

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften „Untertorplatz“ in Radolfzell

gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

In seiner öffentlichen Sitzung am 01.03.2023 hat der Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik (PUT) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untertorplatz“ beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB beschlossen. Das Plangebiet ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Planzeichnung: Planstatt Senner GmbH

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Untertorplatz“ wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzbarmachung des ehemaligen Geländes der Stadtwerke mit circa 0,69 ha Fläche zu schaffen. Entstehen soll innerstädtischer Wohnraum (ein Drittel gefördert) unter Berücksichtigung einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung sowie öffentlich nutzbarer Parkraum.

Die Planung umfasst 113 Wohneinheiten. Hiervon werden 30% der entstehenden Wohnflächen den Anforderungen an eine Förderung nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) entsprechen.

Des Weiteren werden Gewerbe- und Dienstleistungsflächen für Gastronomie, Büros und Praxen vorgesehen.

Die Tiefgaragenplanung beinhaltet 57 private Stellplätze für die 113 neu entstehenden Wohneinheiten. Nachgewiesen wird ein Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit. In der Tiefgarage werden 4 öffentliche Car-Sharing-Plätze (elektro) und 81 öffentliche Stellplätze (gemäß der Verpflichtung der Wettbewerbsausschreibung) angelegt.

Die Ergebnisse des Investoren- und Architektenwettbewerbs „Quartier Untertorplatz“ wurden in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat weiterentwickelt. Hierzu wurden die städtebaulichen und architektonischen Pläne weiter konkretisiert.

Das städtebauliche Konzept nimmt die Strukturen der Kernstadt auf. Die neuen Gebäude bauen die vorgefundenen Stadträume weiter und führen die bestehende Fußgängerzone als shared space fort. Es werden zwei Blockrandstrukturen mit gemeinschaftlichen grünen Innenhöfen entwickelt, die eine hohe Aufenthaltsqualität – auch durch die Öffnung des Böhringer Mühlbachs - beinhalten. Das gesamtheitliche Erscheinungsbild lässt individuelle Fassadengestaltungen durch unterschiedliche Putzstrukturen, Farben sowie Fensterformate und Fensterlaibungen zu.

Gemäß § 13a BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Es wurde ein Umweltreport mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt. Hier sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich formuliert.

Zusammenfassend besteht durch die Vorbelastungen innerhalb des Plangebiets in Form von Versiegelungen und (gewerblicher) Nutzungen nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Belange des Umweltschutzes. Der Geltungsbereich hat momentan auch für den Menschen in Bezug auf die Erholung keine übergeordnete oder besondere Bedeutung. Zudem bestehen durch die umliegenden Nutzungen in Form des Siedlungsgebiets sowie der angrenzenden Straßen Beeinträchtigungen des Geltungsbereiches.

Durch die zukünftig stärkere Durchgrünung des Plangebiets und den geringeren Versiegelungsgrad ist von positiven Auswirkungen auf alle Schutzgüter zu rechnen. Die Öffnung des Böhringer Mühlbachs hat zudem positive Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie das Schutzgut Wasser.

Besonderer Schutz besteht für die drei im Geltungsbereich liegenden Rosskastanien. Für diese Bäume, müssen besonders während der Baumaßnahme Schutzvorkehrungen zum Erhalt wie im Bebauungsplan festgesetzt eingehalten werden. Der Baumbestand im nördlichen Bereich des Plangebietes soll erhalten bleiben; es sind hier allerdings keine gesonderten Maßnahmen zum Schutz notwendig, da in direkte Nähe durch Baumaßnahmen nicht in den Wurzelbereich eingegriffen wird.

Durch die Planung kommt es zum Verlust von 25 Mehlschwalbennestern an den Fassaden der Bestandsbebauung. Als Ausgleich für den Verlust, wurden entsprechende Festsetzungen zur Anbringung von Ersatzhabitaten getroffen. Ebenso sind als Ausgleich für den Verlust von Ruhstätten von Fledermäusen Ersatzhabitate im Geltungsbereich herzustellen.

Es sind durch das geplante Vorhaben keine Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, nach §30 BNatSchG geschützte Biotope oder sonstige Schutzgebiete direkt betroffen. Eine indirekte Beeinträchtigung der Natura-2000 Gebieten und des geschützten Biotops kann aufgrund

deren Entfernung ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Avifauna, Fledermäuse und sonstiger Arten ist bei Einhaltung der Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht zu erwarten.

Der Planentwurf, die örtlichen Bauvorschriften und die Begründung mit dem Umweltreport und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag sowie die Pläne des Vorhabens (Visualisierungen, Ansichten, Grundrisse, Freiraumplanung) werden öffentlich ausgelegt und sind zusätzlich auf der Website der Stadt Radolfzell unter <https://www.radolfzell.de/untertorplatz> einsehbar.

Die interessierten Bürgerinnen und Bürger haben Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung von **Freitag, 24.03.2023 bis zum Freitag, 28.04.2023** im Dienstgebäude des Dezernats III Nachhaltige Stadtentwicklung und Mobilität, Marktplatz 3, während der Dienststunden (montags bis freitags, 8.00 – 12.00 Uhr und montags bis donnerstags, 14.00 – 16.00 Uhr) in der Ebene 5 (Stadtplanung) zur allgemeinen Information der Öffentlichkeit aus. Wir möchten darum bitten unter der Telefonnummer 0 77 32 / 81-320 oder per E-Mail einen Termin zu vereinbaren.

Sie können Stellungnahmen zum Entwurf bis einschließlich Freitag, 28.04.2023 mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Radolfzell, Abteilung Stadtplanung und Städtebauförderung, im Dienstgebäude Marktplatz 3 in Radolfzell in der Ebene 5 (Stadtplanung), abgeben.

Bei Fragen stehen wir gerne persönlich zur Verfügung. Ansprechpartnerin ist Rita Nassen, Marktplatz 3, 78315 Radolfzell, Telefon 0 77 32 / 81-320 Dienstag-Freitag, E-Mail rita.nassen@radolfzell.de.

Verspätet abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben.

Zusätzlich sind die Planunterlagen im angegebenen Zeitraum unter der Internetadresse www.radolfzell.de/untertorplatz einsehbar.

Radolfzell, den 16.03.2023
Der Oberbürgermeister, gez. Simon Gröger