virus-Infektionen (Auswahl): <ul style="list-style-type: none"> - West-Nil-Virus (Infektion des Zentralen Nervensystems), - Chikungunya-Virus (Fieber, Exanthem, Arthritis), - Dengue-Fieber (Haut- + Organblutungen, Schock-Syndrom). 	<p>Die Mulden im Westen und Süden des Plangebietes werden in den Plänen zum 04.12.2024 entfernt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.2.2	<p><u>Schreiben vom 12.10.2024</u></p> <p>Eingangsbemerkung: Wieso haben wir niemals schriftlich von der Ablehnung unseres Einspruchs Informationen bekommen und erfahren dies erst aus ‚Hallo Radolfzell‘ und via INTERNET auf Seite 90/90 von dem PUT-Entscheid-24-04-2024 durch Amtsblatt und Recherchen in Erfahrung gebracht?</p>	<p>Eine Benachrichtigung der Einwender über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen erfolgt nach Satzungsbeschluss. Die Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung konnte während des Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf 03.05.2024 bis 07.06.2024 bei der Stadt Radolfzell und im Internet eingesehen werden. Die Beteiligung wurde vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.2.3	<p>Punkt-1-Ihrer Ablehnung: Die dort genannten ‚Gesunden Wohnverhältnisse‘ werden zum PVS-Gewerbebau (keine Wohnanlage) auf Grundstück mit Lagerbuch-Nr.: 646/8 im Norden durch die Baufenster-Verschiebung - um ca. 2 Meter nach Osten - sogar <u>durch mehr Licht verbessert!</u></p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.2.4	<p>Punkt-2-Ihrer Ablehnung: Für den PVS-Gewerbebau (keine Wohnanlage) ist diese Verschiebung um mindestens 2 Meter nach Osten <u>unerheblich, ja sogar ein Vorteil</u>. Dies geht auch aus Ihrem Ablehnungspunkt-2 bereits hervor.</p>	<p>Die Lage des Baufensters gewährleistet die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.5	<p>Punkt-3-Ihrer Ablehnung: Durch das geplante 4- nun ja sogar 5- vollgeschossige Wohnhochhaus-Nr. 1 auf Grundstück², Lagerbuch-Nr. 637, entsteht ein Schattenloch, die das Gärtnern zwischen den Gebäuden sehr einschränken würde. Durch zwei Gebäude in größerem Abstand sorgt für - bessere, von lichtdurchfluteter zentraler Grünfläche - für gemeinsame allgemein gesündere Wohnverhältnisse.</p>	<p>Die Besonnung des Gartens ist zu den Zeiten, an denen der Garten von seinen Bewohnern größtenteils genutzt wird (nachmittags) auch mit den geplanten Gebäuden auf Grundstück Nr. 1 gegeben.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.6	<p>Antrag- [REDACTED] : [REDACTED] fordern die Stadt Radolfzell mit ihren zuständigen Verwaltungsorganen in Radolfzell auf,</p> <ul style="list-style-type: none"> die ohne weiteres mögliche Verschiebung eines angedachten Wohngebäudes um mindestens zwei Meter nach Osten auf dem Grundstück, Lagerbuch-Nr. 646/2, zuzulassen, 	<p>Die Lage des Baufensters gewährleistet die gesunden Wohnverhältnisse.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.7	<ul style="list-style-type: none"> Zutritt aus der geplanten Wohnbebauung heraus - auf unser Grundstück - durch geeignete Grenzbebauung zu verhindern, beispielsweise durch Unterkriechschutz für Hunde, Katzen, usw., 	<p>Grenzbebauung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen. Die Erstellung von Einfriedungen bleibt den Eigentümern der jeweiligen Grundstücke überlassen. Die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Nr. 1 wird über die Pflanzung von Gehölzen</p>

Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung		Behandlung der Stellungnahmen
		wahrnehmbar gemacht (siehe Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). BV: Wird teilweise berücksichtigt
2.2.8	<ul style="list-style-type: none"> Unmittelbar und längs der Grundstücksgrenze muss ein begehbare Arbeitsweg zur Gehölzpflege angelegt werden, 	Das Erfordernis eines Arbeitsweges auf dem benachbarten Grundstück ist nicht erkennbar. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.2.9	<ul style="list-style-type: none"> Keine Aufschüttung oder Mauer unmittelbar an unserer Grundstücksgrenze! 	Die geplanten Geländemodellierungen und Stützmauern an den südlichen und westlichen Nachbargrenzen respektieren die Vorgaben der Landesbauordnung und des Nachbarrechts, insbesondere des § 10 NRG BW). Das Ausmaß der geplanten Geländeaufschüttungen ist in dem der Begründung beigelegten Plan „ <i>mir-e.8 Schnitte an Grenzen</i> “ vom 04.12.2024 dargestellt. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.2.10	Wir erheben Einspruch, falls auf unser Grundstück doch eine Baulast fällig würde. Falls alle Faktoren richtig unverändert zur Anwendung kommen, lehnen wir jegliche Anfrage zu einer BAULAST von vornherein ab!	Auf dem Flurstück Nr. 646/3 ist keine Baulast erforderlich. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.2.11	Beispiel (Auswahl): Für den geplanten Gebäudekomplex Haus Nr. 1, in all seinen Bestandteilen, ist die „ABSTANDSFLÄCHE“ mit den gesetzlich korrekten LBO-Werten: Außenwandhöhe x 0,40 (anstatt 0,36) zu berechnen! Ehrlich währt am längsten!!	Die Abstandsflächen werden zum Planstand 04.12.2024 auf den gemäß LBO Baden-Württemberg geltenden Wert von 0,4 erhöht. 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. Die Balkone ermöglichen mit den vorgesehenen Maßen eine angemessene Freifläche für die einzelnen Wohnungen. Die festgesetzte Abstandsflächenverkürzung führt aufgrund der geringen Breite der Bauteile zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung. Nach außen ergibt sich durch die Abstandsflächenverkürzung im Bereich der Balkone keine erdrückende Wirkung, da eine Verkürzung nur für Bauteile bis 2,50 m Breite und nur einmal je Gebäudeseite zulässig ist. BV: Wird berücksichtigt
2.2.12	<u>Schreiben vom 27.10.2024</u> An unserer gemeinsamen Grundstücksgrenze Fluren Nr. 637 mit 646/3 wurde in der „erneuten Offenlage nach PUT Beschluss v.18.09.2024“ geplant	

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<ul style="list-style-type: none"> • eine um +62cm auf somit 2.31m herausragende EG-Terrasse zu errichten. • die Kante ist laut Zeichnung — noch mehr als 2.50m von der Grenze entfernt — • doch die Terrasse-Fußboden Höhe würde wie EFH Haus West 408.20m NN. <p>Unser Grundstück Flur Nr. 646/3 hat an der nächstgelegenen Stelle dieser projektierten Terrasse NN 407.00 m — daraus folgt: Die Terrasse wäre um 1.20 m höherliegend (also mehr als 1.0 m) zu unserer „natürlichen Geländeoberfläche“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dies würde eine dem Nachbarrecht widersprechende Wirkung ergeben. • Unsere Zustimmung würde dazu NICHT gegeben — daher Widerspruch! <p>Eine weitere Veränderung der Situation könnte bereits beabsichtigt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Um Erdanschüttungen an die über die Geländefläche herausragende Garagen-Betonmauer vorzunehmen • Wir dulden keine - vermutlich beabsichtigte — Erd-Anschüttung weder unter noch seitlich um diese Terrasse um eine ggf. vorgeschriebene • Absturzsicherung zu umgehen — oder gar einer Erweiterung der Terrasse Vorschub zu leisten! • Eine schräge Anschüttung widerspräche auch dem Verbot, um damit/dadurch eine „geringere WH zu erwirken“, um Abstandsflächen zu reduzieren. 	<p>Die maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) sind dem tatsächlichen Geländeverlauf angepasst festgesetzt worden mit der Maßgabe, dass auf dem Platz zwischen den Gebäuden eine barrierefreie Gestaltung möglich ist. Die EFH orientiert sich dabei hangseitig, um Souterrainsituationen in den Erdgeschosswohnungen zu vermeiden. Mit dieser Maßgabe ergibt sich an der südlichen Vorhabenseite eine EFH, die über dem gewachsenen Gelände liegt. Die Höhenunterschiede überschreiten dabei nicht die im Anhang zur LBO Ziff. 7. c) genannte Höhe von 2 m für verfahrensfrei zulässige Stützmauern, sondern bleiben deutlich unter diesem Maß.</p> <p>Durch den Baugrubenaushub verschwindet die gewachsene Geländeoberfläche. Die neu herzustellenden Flächen schließen am Gebäude ebenerdig an die EFH an, um einen Gartenaustritt zu ermöglichen.</p> <p>Die geplanten Geländemodellierungen und Stützmauern an den südlichen und westlichen Nachbargrenzen respektieren die Vorgaben der Landesbauordnung und des Nachbarrechts, insbesondere des § 10 NRG BW).</p> <p>Das Ausmaß der geplanten Geländeaufschüttungen ist in dem der Begründung beigefügten Plan „<i>mir-e.8 Schnitte an Grenzen</i>“ vom 04.12.2024 dargestellt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.2.13	<ul style="list-style-type: none"> • Es müsste ggf. auch laut LBO-BW in die Berechnung der Faktor 0.40 und keinesfalls — ein Nachbarrechte einschränkender Wert - 0.36 angenommen werden <p>Wir bedanken uns für die Berücksichtigung dieses Einspruchs - und erwarten Ihre "Stellungnahme mit Einschreiben" spätestens zum 15.11 2024.</p>	<p>Die Abstandsflächen werden zum Planstand 04.12.2024 auf den gemäß LBO Baden-Württemberg geltenden Wert von 0,4 erhöht.</p> <p>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. Die Balkone ermöglichen mit den vorgesehenen Maßen eine angemessene Freifläche für die einzelnen Wohnungen. Die festgesetzte Abstandsflächenverkürzung führt aufgrund der geringen Breite der Bauteile zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung.</p> <p>Nach außen ergibt sich durch die Abstandsflächenverkürzung im Bereich der Balkone keine erdrückende Wirkung, da eine Verkürzung nur für Bauteile bis 2,50 m Breite und nur einmal je Gebäudeseite zulässig ist.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.3	<p><u>Bürger 3</u></p> <p>Die 10. Änderung des Bebauungsplans Mettnau sieht für das Grundstück 637 südlich des Krankenhauses eine Änderung der baulichen Nutzung vor. Gegen die geplante Änderung, sowie gegen das Verfahren, mit dem diese Änderung herbeigeführt werden soll, lege ich hiermit Widerspruch ein.</p>	
2.3.1	<p><u>Schreiben vom 13.10.2024</u></p> <p>A.) Gegen den Inhalt der geplanten 10. Änderung des Bebauungsplans Mettnau wird mit folgender Begründung Widerspruch eingelegt:</p> <p>1. Vom bestehenden, inzwischen geschlossenen Krankenhaus in unmittelbarer Nachbarschaft muss auf Grund seines Alters, seines Zustands und des fehlenden Nutzungsbedarfs von einem Abriss in absehbarer Zeit ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund stellt das Maß der angestrebten baulichen Nutzung einen nicht hinnehmbaren Maßstabssprung, sowohl in Bezug auf die überbaubare Fläche als auch in Bezug auf die Geschossigkeit dar: die umgebende Wohnbebauung ist überwiegend durch kleinere, zweigeschossige Wohngebäude mit 1-3 Wohneinheiten geprägt.</p>	<p>Die Zukunft des ehemaligen Krankenhausgebäudes ist zum jetzigen Stand nicht final geklärt.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>Durch das noch bestehende ehemalige Krankenhausgebäude und das erst kürzlich fertiggestellte, nördlich des Krankenhauses liegende Pflegeheim ist in dem Gebiet bereits eine Prägung durch großvolumige, vier- bis fünfgeschossige Gebäude vorhanden.</p> <p>Die drei im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Gebäude bilden vom Gebäudevolumen her einen Übergang zwischen angrenzender Wohnbebauung und dem Krankenhaus und Pflegeheim.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.3.2	<p>2. Alternativ wäre eine weitergehende Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für das Gesundheitswesen denkbar, was die Möglichkeit für ein neues Krankenhaus an diesem Ort eröffnen würde, welches dann tatsächlich den Radolfzeller Bürgern zugutekäme. Dazu müsste diese Art der baulichen Nutzung in der Bauleitplanung beschlossen werden.</p>	<p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell.</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken – auch diese Vorgehensweise entspricht den Natur- und Klimaschutzzielen.</p> <p>Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.3.3	<p>3. Auf dem Grundstück 637 befindet sich eine Streuobstwiese. Streuobstwiesen > 1.500 m² sind laut § 33a NatSchG zu schützen und zu</p>	<p>Lt. Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abstimmung mit der Stadt Radolfzell handelt es sich nicht um eine geschützte</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>erhalten. Der Eigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Streuobstwiese entsprechend gepflegt wird. Die geplanten Baugrenzen müssen die bestehende Streuobstwiese berücksichtigen.</p> <p>4. Die Umwandlung eines Parks und einer Streuobstwiese in ein stark verdichtetes Wohngebiet widerspricht fundamental den von der Stadt Radolfzell selbst definierten Naturschutz- und Klimaschutzzielen.</p> <p>B.) Gegen das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB, mit dem die 10. Änderung des Bebauungsplans Mettnau ohne vorgeschalteter Umweltverträglichkeitsprüfung umgesetzt werden soll, wird mit folgender Begründung Widerspruch eingelegt:</p> <p>5. Gemäß §13a BauGB ist das beschleunigte Verfahren dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen. Dies ist mit den o.g. Punkten 3 (Streuobstwiese) und 4 (Klimaschutzziele der Stadt Radolfzell) der Fall. Daher ist hier das normale Verfahren gem. 82 BauGB, mit der in Abs.4 vorgesehenen Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.</p>	<p>Streuobstanlage, da die vorliegenden Baumabstände von vier bis fünf Metern nicht den gemäß § 4 Abs. 7 LLG geforderten weiträumigen Abständen entsprechen. Dazu handelt es sich bei den Bäumen nicht um starkwüchsige, hochstämmige, großkronige Bäume. Durch die geringen Abstände der Bäume ist auch die für Streuobstbestände charakteristische Nutzung des Grünlandes nicht möglich. Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht, wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken – auch diese Vorgehensweise entspricht den Natur- und Klimaschutzzielen.</p> <p>Die Anwendung des § 13a BauGB ist somit zulässig.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.3.4	<p>C.) Falls die Widersprüche aus A.) und B.) abgewiesen werden sollten, wird hier <u>hilfsweise Widerspruch eingelegt gegen die Festsetzungen des BPlan-Entwurfs vom 18.09.24</u> in folgenden Punkten:</p> <p>6. 1.3.1 Grundflächenzahl: die Überschreitung der in § 19 (4) Satz 2 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 ist zurückzunehmen, da hierdurch die allgemein anerkannten Grenzen der Grundstücksausnutzung und des Schutzes nachbarschaftlicher Interessen verletzt würden.</p>	<p>Eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu einem Wert von 0,8 gilt nur für Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO, nicht für Hauptgebäude. Die Möglichkeit, von § 19 (4) Satz 2 BauNVO abweichende Festsetzungen zu treffen ist in § 19 (4) Satz 3 BauNVO geregelt. Davon wird Gebrauch gemacht. Eine Verletzung des Schutzes nachbarschaftlicher Interessen wird nicht befürchtet.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.3.5	<p>7. 1.3.3: Die Befreiung von der für den Wettbewerb beschlossenen Anzahl der Vollgeschosse ist zurückzunehmen: eine solche nachträgliche Befreiung stellt eine schwerwiegende Änderung des Maßes der baulichen Nutzung dar, die:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. einer Erhöhung um 1 Vollgeschoss gleich käme, was b. das Maß der baulichen Nutzung erheblich vergrößern würde, damit c. nachbarschaftliche Interessen verletzen würde, sowie d. eine Ungleichbehandlung andere Bauvorhaben zur Folge hätte e. den durchgeführten Wettbewerb nachträglich verzerren würde, was f. allen bisherigen Gemeinderatsbeschlüssen widerspräche und auch g. den Radolfzeller Bürgern anders kommuniziert wurde. <p>Die Zahl der Vollgeschosse ist daher, falls nicht wegen Punkt 2. sowieso auf 2 Vollgeschosse herabgesetzt, gemäß dem Wettbewerbsbeitrag, auf 3 Vollgeschosse für den südlichen Baukörper und 4 Vollgeschosse für die nördlichen Baukörper festzusetzen.</p> <p>8. 1.5: Vorbeugend erwarten wir die Einhaltung der Baugrenzen auch für untergeordnete Bauteile, wie Balkone, etc.; Abweichungen davon sind abzulehnen.</p>	<p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> <p>Der Wettbewerb bildet keine gesetzlich bindende Grundlage für den Bebauungsplan, sondern ist ein erster Vorentwurf einer möglichen Bebauung, welcher aber bis zum finalen Stand immer gewissen Änderungen unterliegen kann.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung hat sich durch den Wegfall der Angabe der maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht verändert. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bleibt unverändert und durch die Festsetzung einer zweiten GH max. für den Bereich der geplanten Dachterrassen ist die maximale Grundfläche der obersten Geschosse gesichert. Auch die Rücksprünge der obersten Geschosse sind dadurch gesichert.</p> <p>Das Weglassen der Zahl der Vollgeschosse dient der korrekten Angabe des von Anfang an geplanten Maßes der baulichen Nutzung. Die Gebäudeplanung hat sich seit dem Entwurf vom 24.04.2024 bis auf die Balkone kaum verändert. Von einer erheblichen Vergrößerung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht gesprochen werden.</p> <p>Die geplanten obersten Geschosse überschreiten die in der Landesbauordnung genannte Mindestmaße für Vollgeschosse knapp, wodurch sie als Vollgeschosse gelten. Dies ist bereits seit Beginn der Planung so und soll durch das Weglassen der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, dafür aber mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe für die Dachterrassen klargestellt werden. Es ergibt sich dadurch faktisch kein vergrößertes Maß der baulichen Nutzung.</p> <p>Die Baugrenzen werden durch die Balkone bereits eingehalten.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.3.6	<p>9. 1.6: Bei den Abstandsflächen sind die Festsetzungen der Landesbauordnung (LBO) Baden-Württemberg einzuhalten. Abweichungen davon verletzen nachbarschaftliche Interessen in unzulässiger Weise und sind auszuschließen.</p>	<p>Die Abstandsflächen werden zum Planstand 04.12.2024 auf den gemäß LBO Baden-Württemberg geltenden Wert von 0,4 erhöht. 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. Die Balkone ermöglichen mit den vorgesehenen Maßen eine angemessene Freifläche für die einzelnen Wohnungen. Die festgesetzte Abstandsflächenverkürzung führt aufgrund der geringen Breite der Bauteile zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Nach außen ergibt sich durch die Abstandsflächenverkürzung im Bereich der Balkone keine erdrückende Wirkung, da eine Verkürzung nur für Bauteile bis 2,50 m Breite und nur einmal je Gebäudeseite zulässig ist.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.3.7	<p>Wir erwarten Ihre Stellungnahme zu den o.a. Einwänden bis 15.11.24. Darin bitten wir um schriftliche Mitteilung, inwiefern diese anerkannt werden und in die weiteren Beschlussvorlagen einfließen werden, damit wir, andernfalls, unseren Einspruch beim zuständigen Regierungspräsidium vorbereiten können.</p>	<p>Die Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgt im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes.</p> <p>Eine Benachrichtigung der Einwender über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p> <p>Die Behandlung der Stellungnahmen zum ersten erneuten Entwurf kann während des Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung zum zweiten erneuten Entwurf bei der Stadt Radolfzell und im Internet eingesehen werden.</p> <p>Die Beteiligung wird vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.3.8	<p><u>Schreiben vom 16.10.2024</u></p> <p>Die 10. Änderung des Bebauungsplans Mettnau sieht für das Grundstück 637 südlich des Krankenhauses eine Änderung der baulichen Nutzung vor. Gegen die geplante Änderung lege ich hiermit Widerspruch ein</p> <p>D.) gegen die Festsetzungen des BPlan-Entwurfs vom 18.09.24 im schriftlichen Teil (Teil B 2):</p> <p>3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte (§74 (1) LBO) Begründung: die hier zugelassenen Dachaufbauten verhindern die Umsetzung der Photovoltaik-Pflichtverordnung (PVPf-VO), nach der bei Neubauvorhaben 60% der Dachflächen mit Photovoltaik zu belegen sind. Damit verstößt die Planung:</p> <p>a. gegen §7, Abs.3, Satz 2 KlimaG BW, wonach <i>„die öffentliche Hand im Rahmen ihrer Zuständigkeit bei Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung beschlossenen Ziele bestmöglich zu berücksichtigen“</i> hat,</p> <p>b. gegen §19 KlimaG BW, wonach die Gemeinde zur Abdeckung der energiewirtschaftlichen Ausbaubedarfe und zur Erreichung der Klimaschutzziele für Baden-Württemberg verpflichtet ist,</p>	<p>Allein die Zulässigkeit von Dacheinschnitten verhindert nicht die Umsetzung von Photovoltaikanlagen auf den dafür geeigneten Dachflächen.</p> <p>Die Umsetzung von Dachflächen-PV ist auf den für Solarnutzung geeigneten Flächen Dachflächen vorgeschrieben. Dachterrassen zählen nicht zu den für Solarenergie geeigneten Dachflächen, wodurch der nachzuweisende Anteil an Dachflächen-PV auf den übrigen Flächen zu realisieren ist.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>c. gegen §23, Abs.1, Nr.1 KlimaG BW, wonach eine Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage beim Neubau eines Gebäudes besteht.</p> <p>Wir erwarten Ihre Stellungnahme zu den o.a. Einwänden bis 16.11.24. Darin bitten wir um schriftliche Mitteilung, inwiefern diese anerkannt werden und in die weiteren Beschlussvorlagen einfließen werden, damit wir, andernfalls, unseren Einspruch beim zuständigen Regierungspräsidium vorbereiten können.</p>	<p>Die Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgt im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes.</p> <p>Eine Benachrichtigung der Einwender über das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen erfolgt nach Satzungsbeschluss.</p> <p>Die Behandlung der Stellungnahmen zum ersten erneuten Entwurf kann während des Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung zum zweiten erneuten Entwurf bei der Stadt Radolfzell und im Internet eingesehen werden.</p> <p>Die Beteiligung wird vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4	<u>Bürger 4</u>	
2.4.1	<p><u>Schreiben 1 vom 14.10.2024</u></p> <p>man nehme den jetzige Pflegeheim-Koloss, teile diesen in 3 gleiche Teile und verteile diese 3 Blöcke auf der Mirabellenwiese.</p> <p>Viele Menschen sind noch immer schockiert über die gigantischen baulichen Ausmaße des neuen Seniorenheimes und die erdrückende massive Wucht des Koloss-artigen Gebäudes, vor allem von seiner Nordseite.</p> <p>Ob die betagten Bewohner sich jemals in diesem Gebäude heimelig fühlen werden? Dem Gemeinderat der Grünen Liste, Siegfried Lehmann entfuhr es bei einer Begehung des Gebäudes sichtlich überrascht und schockiert: das sieht ja wie in einem Gefängnishof aus. (so entnommen aus einem Artikel im Wochenblatt). Da darf man sich fragen, ob die Stadträte nicht in der Lage waren, zuvor die Pläne genau zu studieren.</p> <p>Das neue Seniorenheim</p>	

Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung

Behandlung der Stellungnahmen



Maße nur für **Größen-Vergleich** @ **Mirabellenwiese 3 Blöcke: 16.5 x 16.5 m**

* Mirabellenwiesen-Blöcke bisher,
Durch die aktuellen Planungsänderungen sind die Balkone nicht mehr integriert sondern außen daran gesetzt.

Jetzt sollen also auf der Mirabellenwiese im Krankenhauspark drei weitere ebensolche wichtigen Kollos-bauten entstehen. Die gigantischen Ausmaße sind hier oben vergleichend dargestellt. Lediglich in der Geschossanzahl und -höhe sollen die Blöcke das Seniorenheim noch toppen. Laut den nun offengelegten Änderungen, sollen zwei Blöcke der 3 Wohnblöcke nämlich sogar 5 Vollgeschosse vorweisen. Während das Seniorenheim „nur“ 4 Geschosse hat. Damit ist klar, dass die Klötze mindestens die Höhe des Krankenhauses erreichen, mit großer Wahrscheinlichkeit sogar darüber hinausragen werden. Das liegt dann ganz im gestalterischen / planerischen Spielraum, der den Investoren über den „vorhabensbezogenen“ Bebauungsplan eingeräumt wurde.

Einspruch:
Hiermit legen wir fristgemäß nach Offenlage Einspruch ein, gegen den geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan, bzw. dessen Änderungen.

Die Balkone waren bereits zum Entwurfsstand vom 24.04.2024 nicht vollständig integriert, sondern ragten bis zu 1,75 m über die Gebäudefasaden hervor.

Wie in den Darstellungen zum Größenvergleich richtig aufgezeigt, weisen die drei geplanten Gebäude jeweils **deutlich kleinere** Grundflächen als das neue Pflegeheim auf. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe der geplanten Gebäude orientieren sich an dem ehemaligen Krankenhausgebäude, welches aus drei bis fünf Vollgeschossen besteht.

Die tatsächlichen Gebäudehöhen von Gebäuden in der Umgebung betragen (in m über Normalhöhennull [m ü. NHN]):

Krankenhauskomplex:

- 421 bis 428 m ü. NHN

Gebäudehöhe Strandbadstraße 8a:

- Traufhöhe: ca. 423,50 m ü. NHN
- Firsthöhe: ca. 425,00 m ü. NHN

Gebäudehöhe neues Pflegeheim:

- ca. 424 m ü. NHN

Maximale Gebäudehöhe Gebäude 1 im Plangebiet:

- bis 423,80 m ü. NHN

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die Änderungen würden zu erheblich wachsenden Schäden des ohnehin schon maximal strapazierten Baugrundes und dessen Umgebung führen.</p> <p>1. Auf der Planzeichnung ist zu erkennen, dass jetzt zwei der Blöcke direkt an, bzw. über die Grenzen des Grundstücks gebaut werden sollen. Durch die aktuellen Planungsänderungen sind die Balkone nicht mehr integriert, sondern sind außen darangesetzt. Mehrere Meter der historischen Friedhofsmauer müssten abgerissen werden und der Bau würde zum Teil den ehemaligen Friedhofsgrund beanspruchen.</p> <p>Wie traurig, dass die derzeitigen Entscheidungsträger unserer Stadt, sowie die Investorengruppe nun offensichtlich auch nicht mehr die „Totenruhe“ Ihrer ehemaligen Mitbürger achten.</p>	<p>Da das Gelände des ehemaligen Krankenhausareals relativ eben ist, weichen die Wandhöhen der Gebäude (gemessen vom tatsächlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Gebäudefassade) nicht erheblich voneinander ab, wodurch die Vergleichbarkeit gegeben ist.</p> <p>Die im Plangebiet angedachte Bebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 15,60 m aufweisen (für Gebäude 1 und 3 an der Grenze zum Krankenhausareal). Durch die zurückversetzte Ausbildung der obersten Geschosse und das um ein Vollgeschoss niedrigere Gebäude 2 schlägt die geplante Bebauung eine Brücke zwischen dem bestehenden Krankenhausgebäude und der angrenzenden Wohnbebauung.</p> <p>Bereits zum Entwurfsstand vom 24.04.2024 haben die Gebäude 1 und 3 im Bereich der Balkone auf das angrenzende Grundstück des Krankenhauses geragt (siehe Plan Nr. 1 vom 24.04.2024).</p> <p>Die auf das Krankenhausgrundstück ragenden Balkone wurden nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, was zum Entwurf noch nicht der Fall war.</p> <p>Die Balkone waren bereits zum Entwurfsstand vom 24.04.2024 nicht vollständig integriert, sondern ragten bis zu 1,75 m über die Gebäudefassaden hervor.</p> <p>Die Friedhofsmauer steht nicht unter Denkmalschutz, soll aber soweit möglich erhalten werden.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.4.2	<p>Dies sind nur einige bauliche Planmaßnahmen, die sofort sichtbar werden. Tatsächlich ist das Änderungsverfahren so groß und komplex, dass es uns nicht möglich ist, dies in 14 Tagen zu durchdringen. Es braucht erheblich mehr Zeit die Pläne zu studieren, 15 Seiten Textteil, 27 Seiten Umweltinformation, 14 Seiten Begründung u. a. genau zu prüfen und zu verstehen.</p> <p>Deshalb bitten wir darum, die Einspruchsfrist um 4 Wochen zu verlängern.</p>	<p>Die Beteiligungsfrist ist um zwei Wochen bis zum 28.10.2024 verlängert worden.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.4.3	<p>Des Weiteren sieht das jetzige Bauvorhaben vor, die gesamte Grundfläche der Mirabellenwiese für ein Tief-Parkhaus mit 55 Stellplätzen auszugraben.</p> <p>Damit wird klar, dass der gesamte Baumbestand gefällt werden muss. Auch die in der Planung als verbindlich geltenden anschließenden Baumpflanzungen sind nicht realisierbar, da auf einer Tiefgarage mit 60 cm Bodenauftrag in der Zukunft kein ernstzunehmender Baumbestand mehr wachsen bzw. wurzeln kann. Somit ist dies ein kompletter Verlust von gewachsener intakter Grünfläche mit Humusschicht, die nicht mehr wieder hergestellt</p>	<p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke ermöglicht aus fachlicher Sicht durchaus die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>werden kann. Anstelle dessen entstünde eine weitere große versiegelte Fläche. Dies obwohl eines der gefassten städtebaulichen Ziele ja lautet, Flächen in der Stadt zu entsiegeln, um einer weiteren Aufwärmung durch Durchgrünung und Pflanzungen entgegen zu wirken.</p> <p>Geehrte Planer und Gemeinderäte, geehrter Herr Oberbürgermeister, bitte ersparen Sie uns Bürgern weitere Augenwischereien in Form von schwer verständlichen und verklausulierten Verfahrensschriften.</p>	<p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.4	<p>1. Antrag auf Erstellung von Bau-Gerüsten Um das Ausmaß eines der größten Bauvorhaben auf der Mettnau überhaupt einschätzen zu können, beantragen wir die Erstellung dreier Gerüste. Das ist das Mindeste, was die Stadt vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten tun könnt. Wir beantragen außerdem einen öffentlichen Termin vor Ort auf der Mirabellenwiese. Nur so könnte das Vertrauen wieder hergestellt werden, dass die Anliegen der Bürger auch zukünftig gehört und ernst genommen werden. Der Gemeinderat hat die Aufgabe die Interessen der Bürger umzusetzen. Keinesfalls sollte er sich die Interessen von Investoren diktieren lassen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Die zu den drei Beschlüssen erstellten Unterlagen sind für eine Einschätzung des Maßes der geplanten Bebauung ausreichend.</p> <p>Während des Zeitraums der zweiten erneuten Auslegung findet eine Informationsveranstaltung statt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.4.5	<p>Weitere Anliegen:</p> <p>1. Keine weitere Privatisierung von städtischen Flächen. Die Mirabellenwiese ist als „Gemeinwohlfäche“ ausgewiesen und soll nicht durch den Verkauf an Investoren privatisiert werden.</p> <p>2. Wenn Nachverdichtung, dann zu Gunsten Radolfzeller Bürger. Die derzeitige Stadtplanung will „nachverdichten“ um mehr Wohnraum zu schaffen. Wenn aus diesem Grunde eine Bebauung der Mirabellenwiese überhaupt stattfinden müsste, so soll dieser Baugrund in erster Linie Radolfzeller Bürgern/Familien zukommen. Das jetzige Bauvorhaben der Investorengruppe würde jedoch nur extrem hochpreisigen Wohnraum schaffen, der voraussichtlich kaum für Radolfzeller Familien erschwinglich sein würde. Es würden voraussehbar weitere luxuriöse Eigentumswohnungen entstehen, die auch als teure Feriendomizile oder Geldanlagen fungieren würden.</p> <p>Möglich wäre eine sanfte Bebauung der Mirabellenwiese mit mehreren Eigenheimen, wie sie im umgebenden Baugebiet vorhanden sind, unter größtmöglicher Erhalt der Bäume,</p>	<p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>anstatt radikale Fällungen und erdrückende Wohnblöcke.</p>	<p>hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.6	<p>3. Städtebauliche Gesamtentwicklung Krankenhausareal muss vorrangig geklärt werden. Die unwiderrufliche Schließung unseres weit hin hochgeschätzten Krankenhauses ist für viele Menschen im Landkreis ein Verlust, der noch immer schmerzlich nachwirkt. Mehr als 1 Jahr stehen die Gebäude leer. Wir Bürger sehen es als vernünftig, geboten und folgerichtig an, wenn zunächst die gesamte Situation rundum die weitere Nutzung des ehemaligen Krankenhauskomplexes geklärt und den Bürgern vorgestellt werden würde. Ebenso will die Bevölkerung darüber aufgeklärt werden, was in Zukunft mit der Liegenschaft des Versorgungsamtes geschehen wird.</p> <p>Das gesamte Krankenhausareal incl. Mirabellenwiese und Versorgungsamt soll und muss gesamtplanerisch den Radolfzeller Bürgern vorgestellt werden. Erst danach darf über das weitere Schicksal der Mirabellenwiese verhandelt werden.</p> <p>4. Investoren „tauschen“ Mirabellenwiese gegen Krankenhausimmobilie Die Investoren der Mirabellenwiese könnten die Gelegenheit bekommen, anstelle die Mirabellenwiese zu kaufen und zu bebauen, das leerstehende Krankenhausgebäude umzubauen, um dort zeitnah ein Wohnquartier ggf. mit Ärztehaus zu erschließen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.7	<p>5. Mehr Lebensqualität für die Bewohner des Pflegeheims Versetzen wir uns in die Lage der zukünftigen Heimbewohner, die in dem modernen, großen Neubau Ihren letzten Lebensabschnitt verbringen werden. Wenn neben guter Pflege, auch eine grüne Parkanlage in unmittelbarer Nähe zum Verweilen da wäre, würde das die Lebensqualität aller Bewohner „natürlich“ erheblich steigern. Wie attraktiv wäre es, wenn die betagten Bewohner mit ihren Angehörigen in den fußläufig nahegelegenen Krankenhauspark gehen könnten? Der Krankenhauspark in seiner Gesamtheit stellt ein wesentliches und hoch zu schätzendes Qualitätsmerkmal für ein Heim in dieser Größe dar.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat sich intensiv mit den vorgebrachten Argumenten befasst, muss aber die gebotene Ansiedlung von Wohnraum und den Wunsch nach Unveränderbarkeit der vorhandenen Situation gegeneinander abwägen.</p> <p>Die Ansiedlung von benötigtem Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt. Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Würde die Mirabellenwiese verbaut werden, verbliebe den zukünftigen Bewohnern lediglich noch ein kleiner, allseitig von hohen Gebäuden umgebener, schattiger Hinterhof. Der großzügige Charakter eines Parks wäre unwiderruflich verloren.</p>	<p>immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
<p>2.4.8</p>	<p>Klima-, Umwelt- und Artenschutz Ca. 3099 m² Grünfläche und ein großer, teils alter Baumbestand von geschätzten rund 60 Exemplaren würde unwiderruflich verloren gehen. Eine Überbauung des Flurstücks 637 würde eine Reihe von Arten (Vögel auf der roten Liste/ Fledermäuse) aus der Fläche zum Verschwinden bringen.</p> <p>Fazit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung:</p> <p>„Insgesamt ist mit einer Verschlechterung der Lebensraumsituation für Fledermäuse wie auch für Vögel bei einer Überbauung von Flurstück 637 zu rechnen, wenn auch nicht in einem Ausmaß, das einen Verbotstatbestand nach §44 NatSchG jetzt schon eintreten ließe. Die innere (stadtnahe) Mettnau rückt jedoch dadurch ein Stück näher an die Situation, in der eine weitere Nachverdichtung aus artenschutzrechtlicher Sicht dann nicht mehr möglich ist, weil erhebliche Schäden lokaler Populationen geschützter Arten zu erwarten sind und damit ein Verbotstatbestand nach §44 NatSchG eintreten würde. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken ist eine Aufwertung von Flurstück 616/1 durch standortgerechte, heimische Gehölze, insbesondere beerentragende Sträucher und Obstbäume dringend empfohlen.“ (Fiedler)</p> <p>Flurstück 616/1 wurde jedoch bereits durch die Neuanlage von Parkplätzen stark in seiner Fläche dezimiert, sodass dort ein Ausgleich nicht mehr möglich ist. Zudem kann eine seit Jahrzehnten gewachsene Naturfläche nicht einfach an anderer Stelle durch „Ausgleichspflanzungen“ wieder hergestellt werden. Das ist definitiv nur auf dem Papier denkbar.</p> <p>Wie ist dieses Vorgehen in Einklang zu bringen mit den Grundsätzen unserer Stadt in Bezug auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz.</p> <p>Luftaufnahmen von Radolfzell zeigen, dass im Innenstadtbereich kaum Grünzonen vorzufinden sind. Mit der Überbauung der Mirabellenwiese würde ein letzter zusammenhängender grüner natürlicher Lebensraum zerstört werden.</p> <p>Gerade in einer entsetzlichen Verwüstung vorzufinden ist das Gelände des entstehenden Fussballplatzes. Hier musste eine wertvolle grüne Oase mit altem, wertvollen Baumbestand, ein wichtiges</p>	<p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung, 18.09.2024) erarbeitet.</p> <p>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.</p> <p>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 Flst. 637/4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>Die Fledermäuse nutzen das Gebiet eher flüchtig zur Jagd. Um erhebliche Störungen durch Lichtquellen zu vermeiden, sollen Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Ökosystem für viele Arten, einem Kunstrasenplatz weichen. Der Frevel an der Natur dem hier von Seitens der städtischen Entscheidungsträger statt gegeben wurde, lässt uns ahnen was der Mirabellenwiese widerfahren würde, wenn das jetzige Planverfahren umgesetzt werden würde.</p>	<p>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.</p> <p>Darüber hinaus werden auf den Grundstücken mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und die Tiefgarage erhält eine Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke, um auch dort Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vornehmen zu können.</p> <p>Ein Ausgleich durch die Pflanzung von Gehölzen auf Flurstück 616/1 ist nach gründlicher Abwägung nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es handelt sich hierbei lediglich um eine im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung geäußerten Empfehlung.</p> <p>In einer stadtklimatischen Untersuchung für die Stadt Radolfzell wird dem geplanten Baugebiet eine mittlere thermische Betroffenheit zugewiesen. Die betroffenen Grün- und Parkflächen haben eine geringe klimatische Bedeutung für die umliegenden Siedlungen. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.9	<p>6. Befangenheit und Vorteilsname: Einer der Investoren des Bauvorhabens auf der Mirabellenwiese ist neuerdings auch im Stadtrat vertreten. ██████████ ist somit stimmberechtigt im Gemeinderat und im Stiftungsrat. Zusätzlich sitzt er im Gremium des PUT (Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik). Dort wurde am 18.09. 2024 über die neuerlichen gravierenden Planungsänderungen getagt und abgestimmt. Selbst wenn ██████████ in der Ausschuss-Sitzung nicht mit abstimmte, so wird ihm in diesem Rahmen doch die Möglichkeit zur direkten Einflussnahme auf Details und Entwicklung des planerischen Projektes eingeräumt. Inwieweit das den Tatbestand einer Vorteilsnahme erfüllt, dürfte einer genauen Prüfung unterzogen werden.</p> <p>Gemeinderat ist in Personalunion gleich Stiftungsrat.</p>	Dies ist nicht Sache des Bebauungsplanes.

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Ebenso dürfte geklärt werden, inwieweit der Gemeinderat in dieser Angelegenheit bis heute eine unabhängige, den Interessen der Bürgerschaft verpflichteten Haltung einnehmen konnte. Oder ob der Gemeinderat / Stiftungsrat vielmehr in Befangenheit der Sache und verschiedener Personen gegenüber, Allem nahezu einstimmig kritiklos zustimmte. Auch hier dürften Stimmrecht und Einflussnahme des [REDACTED] hinterfragt werden.</p> <p>Durch das gesamte bisherige kompromisslose Vorgehen, könnte leicht der Eindruck entstehen, dass die städtischen Entscheidungsträger nicht unabhängig agieren, sondern möglicherweise in langjährigen Seilschaften verfangen sind.</p> <p>Vertragsbruch / Schadensersatz??</p> <p>Abschließend sei noch auf einen Sachverhalt hingewiesen, der im Zusammenhang mit der Krankenhausimmobilie steht.</p> <p>2013 wurde das Krankenhaus Radolfzell in den Hegau-Bodensee- Klinikverbund übernommen. Die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Klinikverbund und der Spitalstiftung besagt etwa Folgendes:</p> <p>Der Verbund darf die Radolfzeller Krankenhaus-Immobilie nutzen, ohne Pacht zu zahlen.</p> <p>Der Verbund garantiert im Gegenzug, das Radolfzeller Krankenhaus für insgesamt 50 Jahre weiterzuführen.</p> <p>10 Jahre später, im Sommer 2023 wird das Radolfzeller Krankenhaus im Eilverfahren unwiderruflich geschlossen.</p> <p>Wie gehen die Entscheidungsträger unserer Stadt mit diesem Vertragsbruch um? Wie wird Radolfzell für die ausstehenden 40 Jahre ohne Krankenhaus entschädigt? Gerade im Hinblick auf die wirtschaftliche Notlage des Spitalfonds und dem damit einhergehenden „notgedrungenen“ Veräußerungsvorhaben und einhergehender drohender Maximalüberbauung der Mirabellenwiese, sind diese finanziellen Fragen dringend vorrangig zu beantworten.</p> <p>Fragen über Fragen und jede Menge Klärungsbedarf.</p> <p>Wir appellieren dringend an die Entscheidungsträger der Stadt Radolfzell, von Rodungs- und Fällungsmaßnahmen auf der Mirabellenwiese bis zur Klärung obiger Fragen abzusehen.</p> <p>Diesem Schreiben beiliegend sind Listen mit rund 700 Unterschriften die zum Schutz der Mirabellenwiese bis zum heutigen Tag gesammelt wurden.</p> <p>Siehe Anlage zu 2.4: Unterschriftenliste</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

2.4.10

Schreiben 2 vom 14.10.2024

Man nehme den jetzige Pflegeheim-Koloss, teile diesen in 3 gleiche Teile und verteile diese 3 Blöcke auf der Mirabellenwiese.

Viele Menschen sind noch immer schockiert über die gigantischen baulichen Ausmaße des neuen Seniorenheimes und die erdrückend massive Wucht des dunklen Koloss-artigen Gebäudes, vor allem von seiner Nordseite. Für die direkte Nachbarschaft stellt dessen übermächtige Präsenz eine enorme und nicht wieder gut zu machende Minderung und Beschädigung Ihres bisherigen Wohnraumes und Wohlfühls dar.

Ob die betagten Bewohner sich jemals in diesem Gebäude heimelig fühlen werden?

Dem Gemeinderat der Grünen Liste, Siegfried Lehmann entfuhr es bei einer Begehung des Gebäudes sichtlich überrascht und schockiert: **das sieht ja wie in einem Gefängnishof aus.** (so entnommen aus einem Artikel im Wochenblatt).

Da darf man sich fragen, ob sich die Stadträte nicht genügend Zeit nahmen, zuvor die Pläne genau zu studieren.

Die gigantischen Ausmaße der jetzt neuerlich auf der Mirabellenwiese geplanten Bau-Kolosse sind hier nachfolgend durch einen einfachen Größenvergleich dargestellt.

Das neue Seniorenheim



Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
<p>Maße <u>nur</u> für Größen-Vergleich @ Mirabellenwiese 3 Blöcke: 16.5 x 16.5 m * Mirabellenwiesen-Blöcke bisher, Durch die aktuellen Planungsänderungen sind die Balkone nicht mehr integriert, sondern außen darangesetzt.</p> <p><u>1. Einspruch gegen die nachträgliche Planungsänderung von Geschossanzahl und Geschosshöhe:</u> Auf der Mirabellenwiese im Krankenhauspark sollten nun drei weitere ebensolcher wuchtigen Kollosbauten errichtet werden. Lediglich in der Geschossanzahl und -höhe sollten die Blöcke das Seniorenheim noch toppen. Während das Seniorenheim „nur“ 4 Vollgeschosse hat, sollten nun zwei Blöcke sogar 5 Vollgeschosse bekommen. Zuvor waren die Dachgeschosse nicht als Vollgeschosse ausgewiesen, sondern als zurückgesetztes Geschoss. Dies macht einen erheblichen Unterschied aus im Hinblick auf Erscheinungsbild und räumlicher Erträglichkeit, gerade von Gebäuden die eng beieinanderstehen. In einer bisher überwiegend von kleineren, zweigeschossigen Wohnhäusern geprägten, sanften Wohnbebauung würden sich hier also erneut drei wuchtige Bauten mit unerträglich erdrückender Masse aufdrängen. Die Blöcke könnten also mindestens die Höhe des Krankenhauses erreichen, mit großer Wahrscheinlichkeit sogar darüber hinausragen, um mehrere Wohneinheiten mit Seesicht teuer vermarkten zu können. Nach jetzigem Stand würde das dann ganz im gestalterischen / planerischen Spielraum liegen können, der den Investoren über den „vorhabenbezogenen“ Bebauungsplan eingeräumt wurde. Bestimmte Verklausulierungen im Änderungsverfahren würden dies ermöglichen und dem Gemeinderat größtmögliche Freiheiten einräumen, sich sogar über die Landesbauverordnung hinwegsetzen zu können.</p>	<p>Die Balkone waren bereits zum Entwurfsstand vom 24.04.2024 nicht vollständig integriert, sondern ragten bis zu 1,75 m über die Gebäudefassaden hervor.</p> <p>Wie in den Darstellungen zum Größenvergleich richtig aufgezeigt, weisen die drei geplanten Gebäude jeweils deutlich kleinere Grundflächen als das neue Pflegeheim auf.</p> <p>Die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe der geplanten Gebäude orientieren sich an dem ehemaligen Krankenhausgebäude, welches aus drei bis fünf Vollgeschossen besteht. Die tatsächlichen Gebäudehöhen von Gebäuden in der Umgebung betragen (in m über Normalhöhennull [m ü. NHN]):</p> <p>Krankenhauskomplex: - 421 bis 428 m ü. NHN</p> <p>Gebäudehöhe Strandbadstraße 8a: - Traufhöhe: ca. 423,50 m ü. NHN - Firsthöhe: ca. 425,00 m ü. NHN</p> <p>Gebäudehöhe neues Pflegeheim: - ca. 424 m ü. NHN</p> <p>Maximale Gebäudehöhe Gebäude 1 im Plangebiet: - bis 423,80 m ü. NHN</p> <p>Da das Gelände des ehemaligen Krankenhausaareals relativ eben ist, weichen die Wandhöhen der Gebäude (gemessen vom tatsächlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Gebäudefassade) nicht erheblich voneinander ab, wodurch die Vergleichbarkeit gegeben ist.</p> <p>Die im Plangebiet angedachte Bebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 15,60 m aufweisen (für Gebäude 1 und 3 an der Grenze zum Krankenhausareal). Durch die zurückversetzte Ausbildung der obersten Geschosse und das um ein Vollgeschoss niedrigere Gebäude 2 schlägt die geplante Bebauung eine Brücke zwischen dem bestehenden Krankenhausgebäude und der angrenzenden Wohnbebauung.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung hat sich durch den Wegfall der Angabe der maximalen Zahl der Vollgeschosse nicht verändert. Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bleibt unverändert und durch die Festsetzung einer zweiten GH max. für den Bereich der geplanten Dachterrassen ist die maximale Grundfläche der obersten Geschosse</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>gesichert. Auch die Rücksprünge der obersten Geschosse sind dadurch gesichert.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.11	<p>Insgesamt nehmen wir nicht hin, dass es bis jetzt keine genauen Angaben über die tatsächlichen Höhen der Blöcke gibt. Bitte teilen Sie uns präzise die Geschosshöhen und die tatsächlichen Gebäudehöhen mit.</p>	<p>Bereits zum Entwurf vom 24.04.2024 gab es genaue Angaben zur maximalen Gebäudehöhe (GH max.) der drei Wohngebäude (siehe Planzeichnung 1 vom 24.04.2024). Diese haben sich seitdem nicht verändert und liegen bei 15,60 m für die Gebäude 1 und 3 sowie 12,60 m für Gebäude 2 (siehe Plan 2 vom 18.09.2024). Für die Dachterrassen der zurückgesetzten obersten Geschosse wird die GH max. für die Gebäude 1 und 3 bei 13,20 m, für Gebäude 2 bei 10,20 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass die Rücksprünge der obersten Geschosse in gewollter Form realisiert werden. Da dies Festsetzungen zu maximal zulässigen Gebäudehöhen sind, dürfen die Gebäude auch nicht höher gebaut werden.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.4.12	<p><u>2. Einspruch gegen die Planungsänderungen allgemein und hier gegen Grundrissänderungen / Grundrisserweiterungen / Abstandverschiebungen</u> Auf der Planzeichnung ist zu erkennen, dass jetzt zwei der Blöcke direkt an, bzw. über die Grenzen des Grundstücks gebaut werden sollen. Durch die aktuellen Planungsänderungen sind die Balkone nicht mehr integriert, sondern sind außen auf der Fassade darangesetzt. Mehrere Meter der historischen Friedhofsmauer müssten abgerissen werden und der Bau würde zum Teil den ehemaligen Friedhofsgrund beanspruchen. Ist das den Gemeinderätinnen und -räten beim Studium der Pläne entgangen? Oder achten die derzeitigen Entscheidungsträger unserer Stadt, sowie die Investorengruppe nun nicht mehr sie „Totenruhe“ Ihrer ehemaligen Mitbürger?</p>	<p>Bereits zum Entwurfsstand vom 24.04.2024 haben die Gebäude 1 und 3 im Bereich der Balkone auf das angrenzende Grundstück des Krankenhauses geragt (siehe Plan Nr. 1 vom 24.04.2024). Die auf das Krankenhausgrundstück ragenden Balkone wurden nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, was zum Entwurf noch nicht der Fall war. Die Balkone waren bereits zum Entwurfsstand vom 24.04.2024 nicht vollständig integriert, sondern ragten bis zu 1,75 m über die Gebäudefassaden hervor. Die Friedhofsmauer steht nicht unter Denkmalschutz, soll aber soweit möglich erhalten werden.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.4.13	<p>Auch die Abstandsmasse zu den Grundstücksgrenzen wurden geändert. Wie geht die Behörde mit diesem Sachverhalt um? Hier stellen sich Fragen zu Abstandsflächen, Brandschutz, Grundlasteintrag usw. gerade im Bezug zur Krankenhausimmobilie.</p>	<p>Die Abstandsflächen werden zum Planstand 04.12.2024 auf den gemäß LBO Baden-Württemberg geltenden Wert von 0,4 erhöht. 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. Die Balkone ermöglichen mit den vorgesehenen Maßen eine angemessene Freifläche für die einzelnen Wohnungen. Die festgesetzte Abstandsflächenverkürzung</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>führt aufgrund der geringen Breite der Bauteile zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung. Nach außen ergibt sich durch die Abstandsflächenverkürzung im Bereich der Balkone keine erdrückende Wirkung, da eine Verkürzung nur für Bauteile bis 2,50 m Breite und nur einmal je Gebäudeseite zulässig ist.</p> <p>Der Brandschutz ist gewährleistet, der Feuerwehrzufahrtsplan wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Die Baulasten auf dem Krankenhausgrundstück werden entsprechend dem aktuellen Stand der Planung angepasst, sodass diese gesichert sind.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.4.14	<p>Die Bevölkerung und die direkten Angrenzer sind noch völlig im Unklaren darüber, was die Zukunft des ehemaligen Krankenhauses betrifft. Die geplante Bebauung der Mirabellenwiese würde, neben dem Seniorenheim, das mit Abstand größte und höchste Bauprojekt auf der Mettnau werden. Wir vermuten, dass damit die Gegebenheiten geschaffen werden würden, um auch zukünftig weitere Bauten in dieser Höhe und Größe dort bauen zu können.</p> <p>Soll also das gesamte ehemalige Krankenhausareal bald zu einer gigantischen Wohnblocksiedlung umgestaltet werden?</p>	<p>Die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe der geplanten Gebäude orientieren sich an dem ehemaligen Krankenhausgebäude, welches aus drei bis fünf Vollgeschossen besteht.</p> <p>Die im Plangebiet angedachte Bebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 15,60 m aufweisen (für Gebäude 1 und 3 an der Grenze zum Krankenhausareal). Durch die zurückversetzte Ausbildung der obersten Geschosse und das um ein Vollgeschoss niedrigere Gebäude 2 schlägt die geplante Bebauung eine Brücke zwischen dem bestehenden Krankenhausgebäude und der angrenzenden Wohnbebauung.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.15	<p>Es wäre angemessen, fair und bürgernah die Radolfzeller Bürgerschaft sowie die direkten Anwohner im Vorfeld genauestens über dieses Vorhaben zu informieren bzw. bestenfalls in die Planung mit einzubeziehen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.4.16	<p>Die Bebauungsplanänderungen sollen kein Stückwerk sein, sondern bestenfalls das gesamte Krankenhausareal, samt Versorgungsamt bereits mit einbeziehen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.4.17	<p><u>3. Einspruch gegen geplanten Tiefbau wegen Auswirkungen auf Natur, Artenschutz und Umwelt / de facto nicht zu realisierende „Ausgleichsmaßnahmen“</u></p> <p>Das jetzige Bauvorhaben sähe vor, die gesamte Grundfläche der Mirabellenwiese für ein Tief-Parkhaus mit 55 Stellplätzen etc. auszugraben. Damit wird klar, dass der gesamte Baumbestand gefällt werden müsste.</p> <p>Die in der Planung als verbindlich geltenden anschließenden Baumpflanzungen, die laut Umweltinformation vorgesehen sind, wären faktisch nicht realisierbar.</p> <p>Zitat aus Ihrer „Umweltinformation“: „Vor dem Hintergrund zunehmender Wärmebelastungen und zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild sollte bei der Gestaltung der Gärten auf eine gute Durchgrünung mit mittel- bis großkronigen Bäumen geachtet werden. Hierfür sollte auf den Baugrundstücken 1 und 2 die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaumes je angefangene 500 m² Baugrundstück festgesetzt werden.“</p> <p>Der aufmerksame Leser weiß, dass dies ein Widerspruch in sich darstellt, da auf einer Tiefgarage mit 60 cm Bodenauftrag in der Zukunft kein ernstzunehmender Baumbestand mehr wachsen bzw. wurzeln kann. Ebenso würde, auf Grund der Bebauungsdichte und Gebäudehöhe, keine naturnahe ausgleichende Begrünung oder ein Baumbestand mit mittleren bis großen Baumkronen mehr realisierbar werden. (siehe hierzu kurze Recherche Chat GPT: Mittel- bis großkronige Bäume (auch keine Flachwurzler) können auf einer 60 cm Erdschicht nicht ausreichend wachsen oder wurzeln. Diese Schicht bietet zu wenig Platz für das Wurzelsystem, das für Stabilität, Wasser- und Nährstoffaufnahme erforderlich ist. Solche Bäume benötigen tiefere Erdschichten (mindestens 80-120 cm), um gesund zu wachsen. Andernfalls wäre die Standfestigkeit und Versorgung der Bäume stark eingeschränkt.</p> <p>Anstelle dessen würde eine weitere große versiegelte, vermutlich von Pflanzkübeln geprägten Fläche entstehen, die niemals wieder den ökologischen Wert des jetzigen Bestandes aufweisen kann. Dies, obwohl eines der gefassten städtebaulichen Ziele ja lautet, Flächen in der Stadt zu entsiegeln, um einer weiteren Aufwärmung durch Durchgrünung und Neu-pflanzungen entgegenzuwirken.</p>	<p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelnbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke ermöglicht aus fachlicher Sicht durchaus die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.</p> <p>Die festgesetzte Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen muss nicht ausschließlich auf der Tiefgarage erfolgen, sondern darf auf dem gesamten Grundstück erfolgen.</p> <p>Es handelt sich um zwei eigenständige Maßnahmen (siehe PFG 1 bzw. PFG 3 unter Punkt 1.15 im Schriftlichen Teil vom 18.09.2024).</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.18	Laut Planzeichnung würde an der südlichen Bauungsgrenze zum Versorgungsamt hin, die Tiefgarage um ca. 2 m aus dem jetzigen Bodenniveau	Die maximalen Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFH) sind dem tatsächlichen Geländeverlauf angepasst festgesetzt worden mit der

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>herausragen. Also würden, zuzüglich des 0,6 m Bodenauftrags ca. 2,6 m Höhenunterschied zum jetzigen Boden sein. Das würde bedeuten, dass das Grundstück an seiner Südseite mit einer ca 2,6 m hohen Tiefgaragenmauer umgeben ist, auf dieser dann die Gebäude erstellt werden würden. Allein diese Vorstellung ist zutiefst erschreckend und lässt das unerhörte Ausmaß des Eingriffes in das jetzige Geländebild erahnen.</p> <p>Somit würde dies ein kompletter und fortdauernder Verlust von gewachsener intakter Grünfläche mit Humusschicht und wertvollem Baumbestand bedeuten.</p> <p>Vor allem aber würde es gleichzeitig ein bereits im Vorfeld abzusehender Verstoß gegen ihre eigens aufgestellten Ausgleichs-Maßnahmen darstellen.</p>	<p>Maßgabe, dass auf dem Platz zwischen den Gebäuden eine barrierefreie Gestaltung möglich ist. Die EFH orientiert sich dabei hangseitig, um Souterrainsituationen in den Erdgeschosswohnungen zu vermeiden. Mit dieser Maßgabe ergibt sich an der südlichen Vorhabenseite eine EFH, die über dem gewachsenen Gelände liegt. Die Höhenunterschiede überschreiten dabei nicht die im Anhang zur LBO Ziff. 7. c) genannte Höhe von 2 m für verkehrsfrei zulässige Stützmauern, sondern bleiben deutlich unter diesem Maß.</p> <p>Durch den Baugrubenaushub verschwindet die gewachsene Geländeoberfläche. Die neu herzustellenden Flächen schließen am Gebäude ebenerdig an die EFH an, um einen Gartenaustritt zu ermöglichen.</p> <p>Die geplanten Geländemodellierungen und Stützmauern an den südlichen und westlichen Nachbargrenzen respektieren die Vorgaben der Landesbauordnung und des Nachbarrechts, insbesondere des § 10 NRG BW).</p> <p>Das Ausmaß der geplanten Geländeaufschüttungen ist in dem der Begründung beigefügten Plan „<i>mir-e.8 Schnitte an Grenzen</i>“ vom 04.12.2024 dargestellt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.19	<p>Klima-, Umwelt- und Artenschutz</p> <p>Ca. 3099 m² Grünfläche und ein großer, teils alter Baumbestand von geschätzten rund 60 Exemplaren würde unwiderruflich verloren gehen. Eine Überbauung des Flurstücks 637 würde eine Reihe von Arten (Vögel auf der roten Liste/ Fledermäuse u. a.) aus der Fläche zum Verschwinden bringen. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück 637 eine nach §33a NatSchG zu schützende Streuobstwiesenfläche (>1.500 2m).</p> <p>Fazit der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung:</p> <p>„Insgesamt ist mit einer Verschlechterung der Lebensraumsituation für Fledermäuse wie auch für Vögel bei einer Überbauung von Flurstück 637 zu rechnen, wenn auch nicht in einem Ausmaß, das einen Verbotstatbestand nach 844 NatSchG jetzt schon eintreten ließe. Die innere (stadtnahe) Mettnau rückt jedoch dadurch ein Stück näher an die Situation, in der eine weitere Nachverdichtung aus artenschutzrechtlicher Sicht dann nicht mehr möglich ist, weil erhebliche Schäden lokaler Populationen geschützter Arten zu erwarten sind und damit ein Verbotstatbestand nach §44 NatSchG eintreten würde. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken ist eine Aufwertung von Flurstück 616/1 durch standortgerechte, heimische Gehölze, insbesondere beerentragende Sträucher und Obstbäume dringend empfohlen.“ (Fiedler, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 2021)</p>	<p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung, 18.09.2024) 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</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Flurstück 616/1 wurde jedoch bereits durch die Neuanlage von Parkplätzen stark in seiner Fläche dezimiert, sodass dort ein Ausgleich nicht mehr möglich ist. Zudem kann eine seit Jahrzehnten gewachsene Naturfläche nicht einfach an anderer Stelle durch sog. „Ausgleichspflanzungen“ wieder hergestellt werden. Das ist definitiv nur auf dem Papier denkbar.</p> <p>Wie ist dieses Vorgehen in Einklang zu bringen mit den Grundsätzen unserer Stadt in Bezug auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz?</p> <p>Luftaufnahmen von Radolfzell zeigen, dass im Innenstadtbereich kaum Grünzonen vorzufinden sind. Mit der Überbauung der Mirabellenwiese würde ein letzter zusammenhängender grüner natürlicher Lebensraum zerstört werden.</p> <p>Gerade in einer entsetzlichen Verwüstung vorzufinden ist das Gelände des jetzt entstehenden Fußballplatzes in der Strandbadstraße. Hier wurde bereits eine große Fläche mit wertvollem Baum und Buschbestand zerstört. Eine wertvolle Oase und ein wichtiges Ökosystem für viele Arten ist unwiderruflich verloren gegangen und musste einem Kunstrasenplatz weichen.</p> <p>Der Frevel an der Natur dem hier von Seitens der städtischen Entscheidungsträger stattgegeben wurde, lässt uns ahnen was der Mirabellenwiese widerfahren würde, wenn das jetzige Planverfahren umgesetzt werden würde.</p>	<p>stattgefunden hat und damit genügend Ersatzgehölze zur Verfügung stehen.</p> <p>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 Flst. 637/4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>Die Fledermäuse nutzen das Gebiet eher flächig zur Jagd. Um erhebliche Störungen durch Lichtquellen zu vermeiden, sollen Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.</p> <p>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.</p> <p>Um Vogelkollisionen an Glasfronten zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zum Kollisionsschutz den neuen Gebäuden vorzusehen.</p> <p>Darüber hinaus werden auf den Grundstücken mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und die Tiefgarage erhält eine Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke, um auch dort Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vornehmen zu können.</p> <p>Ein Ausgleich durch die Pflanzung von Gehölzen auf Flurstück 616/1 ist nach gründlicher Abwägung nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Es handelt sich hierbei lediglich um eine im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung geäußerten Empfehlung.</p> <p>In einer stadtklimatischen Untersuchung für die Stadt Radolfzell wird dem geplanten Baugebiet eine mittlere thermische Betroffenheit zugewiesen. Die betroffenen Grün- und Parkflächen haben eine geringe klimatische Bedeutung für die umliegenden Siedlungen.</p> <p>Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.4.20	<p>Dies sind nur einige nicht hinnehmbare Fakten, die sofort sichtbar werden. Tatsächlich ist das Änderungsverfahren jedoch so groß und komplex, dass es uns nicht möglich ist, dies in 14 Tagen zu durchdringen. Es braucht erheblich mehr Zeit die Pläne zu studieren, 15 Seiten Textteil, 27 Seiten Umweltinformation, 11 Seiten Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, 14 Seiten Begründung u. a. genau zu prüfen und zu verstehen. Hier fordern wir auch alle Gemeinderäte und -rätinnen auf, sich jetzt die Mühe zu machen, das gesamte Planverfahren incl. der Änderungen genauestens zu durchleuchten, um sich daraufhin erneut eine möglichst von wirtschaftlichen Zwängen losgelöste Meinung zu bilden und diese dann auch nach außen hin mutig zu vertreten.</p> <p>Der Gemeinderat hat die Aufgabe die Interessen der Bürger umzusetzen. Keinesfalls sollte er sich die Interessen von Investoren diktieren lassen.</p> <p>Geehrter Planer, Gemeinderätinnen- und -räte, geehrter Herr Oberbürgermeister, bitte ersparen Sie uns Bürgern weitere Augenwischereien in Form von schwer verständlichen und verklausulierten Verfahrensschriften. Es ist höchste Zeit, dass Sie das Ausmaß der nun geplanten gravierenden Bebauungsplanänderung, die daraus resultierenden Konsequenzen des geplanten massiven Eingriffs in einen, seit über einem Jahrhundert gewachsenen Naturbestand, klar, detailliert und verständlich der Öffentlichkeit präsentieren.</p>	<p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> <p>Die Beteiligungsfrist ist um zwei Wochen bis zum 28.10.2024 verlängert worden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.4.21	<p><u>1. Antrag auf Erstellung von Bau-Gerüsten und einem öffentlichen Vor-Ort-Termin, vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten oder gar einem vorschnellen Baubeginn.</u></p> <p>Das Schicksal der Mirabellenwiese ist von erheblichem öffentlichem Interesse. Das belegen auch die inzwischen gesammelten rund 700 Unterschriften. Um das Ausmaß eines der größten Bauvorhaben auf der Mettnau überhaupt einschätzen zu können, beantragen wir zeitnah die Erstellung von Gerüsten, sowie von Markierungen, um das Ausmaß des Tiefbaus erkennbar zu machen.</p> <p>Wir beantragen außerdem einen öffentlichen Begehungstermin vor Ort auf der Mirabellenwiese, bei dem die Öffentlichkeit aufgeklärt wird und Gehör bekommt. So könnte das Vertrauen zur Bürgerschaft, gehört und ernst genommen zu werden, wieder hergestellt werden.</p> <p>Siehe Anlage zu 2.4: Unterschriftenliste</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]).</p> <p>Die zu den drei Beschlüssen erstellten Unterlagen sind für eine Einschätzung des Maßes der geplanten Bebauung ausreichend.</p> <p>Während des Zeitraums der zweiten erneuten Auslegung findet eine Informationsveranstaltung statt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.4.22	<p>Weitere Anliegen:</p> <p>1. Wenn „Nachverdichtung“, dann zu Gunsten Radolfzeller Bürger. Die derzeitige Stadtplanung will „nachverdichten“ um mehr Wohnraum zu schaffen. Wenn aus diesem Grunde eine Bebauung der Mirabellenwiese überhaupt stattfinden müsste, so sollte dieser Baugrund in erster Linie Radolfzeller Bürgern/Familien zukommen. Es ist anzunehmen, dass das jetzige Bauvorhaben der Investorengruppe extrem hochpreisigen Wohnraum schaffen würde, der wohl kaum für Radolfzeller Familien mit mittlerem Einkommen, erschwinglich sein würde. Es würden voraussehbar luxuriöse Eigentumswohnungen entstehen, die auch als teure Feriendomizile oder Geldanlagen fungieren würden.</p> <p>Wir beantragen, die Offenlegung des voraussichtlichen Preissegmentes innerhalb dessen die Wohnungen später vermarktet werden würden.</p> <p>Möglich wäre eine sanfte Bebauung der Mirabellenwiese mit mehreren Eigenheimen, wie sie im umgebenden Baugebiet vorhanden sind, unter größtmöglicher Erhalt der Bäume, anstatt radikale Fällungen und erdrückende Wohnblöcke.</p> <p>Den Investoren der Mirabellenwiese könnte anstelle des Flurstücks der Mirabellenwiese, das leerstehende Krankenhausgebäude angeboten werden. Damit würde die Immobilie vor weiterem Verfall bewahrt werden und es könnte dort bspw. zeitnah ein Wohnquartier ggf. mit Ärztehaus entstehen.</p>	<p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.23	<p>2. Städtebauliche Gesamtentwicklung Krankenhausareal muss vorrangig geklärt werden. Die unwiderrufliche Schließung unseres weithin hochgeschätzten Krankenhauses ist für viele Menschen im Landkreis ein Verlust, der noch immer schmerzlich nachwirkt.</p> <p>Mehr als 1 Jahr stehen die Gebäude leer. Wir Bürger sehen es als vernünftig, geboten und folgerichtig an, wenn zunächst die gesamte Situation rundum die weitere Nutzung des ehemaligen Krankenhauskomplexes geklärt und den Bürgern vorgestellt werden würde. Ebenso will die Bevölkerung darüber aufgeklärt werden, was in Zukunft mit der Liegenschaft des Versorgungsamtes geschehen wird.</p> <p>Das gesamte Krankenhausareal incl. Mirabellenwiese und Versorgungsamt soll und muss gesamtplanerisch den Radolfzeller Bürgern vorgestellt werden. Erst danach darf über das weitere Schicksal der Mirabellenwiese verhandelt werden.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.4.24	<p>3. Mehr Lebensqualität für die Bewohner des Pflegeheims</p> <p>Versetzen wir uns in die Lage der zukünftigen Heimbewohner, die in dem modernen, großen Neubau, welcher keine nennenswerten grünen Außenanlagen vorweisen kann, Ihren letzten Lebensabschnitt verbringen werden. Auf eine Innenbegrünung musste verzichtet werden.</p> <p>Wenn nun neben guter Pflege, auch eine grüne Parkanlage in unmittelbarer Nähe zum Verweilen da wäre, würde das die Lebensqualität aller Bewohner „natürlich“ erheblich steigern.</p> <p>Wie attraktiv wäre es, wenn die betagten Bewohner mit ihren Angehörigen in den fußläufig nahegelegenen Krankenhauspark gehen könnten? Der Krankenhauspark in seiner Gesamtheit stellt ein wesentliches und hoch zu schätzendes Qualitätsmerkmal für das Heim dar.</p> <p>Würde die Mirabellenwiese verbaut werden, verbliebe den zukünftigen Bewohnern lediglich noch ein kleiner, allseitig von hohen Gebäuden umgebener, schattiger Hinterhof. Der großzügige Charakter eines Parks wäre unwiderruflich verloren.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat sich intensiv mit den vorgebrachten Argumenten befasst, muss aber die gebotene Ansiedlung von Wohnraum und den Wunsch nach Unveränderbarkeit der vorhandenen Situation gegeneinander abwägen.</p> <p>Die Ansiedlung von benötigtem Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt. Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.25	<p>4. Befangenheit und Vorteilsname: Einer der Investoren des Bauvorhabens auf der Mirabellenwiese ist neuerdings auch im Stadtrat vertreten. ■■■■■ ist somit stimmberechtigt im Gemeinderat und im Stiftungsrat. Zusätzlich sitzt er im Gremium des PUT (Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik). Dort wurde am 18.09. 2024 über die neuerlichen gravierenden Planungsänderungen getagt und abgestimmt. Selbst wenn ■■■■■ in der Ausschuss-Sitzung nicht mit abstimmte, so wird ihm in diesem Rahmen doch die Möglichkeit zur direkten Einflussnahme auf Details und Entwicklung des planerischen Projektes eingeräumt. Inwieweit das den Tatbestand einer Vorteilsnahme erfüllt, dürfte einer genauen Prüfung unterzogen werden.</p> <p>Gemeinderat ist in Personalunion gleich Stiftungsrat.</p> <p>Ebenso dürfte geklärt werden, inwieweit der Gemeinderat in dieser Angelegenheit bis heute eine unabhängige, den Interessen der Bürgerschaft verpflichteten Haltung einnehmen konnte. Oder ob der Gemeinderat gleich Stiftungsrat vielmehr in Befangenheit der Sache und verschiedener Personen gegenüber, Allem nahezu einstimmig kritiklos zustimmte. Auch hier dürften Stimmrecht und Einflussnahme des ■■■■■ hinterfragt werden.</p> <p>Durch das gesamte bisherige kompromisslose Vorgehen, könnte leicht der Eindruck entstehen, dass die städtischen Entscheidungsträger nicht</p>	Dies ist nicht Sache des Bebauungsplanes.

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>unabhängig agieren, sondern möglicherweise in langjährigen Seilschaften verfangen sind.</p> <p>5. Vertragsbruch / Schadensersatz Krankenhaus-Immobilie Abschließend sei noch auf einen Sachverhalt hingewiesen, der im Zusammenhang mit der Krankenhausimmobilie steht. 2013 wurde das Krankenhaus Radolfzell in den Hegau-Bodensee- Klinikverbund übernommen. Die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Klinikverbund und der Spitalstiftung besagt etwa Folgendes: Der Verbund durfte die Radolfzeller Krankenhaus-Immobilie nutzen, ohne Pacht zu zahlen. Der Verbund garantierte im Gegenzug, das Radolfzeller Krankenhaus für insgesamt 50 Jahre weiterzuführen. 10 Jahre später, im Sommer 2023 wurde das Radolfzeller Krankenhaus im Eilverfahren unwiderruflich und ersatzlos geschlossen.</p> <p>a) Wie gehen die Entscheidungsträger unserer Stadt mit diesem Vertragsbruch um? b) Wie wird Radolfzell für die ausstehenden 40 Jahre ohne Krankenhaus finanziell entschädigt? c) Wurde die Rechtslage schon dahingehend geprüft, ob durch den Vertragsbruch auch die Pacht der vergangenen 10 Jahre nachgefordert werden kann?</p> <p>Gerade im Hinblick auf die wirtschaftliche Notlage des Spitalfonds und dem damit einhergehenden „notgedrungenen“ Veräußerungsvorhaben und einhergehender drohender Maximalüberbauung der Mirabellenwiese, sind diese finanziellen und rechtlichen Fragen dringend vorrangig zu beantworten. Fragen über Fragen und jede Menge Klärungsbedarf. Wir appellieren dringend an die Entscheidungsträger der Stadt Radolfzell, von Rodungs- und Fällungsmaßnahmen auf der Mirabellenwiese bis zur Klärung obiger Fragen abzusehen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.4.26	<p>Wir bitten Sie um schriftliche Beantwortung unserer Fragen, noch vor der nächsten Offenlegung/ Gemeinderat- oder PUT-sitzung, also vor jeglichen weiteren Abstimmungen oder rechtswirksamen Maßnahmen. Bitte klären Sie uns auch darüber auf, wie das weitere Prozedere seitens Stadt und Investoren geplant ist. Hier fehlt uns jeglicher Einblick, bzw. jegliche Orientierung.</p>	<p>Die Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgt im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes. Die Behandlung der Stellungnahmen zum ersten erneuten Entwurf kann während des Zeitraums der Öffentlichkeitsbeteiligung zum zweiten erneuten Entwurf bei der Stadt Radolfzell und im Internet eingesehen werden. Die Beteiligung wird vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.4.27	<p>Als direkte Nachbarn der Mirabellenwiese betreffen uns die Maßnahmen im besonderen Maße. Die geplante Zufahrt sollte an der Nordseite unseres Grundstückes verlaufen. Insofern würden wir ja nicht nur während der veranschlagten zweijährigen Bauphase mit massivsten Lärm- und Schmutzbelästigungen zu tun haben, sondern gerade auch nach Fertigstellung. Unser Grundstück würde dann eingekesselt sein und an allen 4 Seiten von Verkehrslärm beeinträchtigt werden. Dass sehen wir als absolut nicht zumutbar an. Inwieweit hier ein Planungsschaden vorliegen würde, der zu einer Wertminderung unseres Grundstückes führen würde, müsste geprüft werden.</p>	<p>Die geplante Zufahrt grenzt direkt an das Flurstück Nr. 637/4. Somit besteht ein Abstand von mindestens 15 m zum nächsten bebauten Grundstück (Flst. 612/1). Das Grundstück Flst. Nr. 637/4 ist dicht mit erhalten bleibenden Gehölzen bepflanzt.</p> <p>Die Grenzwerte für Lärm- und Schmutzbelästigung durch die Baumaßnahme müssen im Rahmen der Baustellenabwicklung eingehalten werden (Baustellenverordnung).</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.4.28	<p>Abschließend teilen wir Ihnen noch mit, dass seit vielen Wochen das Amtsblatt Hallo Radolfzell bei uns nicht verteilt wurde. Glücklicherweise wurden wir von Bekannten auf die Mitteilung im Radolfzeller Amtsblatt vom 26.Sept. 2024 hingewiesen. Andernfalls wären wir über das Änderungsplanverfahren nicht informiert worden. Das finden wir nicht fair, angesichts der Größe und Tragweite der Bebauungsplanänderungen. Wir bitten Sie, uns als direkte Angrenzer zukünftig per Mail oder per Post über alle weiteren Verfahrensschritte persönlich zu informieren.</p> <p>Diesem Schreiben beiliegend sind die Listen mit rund 700 Unterschriften, die zum Schutz der Mirabellenwiese bis zum heutigen Tag gesammelt wurden. Auch wenn diese keine rechtliche Relevanz haben, so zeigen Sie doch das enorme Interesse der Öffentlichkeit am Erhalt und Schutz der Mirabellenwiese im ehemaligen Krankenhauspark. Dies sollte Grund genug sein, die Meinung der Öffentlichkeit nicht weiter zu ignorieren, sondern sollte Anlass geben für eine öffentliche Einbeziehung und für Transparenz zum jetzigen Stand des Verfahrens.</p> <p>Siehe Anlage zu 2.4: Unterschriftenliste</p>	<p>Parallel zum Amtsblatt erfolgt die Bekanntmachung gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell auch im Internet.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.5	<p><u>Bürger 5</u></p> <p><u>Schreiben vom 14.10.2024</u></p> <p>hiermit lege ich Widerspruch ein, gegen den geplanten Neubau Mirabellenwiese.</p>	
2.5.1	<p>Ebenso fordere ich eine Verlängerung der Einspruchsfrist, sowie eine erneute öffentliche Sichtbarmachung und Diskussion des Bauvorhabens.</p>	<p>Die Beteiligungsfrist ist um zwei Wochen bis zum 28.10.2024 verlängert worden.</p> <p>BV: Wird berücksichtigt</p>
2.5.2	<p>Ich habe erst am vergangenen Wochenende erfahren, dass dieses Bauvorhaben, in ähnlicher Form wie letztes Jahr vorgestellt, nun doch gebaut werden soll. Ich sage hier "doch", weil ja inzwischen</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrounden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>fast ein Jahr vergangen ist, und man als Bürger dieses Jahr nichts mehr davon gehört hat. Es war deshalb davon auszugehen, dass es vernünftigerweise eine Gesamtplanung für das Krankenhausareal und möglicher Neubauten geben würde. Jedenfalls wäre das logischerweise am sinnvollsten.</p> <p>Nun versucht man, das Bauvorhaben zu beschließen, ohne dass es im Südkurier, Wochenblatt oder durch eine andere Offenlegung bekannt gemacht wurde. Schließlich hat man ja letztes Jahr berichtet, dann einfach Gras drüber wachsen lassen und jetzt wird es mal eben in die Umsetzung gebracht mit verkürzter Widerspruchsfrist, von der ohnehin kaum jemand erfahren hat.</p>	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>Die Beteiligungen wurden vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.5.3	<p>Die Bewilligung dieses überdimensionierten Bauvorhabens ist unerhört.:</p> <p>1. Bauvorschriften, die für "normale" Bürger in angrenzenden Wohngebieten gelten, werden hier einfach außer Kraft gesetzt. In der Scheffelstraße, Kneippstraße und anderen nahen Straßen darf grundsätzlich nur 2 oder 2,5 geschossig gebaut werden. Bei den Neubauten der Mirabellenwiese, ein paar Meter weiter, sind inclusive Erdgeschoss 5 Etagen geplant. Wieso das? Werden hier für Investoren einfach mal die für uns Normalbürger geltenden Vorschriften außer Kraft gesetzt? Was würde daraus folgen? Kann ich dann auch mal eben mein Haus in der Nachbarschaft der Mirabellenwiese aufstocken? Schließlich würde ja durch diese Neubauten ein Präzedenzfall geschaffen. Oder für andere Investoren ergäben sich dann doch andere "wunderbare" Möglichkeiten.</p>	<p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>Durch das noch bestehende ehemalige Krankenhausgebäude und das erst kürzlich fertiggestellte, nördlich des Krankenhauses liegende Pflegeheim ist in dem Gebiet bereits eine Prägung durch großvolumige, vier- bis fünfgeschossige Gebäude vorhanden. Die drei im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Gebäude bilden vom Gebäudevolumen her einen Übergang zwischen angrenzender Wohnbebauung und dem Krankenhaus und Pflegeheim.</p> <p>Die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltenden Festsetzungen haben keine Auswirkung auf bereits geltende Festsetzungen der angrenzenden, bestehenden Bebauungspläne. Die Beurteilung einer Erforderlichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen obliegt der Stadt Radolfzell.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.5.4	<p>2. Es ist zu befürchten, dass in der Folge dieser Neubauten später weitere Gebäude auf dem Grundstück gebaut würden. Das Zauberwort heißt ja "Nachverdichtung". Hier gibt es bereits abschreckende Beispiele. Wie auf kleinste Grundstücks-teile große Häuser reingepfercht werden. Rentabilität und Rendite ist hier ja ein "überzeugendes" Argument. Meine Befürchtung ist, dass von der Mirabellenwiese am Ende kaum ein grüner Flecken mehr übrig bleibt, weil ja leider, leider..... nichts anderes möglich ist.</p>	<p>Die Ansiedlung von Wohnraum an der Stelle des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt. Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt. Da die Zukunft des ehemaligen Krankenhausgeländes noch unklar ist, kann nicht abgesehen werden, welcher Nutzung das Grundstück zugeführt werden soll.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.5.5	<p>3. Jeder vernünftige Mensch würde denken, dass es stadtplanerisch sinnvoll ist, ein so kostbares Areal wie das Krankenhausareal mit der Mirabellenwiese gesamt planerisch zu gestalten. Es ist bereits soviel schief gelaufen im Zusammenhang mit der Krankenhausschließung. Muss man das jetzt noch weiter fortsetzen, indem man hier Einzelinteressen soviel Raum gibt? Und mal eben ein Bauvorhaben durchzieht, was in keinerlei Bezug zum Krankenhaus und der zukünftigen Nutzung steht?</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.5.6	<p>4. Schöner bezahlbarer Wohnraum ist sehr knapp, vor allem auf der Mettnau, und ein gutes Argument für Neubauten. Aber muss es unbedingt so überdimensional und extrem hochpreisig sein? Für wen wird denn hier gebaut? Selbst ein mittel wohlhabender Mensch wird sich das nicht leisten. Hier werden Investoren angesprochen die ihr Geld anlegen wollen oder Wohnungskäufer für eine 2. oder 3. Wohnung. (das soll zwar angeblich nicht erlaubt sein, aber man hat bereits eine Ausweichklausel geschaffen) Will die Stadt Radolfzell das wirklich?</p> <p>5. Ich wünsche mir einen stadtplanerisch, gestalterisch und architektonisch richtig schönen Gesamtentwurf für das gesamte Krankenhausareal, mit Wohnungen und eventuell Praxen sowie eine behutsame gut integrierte Neubauplanung. Eine weitgehende Erhaltung der Mirabellenwiese mit Grünflächen und Bäumen. Die Gestaltung eines wohltuenden Aufenthalts- und Lebensortes wäre doch wirklich nicht zu viel verlangt.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.5.7	<p>6. Ich weiß, dass es viele sogenannte zwingende Gründe gibt seitens der Stadt, der Investoren, der Stiftung und von wem auch immer, das Bauvorhaben jetzt durchzuziehen zu "müssen". "Totschlagargumente" sind ja immer reichlich vorhanden. Einer der Investoren sitzt ja inzwischen auch praktischerweise im Gemeinderat und hat sicher</p>	<p>Dies ist nicht Sache des Bebauungsplanes.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>verständlicherweise für ihn größtes Interesse und auch Einflussmöglichkeiten darauf, das Bauvorhaben zügig durchzuziehen. Das hat schon ein "Gschmäcke".</p> <p>Aber rein gar nichts ist alternativlos. Es gibt andere, bessere und schönere Möglichkeiten, auch mit Blick auf das Gemeinwohl. Man müsste dazu halt den Blick öffnen und bereit sein, etwas neu zu überdenken.</p> <p>In der Hoffnung auf eine Neubewertung und Änderung des Bauvorhabens</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>2.6</p>	<p><u>Bürger 6</u></p> <p><u>Schreiben vom 13.10.2024</u></p>	
<p>2.6.1</p>	<p>wir bitten Sie dringend, um eine mindestens 1-wöchige Verlängerung der Widerspruchsfrist, gegen den erweiterten Bebauungsplan der Mirabellenwiese, da Sie () als Ansprechpartner, krankheitsbedingt, nicht persönlich erreichbar waren. Zudem ist es, anhand des veröffentlichten Bauplans, für einen Laien unmöglich, sich ein Bild über das Ausmaß des Bauvorhabens zu machen. Viele Radolfzeller(innen) wünschen sich, und fordern deshalb, eine vor Ort Begehung mit einem der Verantwortlichen ! Schockierend genug ist die Erweiterung der Fussballfläche mit Kunstrasen, Eingangs der einzigartigen Naturoase Mettnau, die einem Industriegebiet gleicht.</p>	<p>Die Beteiligungsfrist ist um zwei Wochen bis zum 28.10.2024 verlängert worden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Die zu den drei Beschlüssen erstellten Unterlagen sind für eine Einschätzung des Maßes der geplanten Bebauung ausreichend.</p> <p>Während des Zeitraums der zweiten erneuten Auslegung findet eine Informationsveranstaltung statt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
<p>2.6.2</p>	<p>Ich lege hiermit Widerspruch ein, gegen das geplante (erweiterte) Bauvorhaben, da es eindeutig gegen den Natur- und Artenschutz (Klimaschutz) verstößt. Streuobstwiesen haben einen besonderen Stellenwert ! Der Prüfung von sogenannten "unabhängigen" Behörden vertraut die Bevölkerung schon lange nicht mehr. Es handelt sich bei den optisch, höchst unpassenden(!!!) Wohnblöcken, offensichtlich nicht um bezahlbaren Wohnraum, sondern ist für den Normalverdiener finanziell unerreichbar. Wie sieht es aus mit dem Denkmalschutz des alten Friedhofs bzw. der Friedhofsmauer ? Vor Ort ist ersichtlich, daß auch diese Verordnung missachtet wird. Geltende Gesetze (Arten-Naturschutz, Denkmalschutz, Wasserschutz,</p>	<p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Lt. Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abstimmung mit der Stadt Radolfzell handelt es sich nicht um eine geschützte</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Klinaschutz etc.) werden erfahrungsgemäß herabgestuft, wenn es sich um lukrative Bauvorhaben handelt. Beispiele gibt es zu genüge, würde hier allerdings den Rahmen sprengen.</p> <p>Die Verdichtung von Wohngebieten ist längst nicht mehr zeitgemäß. Jede noch so kleine "Grüne Oase" ist schützenswert, dient der Artenfielfalt, dem Klimaschutz und hält die Menschen gesund.</p> <p>Wir bitten Sie inständig dieses gigantische Bauvorhaben nochmals zu überprüfen, und uns eine Begehung vor Ort zu ermöglichen,</p>	<p>Streuobstanlage, da die vorliegenden Baumabstände von vier bis fünf Metern nicht den gemäß § 4 Abs. 7 LLG geforderten weiträumigen Abständen entsprechen. Dazu handelt es sich bei den Bäumen nicht um starkwüchsige, hochstämmige, großkronige Bäume. Durch die geringen Abstände der Bäume ist auch die für Streuobstbestände charakteristische Nutzung des Grünlandes nicht möglich. Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht, wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Darüber hinaus werden auf den Grundstücken mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und die Tiefgarage erhält eine Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke, um auch dort Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vornehmen zu können.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung, 18.09.2024) 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.</p> <p>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 Flst. 637/4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>Die Fledermäuse nutzen das Gebiet eher flächig zur Jagd. Um erhebliche Störungen durch Lichtquellen zu vermeiden, sollen Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.</p> <p>Da im Plangebiet keine Fledermausquartiere nachgewiesen wurden, ist es ausreichend, für die anstehenden Rodungsarbeiten das Rodungsverbot innerhalb der Vogelbrutzeit zu beachten und</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>eine fallweise Klärung vor den Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Vorbereitung der Baumaßnahme durchzuführen.</p> <p>Die Friedhofsmauer steht nicht unter Denkmalschutz. Sie soll soweit möglich erhalten werden.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.7	<p><u>Bürger 7</u></p> <p><u>Schreiben vom 13.10.2024</u></p>	
2.7.1	<p>Ich Widerspreche dem Bebauungsplan Mirabelnwieise weil es nicht sein kann, dass eine der letzten wertvollen Grünflächen auf der Mettnau einer Bodenverdichtung zum Opfer fällt und zerstört wird um hochpreisigen Wohnraum zu schaffen welcher für einen Großteil der Radolfzeller Bürger nicht bezahlbar ist und womöglich nur zur Geldanlage und Ferienwohnung betuchter Menschen dient.</p>	<p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.7.2	<p>Nachdem ja Radolfzell im Jahr 1989 vom Spiegel zur „Umwelthauptstadt“ der Bundesrepublik gekürt wurde, sollten Sie sich liebe Gemeinderäte ihrer Verantwortung bewusst sein und dem Umwelt- und Artenschutz gerecht werden und nicht der Vernichtung wertvoller Baum,-Tier,- und Vogelbeständen zustimmen.</p>	<p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Die abwägungserheblichen Umweltbelange wurden in der Umweltinformation (mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Menz Umweltplanung, 18.09.2024) im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht und entsprechend Maßnahmen getroffen, um Auswirkungen auf Flora und Fauna so weit wie möglich zu vermeiden, oder wenn erforderlich auszugleichen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.7.3	<p>Letzt endlich ist der Park hinter dem Krankenhaus auch eine Erholungsoase für die Bewohner im Altenheim die mit ihren Angehörigen dort verweilen</p>	<p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet:</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>können, da für einige der Weg in die Innenstadt sicher beschwerlich sein dürfte.</p> <p>Die drei gossen Blöcke würden dem Bild- und Erholungscharakter des Parkes mit Sicherheit schaden.</p> <p>Wenn eine Nachverdichtung unumgänglich sein sollte, wäre zum Beispiel eine Bebauung mit kleineren Wohneinheiten die in die Grünflächen integriert werden und nicht die gesamte Grünfläche zerstört auch eine Lösung und auch für Familien bezahlbar.</p>	<p>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>Durch das noch bestehende ehemalige Krankenhausgebäude und das erst kürzlich fertiggestellte, nördlich des Krankenhauses liegende Pflegeheim ist in dem Gebiet bereits eine Prägung durch großvolumige, vier- bis fünfgeschossige Gebäude vorhanden.</p> <p>Die drei im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Gebäude bilden vom Gebäudevolumen her einen Übergang zwischen angrenzender Wohnbebauung und dem Krankenhaus und Pflegeheim.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.8	<p><u>Bürger 8</u></p> <p><u>Schreiben vom 14.10.2024</u></p> <p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen die geplante Bebauung der Mirabellenwiese ein.</p>	
2.8.1	<p>1. es ist nicht akzeptabel, dass eine „Gemeinwohlfläche“ privatisiert wird. Diese wurde der Stadt überlassen für die Bürger.</p>	<p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.8.2	<p>2. solange ungeklärt ist, was mit dem geschlossenen Krankenhaus passiert, macht es keinen Sinn die Fläche daneben zu verdichten.</p>	<p>Die Beurteilung einer Erforderlichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen obliegt der Stadt Radolfzell.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.8.3	3. Der sehr alte Baumbestand wird zerstört und darüber hinaus auch weitere teils 100 Jahre alte große Bäume. In Zeiten des Klimawandels ist dies inakzeptabel. Auf eine Tiefgarage können keine neuen Bäume gepflanzt werden. Das Wurzelwerk hätte nicht ausreichend tiefe. Vorallem die großen alten Bäume gehören geschützt, deren Wurzeln zerstört würden bei einem Neubau.	<p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Der Baumbestand auf dem Nachbargrundstück ist bei der Baumaßnahme zu schützen. Vom Investor / Bauherren sind beim Bau der Tiefgarage / Untergeschosse entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen. Konkret werden Wurzelvorhänge in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Baumaßnahme wird dabei von einem Arboristen begleitet.</p> <p>Die festgesetzte Überdeckung der Tiefgarage mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke ermöglicht aus fachlicher Sicht durchaus die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.8.4	4. Auf der Wiese leben teils geschützte Tierarten, wie man dem artenschutzrechtlichen Gutachten entnehmen kann. Als Stadt die Naturschutz groß schreibe, ist das entfernen einer solchen Fläche inakzeptabel.	<p>Die abwägungserheblichen Umweltbelange wurden in der Umweltinformation (mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Menz Umweltplanung, 18.09.2024) im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht und entsprechend Maßnahmen getroffen, um Auswirkungen auf Flora und Fauna so weit wie möglich zu vermeiden, oder wenn erforderlich auszugleichen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.8.5	5. Grünzonen werden in heißen Sommern immer wichtiger. In der Innenstadt gibt es zu wenige. Deshalb sollten die noch bestehenden erhalten bleiben.	<p>In einer stadtklimatischen Untersuchung für die Stadt Radolfzell wird dem geplanten Baugebiet eine mittlere thermische Betroffenheit zugewiesen. Die betroffenen Grün- und Parkflächen haben eine geringe klimatische Bedeutung für die umliegenden Siedlungen.</p> <p>Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.8.6	<p>6. es bleibt zu klären, ob es der Gemeinderat wirklich im Sinne der Bürger agiert, oder ob es befangen ist, da manche auch im Stiftungsrat sitzen.</p> <p>Hiermit nutze ich mein Recht des Widerspruchs, gegen die Bebauung der Mirabellenwiese.</p>	<p>Die Anregungen wurden intensiv geprüft und nach Maßgabe des im Folgenden dargestellten Sachverhalts gewürdigt:</p> <p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet:</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation. Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.9	<p><u>Bürger 9</u> <u>Schreiben vom 19.10.2024</u></p>	
2.9.1	<p>ich möchte hiermit Einspruch gegen den erweiterten Bebauungsplan der Mirabellenwiese erheben. Auch wenn der erste Bauabschnitt bereits genehmigt ist, sehe ich den neuen Plan, der eine weitere Verdichtung und Bebauung vorsieht, mit großer Sorge – insbesondere im Hinblick auf die ökologischen und städtebaulichen Auswirkungen.</p>	<p>Bisher ist kein Bauabschnitt genehmigt worden.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.9.2	<p>Die bereits betroffene Grünfläche und der damit einhergehende Verlust von Bäumen und natürlichen Rückzugsräumen für Flora und Fauna sind gravierend. Eine zusätzliche Bebauung würde diesen negativen Einfluss weiter verstärken. Das ökologische Gleichgewicht im Stadtteil Mettnau, das durch die bereits genehmigten Bauvorhaben beeinträchtigt wird, gerät weiter in Gefahr. Die Mirabellenwiese stellt nicht nur einen ökologisch wertvollen Lebensraum dar, sondern auch eine wichtige Freifläche für das Stadtklima und die Erholung der Bürgerinnen und Bürger.</p> <p>Besonders kritisch sehe ich, dass der erweiterte Plan ohne ausreichende Umweltprüfung und Bürgerbeteiligung vorangetrieben wird. Gerade in Zeiten des Klimawandels ist es unabdingbar, die ökologischen Folgen der Bebauung genau zu prüfen und den verbleibenden Grünbestand bestmöglich zu erhalten. Der massive Eingriff in die Natur, wie er im Rahmen des erweiterten Bebauungsplans vorgesehen ist, steht im klaren Widerspruch zu den Bemühungen um nachhaltigen Städtebau und den Schutz des Stadtklimas.</p> <p>Ich bitte Sie daher dringend, eine erneute und umfassende Prüfung des erweiterten Bebauungsplans durchzuführen und dabei den Schutz der Natur und der Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in den Vordergrund zu stellen. Eine weitere Versiegelung und Verdichtung in dieser sensiblen Gegend dürfen nicht ohne ernsthafte Abwägung der ökologischen Folgen erfolgen.</p> <p>Ich danke Ihnen für die Berücksichtigung dieser Einwände und hoffe auf einen verantwortungsvollen Umgang mit diesem wichtigen Thema.</p>	<p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Die abwägungserheblichen Umweltbelange wurden in der Umweltinformation (mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Menz Umweltplanung, 18.09.2024) im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht und entsprechend Maßnahmen getroffen, um Auswirkungen auf Flora und Fauna so weit wie möglich zu vermeiden, oder wenn erforderlich auszugleichen.</p> <p>In einer stadtklimatischen Untersuchung für die Stadt Radolfzell wird dem geplanten Baugebiet eine mittlere thermische Betroffenheit zugewiesen. Die betroffenen Grün- und Parkflächen haben eine geringe klimatische Bedeutung für die umliegenden Siedlungen. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben vor der Beteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss bereits zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021] und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger bereits die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bei Anwendung des § 13a BauGB formal nicht erforderlich und zeugt vom Bestreben der Stadt Radolfzell, die Bürgerschaft bestmöglich in den Prozess einzubinden und zu informieren.</p> <p>Die Beteiligungen wurden vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.10	<p><u>Bürger 10</u></p> <p><u>Schreiben vom 13.10.2024</u></p>	
2.10.1	<p>hiermit erhebe ich fristgerecht Einspruch gegen den erweiterten Bebauungsplan der Mirabellenwiese und wir bitten dringend um eine Verlängerung der Widerspruchsfrist gegen den erweiterten Bebauungsplan der Mirabellenwiese, da [REDACTED] krankheitsbedingt nicht kontaktiert werden kann. Zudem ist es für einen Laien unmöglich, sich ein Bild über das Ausmaß des Bauvorhabens zu machen und viele Radolfzeller Bürger haben von diesem Vorhaben sicherlich auch noch keine Kenntnis oder haben das Ausmaß noch gar nicht erkannt.</p>	<p>Die Beteiligungsfrist wurde um zwei Wochen verlängert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben vor der Beteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss bereits zwei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021] und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger bereits die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bei Anwendung des § 13a BauGB formal nicht erforderlich und zeugt vom Bestreben der Stadt Radolfzell, die Bürgerschaft bestmöglich in den Prozess einzubinden und zu informieren.</p> <p>Die Beteiligungen wurden vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.10.2	<p>Für mich persönlich ist schockierend genug, dass das Projekt Plastikrasen auf der einzigartigen Naturoase Mettnau, trotz Einsprüchen auch meinerseits, durchgeführt und Einsprüche einfach ignoriert wurden. Bodenversiegelung, Auwaldabholzung, Zerstörung von Lebensraum zahlreicher Lebewesen u.v.m. steht hier über dem Erhalt unseres Planeten. Gerade ein Auwald ist so wichtig - auch zur Regulierung des Klimawandels - und wurde unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Dasselbe passiert nun auf der Mirabellenwiese, zu Gunsten von Investoren geht anscheinend alles. Dieser öffentliche Park mit altem Baumbestand - welcher ebenfalls unser Klima reguliert - war für Patienten und für alle Bürger ein Ort der Erholung</p>	<p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>und wäre es für die Bewohner des neuen Seniorenheims ebenfalls. Stattdessen soll dies jetzt zur Bebauung von hochpreisigen Wohnungen zerstört werden? Von wegen Wohnraum schaffen, das ist doch Augenwischerei. Dieser Wohnraum steht sicher nicht dem normalen Radolfzeller Bürger zur Verfügung, sondern spült nur Geld in die Kassen reicher Investoren. In den meisten Städten wird über Begrünungen nachgedacht, um auch die Hitze des Sommers zu regulieren. Hier soll solch eine Oase zerstört werden und gleichzeitig den dort wohnenden Senioren die Lebensqualität noch mehr eingeschränkt werden? Sie haben dann keinen Ort mehr, in dem sie Natur genießen könnten, im Sommer ein schattiges Plätzchen unter tollen Bäumen direkt vor der Haustür finden könnten, auch gehbehinderte.</p>	<p>Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Darüber hinaus werden auf den Grundstücken mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und die Tiefgarage erhält eine Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke, um auch dort Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vornehmen zu können.</p> <p>Die abwägungserheblichen Umweltbelange wurden in der Umweltinformation (mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Menz Umweltplanung, 18.09.2024) im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht und entsprechend Maßnahmen getroffen, um Auswirkungen auf Flora und Fauna so weit wie möglich zu vermeiden, oder wenn erforderlich auszugleichen.</p> <p>In einer stadtklimatischen Untersuchung für die Stadt Radolfzell wird dem geplanten Baugebiet eine mittlere thermische Betroffenheit zugewiesen. Die betroffenen Grün- und Parkflächen haben eine geringe klimatische Bedeutung für die umliegenden Siedlungen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.10.3	<p>Folgendes vermisste ich zum wiederholten Male (Parallelen zum Fußballplatz):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Streuobstwiesen haben einen besonderen Stellenwert und müssen erhalten werden 	<p>Lt. Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abstimmung mit der Stadt Radolfzell handelt es sich nicht um eine geschützte Streuobstanlage, da die vorliegenden Baumabstände von vier bis fünf Metern nicht den gemäß § 4 Abs. 7 LLG geforderten weiträumigen Abständen entsprechen. Dazu handelt es sich bei den Bäumen nicht um starkwüchsige, hochstämmige, großkronige Bäume. Durch die geringen Abstände der Bäume ist auch die für Streuobstbestände charakteristische Nutzung des Grünlandes nicht möglich. Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht, wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.10.4	<ul style="list-style-type: none"> - Denkmalschutz des alten Friedhofs bzw. der Friedhofmauer wurde anscheinend nicht beachtet 	<p>Die Friedhofsmauer steht nicht unter Denkmalschutz.</p> <p>Sie soll soweit möglich erhalten werden.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.10.5	<ul style="list-style-type: none"> - geltende Gesetze wie Artenschutz, Wasserschutz, Klimaschutz werden bei Bedarf herabgestuft? 	<p>Die abwägungserheblichen Umweltbelange wurden in der Umweltinformation (mit artenschutzrechtlicher Prüfung, Menz Umweltplanung, 18.09.2024) im Hinblick auf die Auswirkungen</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>des geplanten Vorhabens untersucht und entsprechend Maßnahmen getroffen, um Auswirkungen auf Flora und Fauna so weit wie möglich zu vermeiden, oder wenn erforderlich auszugleichen.</p> <p>In einer stadtklimatischen Untersuchung für die Stadt Radolfzell wird dem geplanten Baugebiet eine mittlere thermische Betroffenheit zugewiesen. Die betroffenen Grün- und Parkflächen haben eine geringe klimatische Bedeutung für die umliegenden Siedlungen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.10.6	<p>Dies und wohl noch mehr wurde meines Erachtens missachtet bzw. ignoriert. Auch ist mir zu Ohren gekommen, dass die Infrastruktur der Abwassersysteme auf der Mettnau nicht auf dem neuesten Stand ist und es dort bei Starkregen immer wieder zu Überflutungen kommt.</p>	<p>Die Entwässerung des Plangebietes ist gesichert. Eine Ableitung erfolgt im Bereich des VEP über den bestehenden Regenwasserkanal der Kneippstraße. Hinweise auf Überflutungen bei Starkregenereignissen sind aus der Vergangenheit für das Plangebiet nicht bekannt.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.10.7	<p>Eine "Prüfung" unabhängiger Behörden... da kann ich nur den Kopf schütteln. "Ich mache mir die Welt, wie sie mir gefällt... und das Wichtigste ist Geld." Jeder, der sich ein wenig damit beschäftigt weiß, wie Natur funktioniert und wie man dem Klimawandel ein wenig entgegen wirken kann. Die Stadt rühmt sich als grüne Stadt, zerstört aber alte Ökosysteme des Geldes wegen. Man kann alte Bestände nicht durch Neupflanzungen ersetzen, die brauchen Jahrzehnte, um einigermaßen zur Regulierung beizusteuern. Deshalb sollte man diese funktionierenden Ökosysteme auch erhalten, koste es was es wolle auch, um die Zukunft unserer Nachkommen zu sichern.</p> <p>Es ist einfach nur beschämend, wie mit der Natur umgegangen wird und munter weiter zerstört wird, obwohl man es besser wissen müsste. Wir haben nur diese eine Erde und die sollte immer an erster Stelle stehen. Leider ist der Bürger meistens machtlos und erfährt es erst, wenn es "beschlossen" ist - sehr traurig und beschämend. Daher hoffe ich inständig, dass auf die Einsprüche der Bürger zur Mirabellenwiese eingegangen wird bevor es wieder zu spät ist.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat sich intensiv mit den vorgebrachten Argumenten befasst, muss aber die gebotene Ansiedlung von Wohnraum und den Wunsch nach Unveränderbarkeit der vorhandenen Situation gegeneinander abwägen.</p> <p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken – auch diese Vorgehensweise entspricht den Natur- und Klimaschutzziele.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.11	<u>Bürger 11</u>	
2.11.1	<p><u>Schreiben vom 12.10.2024</u></p> <p>hiermit beantrage eine Verlängerung der Frist für den Widerspruch gegen die Bebauung der Mettnau-Mirabellenwiese im Krankenhauspark um zwei Wochen bis zum 28. Oktober 2024.</p>	<p>Die Beteiligungsfrist wurde bis zum 28.10.2024 verlängert.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Begründung: Die ursprünglich angesetzte Frist wurde um zwei Wochen verkürzt. Für eine derartige Verkürzung ist der Umfang des Bauvorhabens mit seinen Änderungen zu komplex und zu groß.</p>	<p>BV: Wird berücksichtigt</p>
<p>2.11.2</p>	<p><u>Schreiben vom 25.10.2024</u></p> <p>Der Park des mittlerweile geschlossenen Krankenhauses stellt in seiner Gesamtheit eine hochwertige Grünfläche mit einem teils alten Baumbestand von etwa 60 Exemplaren dar.</p> <p>Über 20 Vogelarten haben hier in den letzten Jahren gebrütet. Hinzu kommen sieben Fledermausarten, die hier beheimatet sind. Ich zitiere aus dem maßgeblichen Gutachten: „Insgesamt ist mit einer Verschlechterung der Lebensraumsituation für Fledermäuse wie auch für Vögel bei einer Überbauung von Flurstück 637 zu rechnen, wenn auch nicht in einem Ausmaß, das einen Verbotstatbestand nach 844 NatSchG jetzt schon eintreten ließe. Die innere (stadtnahe) Mettnau rückt jedoch dadurch ein Stück näher an die Situation, in der eine weitere Nachverdichtung aus artenschutzrechtlicher Sicht dann nicht mehr möglich ist, weil erhebliche Schäden lokaler Populationen geschützter Arten zu erwarten sind und damit ein Verbotstatbestand nach 844 NatSchG eintreten würde. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken [,] ist eine Aufwertung von Flurstück 616/1 durch standortgerechte, heimische Gehölze, insbesondere beerentragende Sträucher und Obstbäume, dringend empfohlen.“ (Dr. Wolfgang Fiedler, <i>Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung „Umgebung Krankenhaus Radolfzell“</i> vom 5. Dez. 2021, S. 7)</p> <p>Flurstück 616/1 wurde allerdings bereits durch die Neuanlage von Parkplätzen deutlich in seiner Fläche dezimiert, so dass dort ein Ausgleich nicht mehr möglich ist.</p> <p>Radolfzell galt einmal als Umwelthauptstadt Deutschlands. Was ist davon geblieben? Immer mehr wird die technokratische und investitionsfreundliche Infrastruktur zum Gegner der Natur. Somit auch zum Gegner der menschlichen Natur. Denn eine erhebliche Einbuße der Lebensqualität ist die Folge, mit noch unabsehbaren Auswirkungen.</p> <p>Für den Erhalt von Biodiversität sind <u>zusammenhängende</u> Grünflächen als wichtige Lebensräume <u>notwendig</u>. Wer diese zerstört – durch Zerstückelung und Flächenversiegelung - bringt nicht nur Vögel, Fledermäuse und Insekten in Not, sondern auch die Menschen. Die fortschreitend destruktive Urbanisierung ist auch für uns Menschen lebensfeindlich.</p> <p>Alle reden vom „Klimaschutz“. Der „Klimaschutz“ ist nichts ohne den Schutz der Biodiversität! Dazu</p>	<p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung, 18.09.2024) erarbeitet.</p> <p>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.</p> <p>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 Flst. 637/4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>Die Fledermäuse nutzen das Gebiet eher flächig zur Jagd. Um erhebliche Störungen durch Lichtquellen zu vermeiden, sollen Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>braucht. es zusammenhängende Grünflächen. Wie etwa die Mirabellenwiese, gerade auch im ohnehin nicht sehr grünen Innenstadtbereich. Der Mettnaupark mit seinem ständig rasierten Rasen kann in keiner Weise zum Naturschutz beitragen.</p> <p>Wenn mehr Wohnraum geschaffen werden soll, so steht dafür ausreichend Platz in der Peripherie zur Verfügung. Hochpreisige Luxuswohnungen im Innenstadtbereich zu bauen, liegt nicht im Interesse der meisten Radolfzeller Bürger. Teure Eigentumswohnungen als Feriendomizile oder Geldanlagen sind kein Gewinn für die Bevölkerung. Wenn solche Bauten die grüne Parkanlage ersetzen, wäre das auch ein geradezu menschenverachtender Affront gegen die betagten Bewohner des nahe gelegenen Pflegeheims.</p> <p>Die Mirabellenwiese ist als „Gemeinwohlfäche“ ausgewiesen und <u>darf nicht durch den Verkauf an Investoren privatisiert werden</u>.</p>	<p>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.</p> <p>Um Vogelkollisionen an Glasfronten zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zum Kollisionsschutz den neuen Gebäuden vorzusehen.</p> <p>Darüber hinaus werden auf den Grundstücken mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und die Tiefgarage erhält eine Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke, um auch dort Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vornehmen zu können.</p> <p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.11.3	<p>Mit [REDACTED] ist im Gemeinderat und im Stiftungsrat einer der Investoren des Bauvorhabens auf der Mirabellenwiese vertreten. Zusätzlich sitzt er im Gremium des PUT (Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik). Somit liegt ein massiver Interessenkonflikt vor. Denn im Eigeninteresse anstatt im Interesse des Gemeinwohls wird ihm die Möglichkeit zur direkten Einflussnahme auf Details der Projektplanung eingeräumt. Inwieweit hier der Tatbestand einer Vorteilsnahme erfüllt ist, muss einer genauen Prüfung unterzogen werden.</p> <p>Es muss also zunächst geklärt werden, inwieweit der Gemeinderat in dieser Angelegenheit eine unabhängige, den Interessen der Bürgerschaft verpflichtende Haltung eingenommen hat und auch weiterhin einzunehmen bereit ist.</p>	<p>Dies ist nicht Sache des Bebauungsplanes.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.11.4	<p>Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen die Bebauung der Mirabellenwiese. Ich fordere die Entscheidungsträger der Stadt Radolfzell dringend auf, von Rodungs- und Fällungsmaßnahmen auf der Mirabellenwiese bis auf weiteres abzusehen.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.12	<p><u>Bürger 12</u></p> <p><u>Schreiben vom 13.10.2024</u></p>	
2.12.1	<p>wir, Familie [REDACTED], sind beinahe direkte Nachbarn des Flurstückes „Mirabellenwiese“ und sind sehr verwundert, dass wir erst durch Nachbarn erfahren</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>haben, dass zu diesem komplexen Thema der Bebauung und Planungsänderungen, eine verkürzte Frist von in der Regel sechs Wochen auf zwei Wochen angesetzt worden ist, von der anscheinend auch noch eine Woche krankheitsbedingt die verantwortliche Stelle für Bürgerinnen und Bürger nicht erreichbar war.</p>	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>Die Beteiligungen wurden vorher gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Radolfzell jeweils im Internet unter www.radolfzell.de und im Amtsblatt „Hallo Radolfzell“ bekannt gemacht.</p> <p>Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bei Anwendung des § 13a BauGB formal nicht erforderlich und zeugt vom Bestreben der Stadt Radolfzell, die Bürgerschaft bestmöglich in den Prozess einzubinden und zu informieren.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.12.2	<p>Die Bebauung dieses naturbelassenen Flurstücks, welches nebenbei gesagt eine Gemeinwohlfäche und kein Spekulationsobjekt sein darf, muss mehr als bisher geschehen, gründlich durchdacht und für das Gemeinwohl sowie die Finanzierung des Seniorenheims, als auch des Umwelt und Klimaschutz, ausgiebig aus noch weiteren Blickwinkeln betrachtet werden.</p> <p>Aus diesen Gründen verlangen wir als mündige Bürger der Stadt Radolfzell und explizit der Mettnau, die Entscheidungsträger der Stadt Radolfzell auf die Rodungs- und Fällungsmaßnahmen auf dem Flurstück „Mirabellenwiese“ bis auf Weiteres abzusehen, bis sämtliche Belange der Bürger und Bürgerinne von Radolfzell, Umwelt und Klimaexperten und nicht nur der Gemeinderat, der Verkäufer und Käufer, vernommen und beantwortet worden sind!</p> <p>Wir als Nachbarn, die gerade mal 100m Luftlinie von dem Flurstück entfernt wohnen, können sehr wohl einschätzen was der Wegfall dieses Kleinfeldes für Lebensqualität der Menschen als auch für die Tiere bedeutet.</p> <p>So konnten wir beispielsweise in heißen Sommertagen den drastischen Temperaturunterschied zwischen bebauten Flächen und der Mirabellenwiese erleben, durch die nicht nur eine verbesserte Atemluft, sondern auch eine Kühlung der Umgebung spürbar das Stadtleben bereichert.</p> <p>Auf das Thema der CO2-Reduktion, brauchen wir glaube ich hier nicht in der Tiefe einzugehen, denn falls dieses Thema von der Stadt, dem Gemeinderat und Umweltamt ernst genommen würde, wäre die Diskussion der Zerstörung einer, nicht nur</p>	<p>Die Anregungen wurden intensiv geprüft und nach Maßgabe des im Folgenden dargestellten Sachverhalts gewürdigt:</p> <p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die Ansiedlung von benötigtem Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken.</p> <p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Die abwägungserheblichen Umweltbelange wurden in der Umweltinformation (mit</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>luftreinigenden, sondern auch CO₂-resorbierenden und sauerstoffproduzierenden Fläche hin-fällig, da absurd. Erwähnt werden sollte dennoch, dass mit großer Wahrscheinlichkeit in Zukunft die Kommunen für jeden, aus dem Gleichgewicht gebrachten und versiegelten Quadratmeter, dauerhaft CO₂-Gebühren/-Zertifikate bezahlen oder erwerben müssen, was dauerhaft den städtischen Haushalt belasten wird. Dieser Aspekt muss in die Wirtschaftlichkeit der Veräußerung und Zerstörung der Mirabellenwiese mit eingerechnet werden.</p> <p>Die Augenwischerei mit den Modellen der drei Wohnblöcke, welche teilweise nach Fertigstellung der Gebäude den alten Baumbestand zeigten, sollten wohl der Bevölkerung suggerieren, dass ein Großteil der Bäume stehen bleiben würde, was aber durch die Errichtung des Tiefgaragenkomplexes gar nicht möglich ist.</p> <p>Als Stadt, die sich Klima, Umwelt und Artenschutz auf die Fahne schreibt wäre diese rein aus Finanznot versierte Lösung der Rodung und Bebauung eines intakten Naturstückes, nachhaltig eine Imageschädigung, die noch lange nach wirken kan.</p>	<p>artenschutzrechtlicher Prüfung, Menz Umweltplanung, 18.09.2024) im Hinblick auf die Auswirkungen des geplanten Vorhabens untersucht und entsprechend Maßnahmen getroffen, um Auswirkungen auf Flora und Fauna so weit wie möglich zu vermeiden, oder wenn erforderlich auszugleichen. So werden auf den Grundstücken mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und die Tiefgarage erhält eine Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke, um auch dort Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vornehmen zu können.</p> <p>In einer stadtklimatischen Untersuchung für die Stadt Radolfzell wird dem geplanten Baugebiet eine mittlere thermische Betroffenheit zugewiesen. Die betroffenen Grün- und Parkflächen haben eine geringe klimatische Bedeutung für die umliegenden Siedlungen. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein kleines Kaltluftentstehungsgebiet ohne siedlungsklimatische Relevanz.</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen der von der Planung betroffenen Nachbarn sowie die Wohn- und Lebensqualität werden im Rahmen der Bauleitplanung objektiv betrachtet. Das subjektive Wohngefühl ist nicht der Maßstab für die Entscheidung zur Erschließung eines Neubaugebiets. Die Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke werden in ihren Rechten und den Möglichkeiten ihr Grundstück ordnungsgemäß zu nutzen nicht eingeschränkt.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.12.3	<p>Ebenso interessant könnte auch der Interessenskonflikt des Radolfzeller Gemeinderates mit dem Investor [REDACTED] sein, dessen Verflechtungen von den Radolfzeller Bürgerinnen und Bürgern sehr wohl wahrgenommen und beobachtet wird.</p>	<p>Dies ist nicht Sache des Bebauungsplanes.</p> <p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.12.4	<p>Zum Thema intakte Umwelt und Artenschutz, möchten wir zu Protokoll geben, dass nicht selten auf dieser Wiese und in diesem Baumbestand nicht nur Fledermäuse sondern auch prächtige Eulen und auch der kleinste Vogel Europas, der Zaunkönig von uns mehrfach gesichtet wurden.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung, 18.09.2024) 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</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>vorhandenen Gehölzen) auf dem Flst. 637/4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>Die Fledermäuse nutzen das Gebiet eher flüchtig zur Jagd. Um erhebliche Störungen durch Lichtquellen zu vermeiden, sollen Außenbeleuchtungen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden.</p> <p>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.</p> <p>Um Vogelkollisionen an Glasfronten zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen zum Kollisionsschutz den neuen Gebäuden vorzusehen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.12.5	<p>Unter dem Gesichtspunkt, dass in absehbarer Zeit, zu der Krankenhaus-„Ruine“, vermutlicherweise, mit dem Gesundheitsamt, ein zweites Abriss-oder Sanierungsbedürftiges Gebäude in unmittelbarer Nähe der Mirabellenwiese dazu kommt und so zeitlich nicht ideal aber, wenn gewünscht, zwei Grundstücke vorhanden wären, deren Wert und Qualität durch die Natur der Mirabellenwiese sogar noch gesteigert werden könnte, scheint eine schnelle Lösung kein glückliches Ende, für die Gesamtsituation der Mettnau, zu versprechen.</p>	<p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.12.6	<p>Wir möchten Ihnen noch mit auf den Weg geben, dass die Grundstimmung bei vielen Radolfzellern, nach doch mittlerweile einigen, nicht mit den Bürgern im Einklang fokussierten Bauvorhaben der letzten Jahrzehnte, mittlerweile so angespannt ist, dass die jetzige Situation mit Schließung des Krankenhauses, Bebauung der Mirabellenwiese usw., sehr genau wahrgenommen wird und Einfluss auf die politische und gesellschaftliche Situation in Radolfzell nimmt.</p> <p>Daher bitten wir Sie das zu tun, für was sie von den Bürgerinnen und Bürgern dieser Stadt gewählt wurden, deren Belange ernstzunehmen und diese zu vertreten!</p> <p>Schlussendlich geht es um Geld und Zeit, wenn aber erst die Bäume gefällt sind, die Natur zerstört und die Bevölkerung sauer ist, hilft auch kein Plan-</p>	

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>B, der vielleicht jetzt noch nicht absehbar aber dennoch möglich wäre.</p> <p>Somit möchten wir Sie noch einmal inständig darum bitten, nicht nur die Finanzierung, sondern auch den Willen der Bevölkerung, als auch des Umwelt und Klimaschutzes zu achten und den Baumbestand mit deren überwinternden Bewohnern noch nicht zu zerstören!</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>2.13</p>	<p><u>Bürger 13</u></p> <p><u>Schreiben vom 13.10.2024</u></p>	
<p>2.13.1</p>	<p>hiermit erhebe ich <u>fristgerecht</u> Einspruch gegen die unverhältnismäßige dichte Bebauung (neuer zusätzlicher Gebäudekomplex) der sogenannten "Mirabellenwiese" im ehemals öffentlichen Park beim früheren Krankenaus auf der Mettnau.</p> <p>Die Fläche vom jetzigen Altenpflegeheim bis zum Versorgungsamt inclusive, muss als Gesamt-Ensemble gesehen und im Gesamten überplant werden.</p> <p>Es können nicht Teile aus der öffentlichen Gesamtfläche herausgenommen werden und einzeln meistbietend verkauft und überbaut werden: das ist Stückwerk!</p> <p>Jeder Investor versucht, das "bestmögliche" aus seinem erworbenen Grundstück herauszuholen. Das sieht man nun.</p> <p>Hier werden keine erschwinglichen Wohnungen für Radolfzeller Bürger erstellt, sondern <u>Luxus-Wohnungen als Zweitwohnsitz</u> für Auswärtige, oder Wohnungen als <u>Geldanlage</u> zur Vermietung im oberen Preissegment.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>Die Beurteilung einer Erforderlichkeit der Aufstellung von Bebauungsplänen obliegt der Stadt Radolfzell.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
<p>2.13.2</p>	<p>Aus:</p> <p>INITIATIVE ZUM SCHUTZ DES RADOLFZELLER KRANKENHAUSPARKS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der bürgernahe Dialog mit Oberbürgermeister Simon Gröger und Bürgermeisterin Monika Laule, am 7. März 22, anlässlich des geplanten Verkaufs der Mirabellenwiese im Krankenhauspark, wurde bedauerlicherweise nicht fortgeführt. • Wir sind bestürzt darüber, dass nun „vollendete Tatsachen“ geschaffen wurden und zwar an der interessierten und gesprächsbereiten Radolfzeller Bürgerschaft vorbei. • Dieses Vorgehen empfinden wir nicht als vertrauensbildend und bürgernah. Die Radolfzeller Bürgerinnen und Bürger hatten keine weitere Gelegenheit mehr für Mitsprache. • Wir bedauern die fehlende Transparenz des Prozesses. 	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bei Anwendung des § 13a BauGB formal nicht erforderlich und zeugt vom Bestreben der Stadt Radolfzell, die Bürgerschaft bestmöglich in den Prozess einzubinden und zu informieren.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.13.3	<p>Der drohende Eingriff in den historischen Krankenhauspark</p> <ul style="list-style-type: none"> Der Verkauf des Grundstücks an Investoren zum Maximalgebot und das daraus resultierende gigantische Bauvorhaben wird zu einschneidenden und tiefgreifenden Veränderungen in das bisherige Stadtgebiet der vorderen Mettnau führen. Für die angestrebte Überbauung des ausgewiesenen Baufensters würde, neben den gesamten Streuobstbäumen, auch ein Großteil des umliegenden Baumbestands und die Grünfläche verloren gehen. Nicht nur wegen der Größe des Baufensters, auch wegen der erlaubten sog. "Geschossbauweise". Diese ermöglicht es dem zukünftigen Investor vier-geschossige massive Wohnblöcke inmitten einer kleinen Parkanlage zu erstellen. Allein die Erschließung des Geländes und der gigantische Tiefbau würden das Gelände unwiderruflich zerstören. <p>Das sehen wir kritisch</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Abwicklung des Verkaufs im "Höchstgebotverfahren" und die ausdrückliche Zusicherung einer "Maximalbebauung" des Baufensters, ermöglichen es dem Investor größtmögliche wirtschaftliche Gewinne zu erzielen. Zumal die Stadt ausdrücklich keine Sozialpreisbindung vorgegeben hat. Dadurch entstünde extrem hochpreisiger Wohnraum, welcher nicht für Familien oder „Normal-Verdienende“ Menschen erschwinglich sein würde. Es ist vorauszusehen, dass aufgrund der angestrebten Gewinnmaximierung, nicht eine bürgernahe und klimagerechte Bauweise umgesetzt werden wird, sondern das Baufenster wird in der Fläche und in der Gebäudehöhe maximal ausgenutzt werden. Durch eine "geschickte Planung", könnten die Wohnblöcke über die Höhe von Krankenhaus und Versorgungsamt hinausragen. 	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Stadt Radolfzell und die Gremien nehmen die Umweltbelange sehr ernst und haben sich intensiv mit dem Plangebiet auseinandergesetzt. Entsprechende Gutachten wurden erarbeitet: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Baumbewertung, Umweltinformation.</p> <p>Dem öffentlichen Belang des drängenden Wohnraumbedarfs wird gegenüber dem privaten Belang zur Freihaltung des Grundstücks und dem Erhalt eines abgängigen Baumbestandes der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Lt. Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abstimmung mit der Stadt Radolfzell handelt es sich nicht um eine geschützte Streuobstanlage, da die vorliegenden Baumabstände von vier bis fünf Metern nicht den gemäß § 4 Abs. 7 LLG geforderten weiträumigen Abständen entsprechen. Dazu handelt es sich bei den Bäumen nicht um starkwüchsige, hochstämmige, großkronige Bäume. Durch die geringen Abstände der Bäume ist auch die für Streuobstbestände charakteristische Nutzung des Grünlandes nicht möglich. Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht, wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>Darüber hinaus werden auf den Grundstücken mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und die Tiefgarage erhält eine Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke, um auch dort Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vornehmen zu können.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>Durch die Ermöglichung mehrgeschossiger Baukörper ist eine Flächensparende Bebauung möglich.</p> <p>Die Ansiedlung von benötigtem Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gemeinderat hat im Rahmen der</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt. Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.13.4	<p>Das können wir tun</p> <ul style="list-style-type: none"> Wir suchen erneut das Gespräch in Form einer "Anhörung" mit Herrn Oberbürgermeister Gröger, Frau Bürgermeisterin Laule und den Stadträtinnen und -räten, welche zugleich auch die Entscheidungsträger der Spitalstiftung sind. Für einen gemeinsamen Lösungsfindungsprozess braucht es größtmögliche Transparenz und Bürgernähe. Es ist uns bewusst, dass die Spitalstiftung dringend mehrere Millionen zum Bau ihres Pflegeheims benötigt und deshalb nach Möglichkeiten zur Generierung des immensen Betrags sucht. Dass dies ein Dilemma darstellt, ist nachvollziehbar. Dennoch erwarten wir, dass unser Oberbürgermeister mit seinem Stadtrat auch die Interessen der Radolfzeller Bürgerinnen und Bürger wahrnimmt und umsetzt. 	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben bereits drei Beteiligungsrunden der Öffentlichkeit stattgefunden (1. frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021], 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024], 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss [27.09.2024 bis 28.10.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben.</p> <p>Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bei Anwendung des § 13a BauGB formal nicht erforderlich und zeugt vom Bestreben der Stadt Radolfzell, die Bürgerschaft bestmöglich in den Prozess einzubinden und zu informieren.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.13.5	<ul style="list-style-type: none"> Im Falle, dass ein Verkauf dieses Radolfzeller Kleinod nicht zu verhindern wäre, wollen wir auf eine naturnahe und klimafreundliche Bebauung bestehen. Wenn bspw. nur der Bereich des verwilderten Obstgartens überbaut werden würde, mit kleineren Wohnhäusern, könnte das für den gesamten Park eher verträglich sein, als eine massive Maximal-Bebauung sowohl bezogen auf die Fläche, als auch auf die Höhe und die damit einhergehenden Eingriffe in das Gelände durch den Tiefbau. Der Bebauungsplan, welcher im „beschleunigten Verfahren“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wurde, sieht einen sog. „Geschosswohnungsbau“ vor. Es gibt keine Information darüber, ob der Bebauungsplan bereits rechtskräftig ist. (Details hierzu unter www.baupilot.com / Dokumente) <p>ENDE der Kopie</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>Durch die Ermöglichung mehrgeschossiger Baukörper ist eine Flächensparende Bebauung möglich und der Bäume im Osten des Plangebietes können erhalten werden.</p> <p>Eine Bebauung wird lediglich auf dem westlichen Teil des Grundstücks ermöglicht.</p> <p>Der Bebauungsplan wird erst durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses rechtskräftig. Diese ist noch nicht erfolgt. Informationen zum Verfahrensstand können bei der Stadt Radolfzell (und auf der Website der Stadt Radolfzell) abgefragt werden.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.13.6	<p>Das Umwelt-Gutachten kennen Sie ja selbst auch:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ca. 60 Bäume/ Hochstämme stehen seit vielen Jahrzehnten auf dem zu bebauendem Grundstück. <p>Wie viele davon müssen für das Bauvorhaben gefällt werden? Bitte nicht wieder "Ersatzpflanzungen" in Böhringen, Güttingen oder Stahringen anführen ! Diese nützen dem STADTKLIMA nichts - wir brauchen Bäume und Grün <u>innerhalb</u> der Stadt!</p> <p>Was tun Sie bzw. der Bauherr für die <u>Umsiedlung bzw. Wiederansiedlung der vielen ansässigen geschützten Tiere/Vögel ?</u> Wie wird dies alles gestaltet?</p> <p>Bitte erklären Sie all dies den Bürgern in einer Ortsbegehung, bevor die Frist (= Bitte um Verlängerung !) abläuft und die ersten Bagger anrollen. Wir Bürger möchten Auskunft, welcher Baum genau gefällt werden muss und wie die Ersatzpflanzungen aussehen.</p> <p>Es ist Augenwischerei, wie umweltfreundlich sich Radolfzell offiziell gibt: In der Stadtmitte werden für mehrere 100.000 Euro (300.000 ?) einige wenige m2 Rasenfläche und einige wenige Bäume gepflanzt - im sogenannten Pocket-Park. Hier, bei diesem Bauvorhaben werden ca. 3100 m2 überbaut und 60 ? Bäume gefällt ! Noch grotesker ist der riesige Flächenverbrauch/die gigantische Bodenversiegelung und Abholzung von Auwald von ca. 20.000 m2 ganz in der Nähe des Krankenhausparks, am "Eingang" zur Mettnau: 20.000 m2 PLASTIK-Rasen nur für Sport und Spiel wurden angelegt- das ist Umweltschuld auf höchstem Niveau !</p>	<p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet. Darüber hinaus werden auf den Grundstücken mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt und die Tiefgarage erhält eine Überdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 60 cm Stärke, um auch dort Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern vornehmen zu können.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung, 18.09.2024) 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 Flst. 637/4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. 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.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.13.7	<p>Ein anderes gravierendes Problem ist der alte Friedhof an der Mirabellenwiese: Die alte Friedhofsmauer (= denkmalgeschützt) muss auf jeden Fall erhalten bleiben und in die Gebäude integriert werden. Dazu gibt es ein massives Problem mit der TOTENRUHE ! siehe § 168 StgB</p>	<p>Die Friedhofsmauer steht nicht unter Denkmalschutz. Sie soll soweit möglich erhalten werden.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.13.8	<p style="text-align: center;">§ 168 Störung der Totenruhe</p> <p>(1) Wer unbefugt aus dem Gewahrsam des Berechtigten den Körper oder Teile des Körpers eines verstorbenen Menschen, eine tote Leibesfrucht, Teile einer solchen oder die Asche eines verstorbenen Menschen wegnimmt oder wer daran beschimpfenden Unfug verübt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft. (2) Ebenso wird bestraft, wer eine Aufbahrungsstätte, Beisetzungsstätte oder öffentliche Totengedenkstätte zerstört oder beschädigt oder wer dort beschimpfenden Unfug verübt. (3) Der Versuch ist strafbar.</p> <p>Wer kommt für die ethische, pietätvolle Exhumierung und Wiederbestattung der Gebeine der Toten auf? Werden die <u>Angehörigen benachrichtigt und mit einbezogen</u>? Es ist schwer vorstellbar, dass Bagger anrollen, die Tiefgarage ausbaggern und die sterblichen Überreste mit dem Abraum auf der Halde entsorgen Es gibt noch viel zu klären und die Bevölkerung muss mit einbezogen werden.</p>	<p>Nach bisherigen Kenntnissen werden in diesem Bereich keine Bestattungen vermutet.</p> <p>Eine Prüfung findet im Rahmen der Erdarbeiten statt.</p> <p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
2.14	<p><u>Bürger 14</u></p> <p><u>Schreiben vom 13.10.2024</u></p> <p>hiermit möchte ich Sie freundlich bitten, einem Antrag zur Verlängerung der Widerspruchsfrist möglich zu machen.</p> <p>Vielen ist das gigantische Bauvorhaben nicht bekannt, auch aufgrund Urlaubszeit etc. nicht möglich gewesen, früher aktiv zu werden.</p>	<p>Die Beteiligungsfrist wurde um zwei Wochen verlängert.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens haben vor der Beteiligung zum erneuten Entwurfsbeschluss bereits zwei Beteiligungsrounds der Öffentlichkeit stattgefunden (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung [08.10.2021 bis 09.11.2021] und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf [03.05.2024 bis 07.06.2024]). Während dieser Zeiträume bestand für alle Bürger bereits die Möglichkeit, Stellungnahme zum jeweils vorliegenden Planungsstand abzugeben. Die im Rahmen des Verfahrens durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist bei Anwendung des § 13a BauGB formal nicht erforderlich und zeugt vom Bestreben der Stadt Radolfzell, die Bürgerschaft bestmöglich in den Prozess einzubinden und zu informieren.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		BV: Wird teilweise berücksichtigt
2.15	<p><u>Bürger 15</u></p> <p><u>Schreiben vom 12.10.2024</u></p> <p>da Sie telefonisch schwer erreichbar sind und man auch kaum einen Termin bekommt, möchte ich auf diese Weise Widerspruch gegen den bisher vorliegenden Bauplan der „Mirabellenwiese“ einlegen.</p>	BV: Wird zur Kenntnis genommen
2.16	<p><u>Bürger 16</u></p> <p><u>Schreiben vom 11.10.2024</u></p> <p>Gesprächsprotokoll zu Besprechung „Änderung zweite Offenlage“ Donnerstag, 11.10.2024 13:30, Scheffelstr. 4, Büro Manz</p> <p>Teilnehmer*innen: [REDACTED]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorstellung aktueller Plan aus Offenlage 2 mit überlagerten Gebäudeumrissen aus Offenlage 1 und Mehrfachbeauftragung <p>Einwendungen [REDACTED]:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maßketten und Fluchten auf seinem Flurstück, sowie auf Flurstück 646/3 sollen entfernt werden. - TG Vergrößerung in Richtung Westen um 42 cm nicht „unerheblich“ - Es gilt zu prüfen, ob die TG größer geworden ist, oder ob durch den Sprung Richtung Grenze im südlichen Teil der Westgrenze und den Rücksprung im nördlichen Teil der Westgrenze, keine neue Fläche geschaffen wurde. Nach Aussage [REDACTED], seien hier 9m² Fläche im UG geschaffen worden. - Wie groß ist der tatsächliche Überbau auf Nachbargrundstücke. Textteil schreibt von 9m², obwohl es laut Plan etwa 13m² sind. - [REDACTED] möchte, dass die alte Friedhofsmauer an der Nord-West Ecke des Grundstücks bis an die Terrasse der dort liegenden Wohnung erhalten bleibt. - [REDACTED] möchte klar gestellt haben, dass sich über den Terrassenflächen der obersten Geschosse keine Überdachungen befinden. Die Belagsschraffur sei deswegen auch in der Dachaufsicht der Vorhabenpläne einzutragen 	Nur Wiedergabe des Besprechungsinhalts, keine neuen Punkte.

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>- Die Balkone sind in der Vorhabenplänen mit 2,31 m und im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit 2,30 m vermasst.</p> <p>Hinweise im Gespräch:</p> <p>- Zum Verständnis weist [REDACTED] darauf hin, dass die TG überdeckt wird und die Überdeckung gärtnerisch gestaltet wird.</p> <p>[REDACTED] merkt ebenfalls noch an, dass nicht klar sei, wer Eigentümer der gespendeten Fläche sei.</p>	<p>BV: Wird zur Kenntnis genommen</p>
2.17	<p><u>Bürger 17</u></p> <p><u>Schreiben vom 21.10.2024</u></p> <p>auch wenn ich keine Einwohnerin der Stadt Radolfzell bin, möchte ich mich dennoch gegen die unverhältnismäßige dichte Bebauung der „Mirabellenwiese“ aussprechen und Einspruch erheben.</p> <p>Bei der Bebauung sollte dringend der ganzheitliche Aspekt gesehen werden. Diese Mirabellenwiese diente bisher der Allgemeinheit und diente auch den Bewohnern des Altenheimes und Krankenhauses zur Erholung/Genesung und als Treffpunkt um sich auszutauschen und Kontakte zu pflegen.</p> <p>So wie es aussieht werden hier wieder mal keine erschwinglichen Wohnungen für die normal Verdienenden gebaut, sondern mal wieder Luxus Wohnungen im oberen Preissegment und immer mehr Grünflächemuss für Investoren weichen.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat sich intensiv mit den vorgebrachten Argumenten befasst, muss aber die gebotene Ansiedlung von Wohnraum und den Wunsch nach Unveränderbarkeit der vorhandenen Situation gegeneinander abwägen.</p> <p>Die Ansiedlung von benötigtem Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.18	<p><u>Bürger 18</u></p>	
2.18.1	<p><u>Schreiben vom 14.10.2024</u></p> <p>Als [REDACTED] im HalloRadolfzell einen Aufruf startete zur Geld-Sammelaktion , für den Erhalt der Mirabellenwiese, habe ich als ehemalige Hebamme des Krankenhauses Radolfzell sofort reagiert und auf die dortige Kontonummer einen Betrag überwiesen. Ich erhielt bisher noch keine Spenden-Quittung und noch keinen Anteilseigner-Schein.</p> <p>Auch warte ich darauf, daß ich als Mitanteilseignerin der Mirabellenwiese informiert werde, was mit unserem plötzlich stillgelegten Krankenhaus geschieht.</p> <p>Nun wurde sogar die Einspruchsfrist verkürzt.</p> <p>Hiermit fordere ich die Verlängerung der Einspruchsfrist um mindestens einen Monat.</p>	<p>Die Beteiligungsfrist wurde bis zum 28.10.2024 verlängert.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Ich fordere die Stadt Radolfzell auf transparent darzulegen, was mit den eingegangenen Geldern für den Teil-Rückkauf der Mirabellenwiese geschieht. Bitte schicken Sie mir umgehendst eine Bestätigung /Quittung des von mir überwiesenen Betrages, sowie Information darüber wieviel Quadratmeter der Libellenwiese nun von uns BürgerInnen zurückgekauft wurden.</p>	<p>BV: Wird teilweise berücksichtigt</p>
<p>2.18.2</p>	<p><u>Schreiben vom 28.10.2024</u></p> <p>als ehemalige Hebamme im damals noch städtischen Krankenhaus liegt mir der Krankenhauspark und das Mirabellenwiesle besonders nah. Konnte ich doch die Kreißenden zum Tönen und Wehen veratmen in den Park unter die Bäume schicken, sodaß sie ungestört in der Natur auf- und ab gehend die Eröffnungsphase ohne Schmerzmittel gut ertragen konnten.</p> <p>Nach der (für mich) schmerzlichen Stilllegung des Krankenhauses soll nun das Biotop Mirabellenwiese verbaut werden? Als Anteilseignerin (bin dem Aufruf von [REDACTED] zum Spendenaufruf gefolgt) möchte ich nun mein Mitspracherecht einbringen.</p> <p>Ich fordere die Stadt Radolfzell auf, Gespräche mit den Krankenhauseigentümern zu führen, damit eine übergeordnete Lösung gefunden werden kann. Zuerst muß die Weiterverwendung des leerstehenden Krankenhausgebäudes erfolgen, bevor ein Flächenfraß in einem unserer letzten verbliebenen unrasierten Nischen erfolgt.</p>	<p>Es handelt sich bei der Mirabellenwiese um kein Biotop nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Naturschutzgesetz Baden-Württemberg.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen.</p> <p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat sich intensiv mit den vorgebrachten Argumenten befasst, muss aber die gebotene Ansiedlung von Wohnraum und den Wunsch nach Unveränderbarkeit der vorhandenen Situation gegeneinander abwägen.</p> <p>Die Ansiedlung von benötigtem Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt. Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.18.3	<p>Bevor die Nutzung des leerstehenden Gebäudekomplexes nicht geklärt ist, darf kein Baum gefällt werden. Als Anteilseignerin möchte ich Anspruch erheben auf einen Efeubemantelten Baum.</p>	<p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.18.4	<p>Als Naturfotografin schmerzte es mich wie ein Kunstrasen-Sportplatz nun den Mittelspecht und die Waldohreulen sowie zahlreichen Fledermäusen die Lebensgrundlage geraubt hat. https://smex-ctp.trend-micro.com:443/wis/clicktime/v1/query?url=https%3a%2f%2fnaturschutz%2dinitiative.de%2faktuell%2fneugkeiten%2fradolfzell%2dam%2dboden-see%2dkeine%2dnaturzerstoe-rung%2dim%2duferauwald%2dder%2dmettnau%2f&umid=005a909a-7f05-4b2f-8fd5-3d7e675734ea&auth=8b26756595128a9f70329c35d2a5bd694a7ffd07-cb0968aa5f56f14e70151c5667ad10b4a69f3b4f Nun soll erneut ein Stück Wildnis geopfert werden für Betonierete Verdichtung?</p> <p>Hier erhebe ich Einspruch gegen Bebauung des oben genannten Habitats, das sich zu einem fantastischen Artenvielfalts-Plätzchen entwickelt hat. Ich sah sogar ein kleines Mauereidechse in der Sonne weghuschen.</p> <p>Die Wildbienenhotels auf den Mettnaupark-Wiesen sind reine Touristen-Dekos. Der golfplatzartige Mettnaurasen lässt keine Schmetterlinge und Wildbienen mehr zu; allein die HundegängerInnen freuen sich, da sie die Häufchen schon von Weitem sehen.</p> <p>Nun haben Insekten auf der Mirabellenwiese in den vergangenen Jahren ein ungestörtes Habitat gefunden. Im Frühjahr erfreute ich mich an den Gehörnten Mauerbienen (<i>Osmia cornuta</i>) Belegfoto vom 20.3.2024, Admiral und Zitronenfalter; im Sommer kamen Kuckuckshummeln dazu, ein nistender Grünspecht und abends die sich sammelnden Dohlen; mein persönliches Highlight ab September nun regelmäßig jedes Jahr zunehmend die Efeu-Seidenbienen (<i>Colletes hederæ</i>) sowie Schmal- und/oder Furchenbienen (<i>LasioGLOSSUM/Halic-tus</i>).</p> <p>Die Efeu-Seidenbienen sind in meiner alten Roten Liste noch als Gefährdete Art gelistet.</p> <p>Bitte ziehen Sie den Wildbienen-Spezialisten [REDACTED] [REDACTED] zwecks Begutachtung</p>	<p>Für das Plangebiet wurde eine Umweltinformation mit artenschutzrechtlicher Prüfung (Menz Umweltplanung, 18.09.2024) 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 Flst. 637/4, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes festgesetzt. 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 flüchtig 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.</p> <p>Im Rahmen einer Ortsbegehung durch einen Spezialisten wurden keine Hinweise auf ein höheres Habitatpotential für Wildbienen oder andere Offenland-Insekten im Plangebiet gefunden.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>hinzu, oder hat das Planungsbüro [REDACTED] die Mirabellenwiese und den Krankenhauspark für den Biotopsverbund bereits begutachtet?</p>	<p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
<p>2.19</p>	<p><u>Bürger 19</u></p> <p><u>Schreiben vom 28.10.2024</u></p> <p>mit Bestürzung habe ich Kenntnis von Ihren o.g. Planungen bezüglich der Mirabellenwiese auf der Mettnau genommen.</p> <p>Ich habe wirklich größtes Verständnis für die finanzielle Angespanntheit der städtischen Haushaltskasse und für die absolut notwendige Bekämpfung der herrschenden Wohnungsnot in Radolfzell. Gleichwohl denke ich, dass eine Bebauung in einem so sensiblen Gebiet wie der Mettnau mit Augenmaß und Rücksichtnahme auf die Anieger erfolgen sollte. Insbesondere die Dichte der Baukörper, die teilweise geringe Abstand zur vorhandenen Bebauung sowie die zulässige Gebäudehöhe von über 15 m erscheinen mir unverhältnismäßig und nicht an die umliegende Bebauung angepasst, sieht man einmal vom Baukörper des gegenüberliegenden Krankenhauses ab, der jedoch sicherlich nicht als Maßstab dienen kann. Bedauerlich auch, dass lediglich ein erhaltenswerter Baum in die Planung aufgenommen wurde.</p> <p>Ich hoffe daher sehr, dass die Stadt Ihre Planung noch einmal überdenkt und eine maßvolle, das heißt der Mettnau entsprechende Planung, erstellt, die das Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner natürlichen Umgebung stärker berücksichtigt.</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat sich intensiv mit den vorgebrachten Argumenten befasst, muss aber die gebotene Ansiedlung von Wohnraum und den Wunsch nach Unveränderbarkeit der vorhandenen Situation gegeneinander abwägen.</p> <p>Die Ansiedlung von benötigtem Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell. Der Gemeinderat hat im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der vorgelegten Innenentwicklungsmaßnahme zugestimmt.</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken.</p> <p>Die maximale Gebäudehöhe der geplanten Gebäude orientiert sich an dem ehemaligen Krankenhausgebäude, welches aus drei bis fünf Vollgeschossen besteht.</p> <p>Die tatsächlichen Gebäudehöhen von Gebäuden in der Umgebung betragen (in m über Normalhöhennull [m ü. NHN]):</p> <p>Krankenhauskomplex:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 421 bis 428 m ü. NHN <p>Gebäudehöhe Strandbadstraße 8a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traufhöhe: ca. 423,50 m ü. NHN - Firsthöhe: ca. 425,00 m ü. NHN <p>Gebäudehöhe neues Pflegeheim:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ca. 424 m ü. NHN <p>Maximale Gebäudehöhe Gebäude 1 im Plangebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bis 423,80 m ü. NHN <p>Da das Gelände des ehemaligen Krankenhausareals relativ eben ist, weichen die Wandhöhen der Gebäude (gemessen vom tatsächlichen Gelände bis zum höchsten Punkt der Gebäudefassade) nicht erheblich voneinander ab, wodurch die Vergleichbarkeit gegeben ist.</p> <p>Die im Plangebiet angedachte Bebauung darf eine maximale Gebäudehöhe von 15,60 m aufweisen (für Gebäude 1 und 3 an der Grenze zum Krankenhausareal). Durch die zurückversetzte Ausbildung der obersten Geschosse und das um ein Vollgeschoss niedrigere Gebäude 2 schlägt</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
		<p>die geplante Bebauung eine Brücke zwischen dem bestehenden Krankenhausgebäude und der angrenzenden Wohnbebauung.</p> <p>Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht (Baumbewertung vom 14.05.2021 / 15.02.2023), wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.20	<p><u>Bürger 20</u></p> <p><u>Schreiben vom 30.10.2024</u></p>	
2.20.1	<p>meinen Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben, übersende ich Ihnen aus Krankheitsgründen verspätet. Das BV ist ein erweitertes, und entspricht somit nicht den Vorgaben des Natur- und Artenschutzes, somit erfüllt es auch nicht die Ziele des Klimaschutzes. Gerade Streuobstwiesen haben einen besonders hohen und schätzenswerten Stellenwert!</p>	<p>Lt. Aussage der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Abstimmung mit der Stadt Radolfzell handelt es sich nicht um eine geschützte Streuobstanlage, da die vorliegenden Baumabstände von vier bis fünf Metern nicht den gemäß § 4 Abs. 7 LLG geforderten weiträumigen Abständen entsprechen. Dazu handelt es sich bei den Bäumen nicht um starkwüchsige, hochstämmige, großkronige Bäume. Durch die geringen Abstände der Bäume ist auch die für Streuobstbestände charakteristische Nutzung des Grünlandes nicht möglich. Die vorhandenen Bäume wurden umfassend untersucht, wobei der Gutachter auch die Vitalität der Bäume geprüft hat. Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass sich innerhalb des Plangebietes kein Baum in einem erhaltenswerten Zustand befindet.</p> <p>BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.20.2	<p>Diese architektonisch unattraktiven Gebäude-Blöcke, sind eine Hypothek für die Mettnau, ebenso wie das Altenpflegeheim! Diese Planungen erfolgten zwar noch unter OB-Staab, doch ist eine so massive Zentrierung dieser optisch inhumanen Architektur unserer lieblichen Landschaft der Mettnau, mehr als eine ästhetische Zumutung!</p> <p>Das scheinheilige Argument, man wolle mit diesen unattraktiven Blöcken das Angebot an Wohnraum verbessern, ist sehr durchschaubar, denn angesichts der hochwertigen Grundstückslage, handelt es sich keineswegs um bezahlbaren Wohnraum! Stattdessen sind gerade auch die hohen Geschosse, mit Seesicht über das Versorgungsheim hinweg, ein untrüglicher Hinweis auf die explizit ins Auge gefasste außerordentlich solvente Käufer-schicht, sowie auch spekulative Interessenten. In jedem Fall ein Käufersegment, welches diese hervorragende Lage auf der vorderen Mettnau zu schätzen wissen wird. Die Preise der geplanten Appartements, sind auf jeden Fall weitab jener</p>	<p>Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat für das vorgeschaltete Wettbewerbsverfahren den Maßstab der geplanten Wohnbebauung vorgegeben, den er an diesem Standort für gebietsverträglich hält. Zur Verbesserung des Einfügens werden die obersten Geschosse gestaffelt und die Gebäude sind mit Flachdach geplant, so dass keine zusätzliche Höhenentwicklung durch Satteldächer entsteht.</p> <p>Die Ansiedlung von Wohnraum an dieser Stelle ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als Innenentwicklungsmaßnahme im Interesse der Stadt Radolfzell.</p> <p>Der Gesetzgeber lässt Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich explizit zu, um eine immer weiter ausufernde Bebauung im Außenbereich zu beschränken – auch diese Vorgehensweise entspricht den Natur- und Klimaschutzziele.</p>

	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung	Behandlung der Stellungnahmen
2.20.6	Es gäbe jedoch Alternativen, statt weiterer Überbauung, das Krankenhaus zu neuer sinnvoller Nutzung zu bringen! Dies wäre sicher eher im Sinne all jener Radolfzeller, die ihre Heimatstadt lieben!	Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes kann seitens der Stadt Radolfzell noch nicht eingeschätzt werden, wie die Entwicklung auf dem ehemaligen Krankenhausareal weiterbetrieben wird. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Plangebiet zeitnah eine verdichtete Wohnnutzung zugeführt und dem hohen Bedarf an Wohnraum entsprochen. BV: Führt zu keiner Änderung des Entwurfs
2.20.7	Meine große Bitte an alle, die die Entscheidungen treffen, denken Sie daran, die Zumutungen der Bevölkerung nicht weiter zu überziehen! Wir leben derzeit in wirklich schlimmen Zeiten, in denen Diktatoren ihren Einfluß auf propagandistische Marionetten ausüben, um über die Grenzen der Bundesländer die Außenpolitik der Bundesregierung im Sinne des Kremls zu erzwingen,- und dies unter dem Vorwand, damit angeblich dem Frieden dienen zu wollen. Diese derzeitigen, schwer zu ertragenden Unsicherheiten, sollte nicht noch über die Lokal-Politik im Heimatort belastend sein, sondern sollten sich besser durch mehr Kontinuität bezüglich der städtischen Identität auszeichnen. Bitte überdenken Sie deshalb, daß sie letztlich im Auftrag der Bürger diese Über-Planung der "Mirabellenwiese unserer Nonnen" umsetzen wollen, und was dies für die Bürger bedeuten wird!	BV: Wird zur Kenntnis genommen
	Reutlingen, den 04.12.2024 Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL	Radolfzell, den 04.12.2024 Simon Gröger Oberbürgermeister

Anlage	Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung
---------------	---

Anlage zu 2.4
Unterschriftenliste

- anonymisiert -