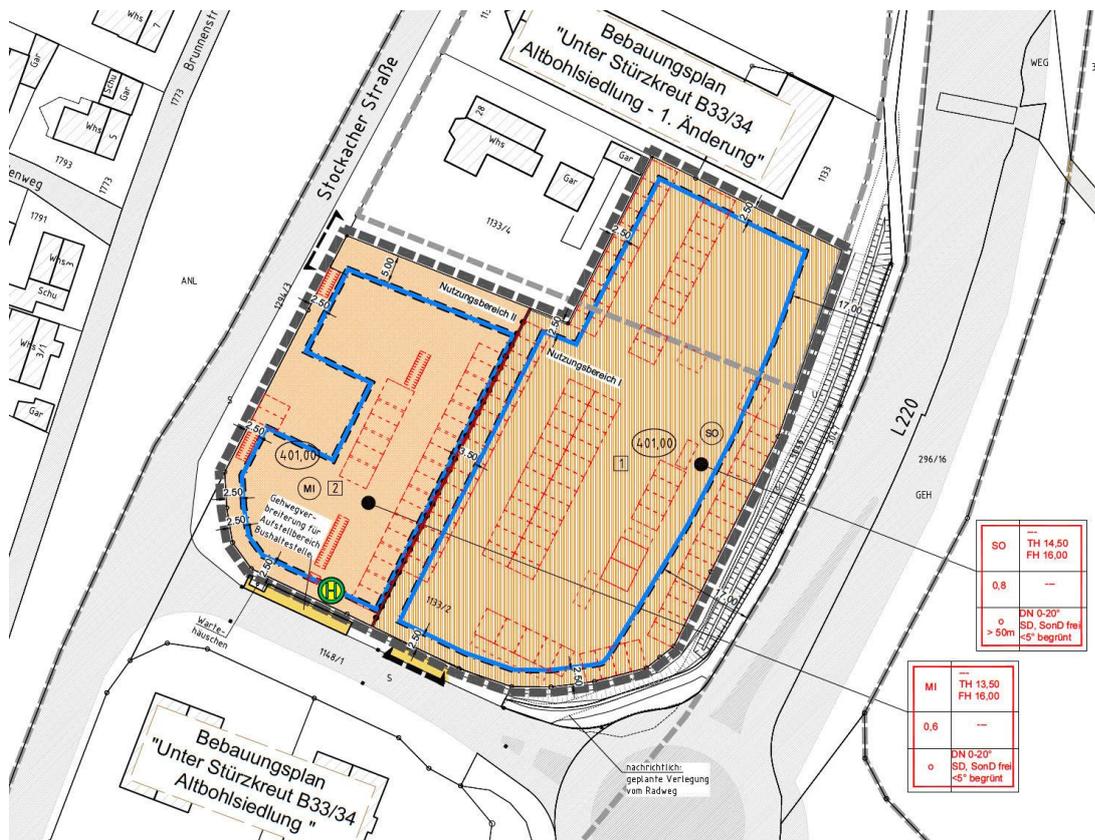


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften
"Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung"**

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

In öffentlicher Sitzung am 29.03.2023 hat der Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung" beschlossen, die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Plangebiet ist in dem dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplan dargestellt.



Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“ verfolgt die Stadt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung des Geländes des ehemaligen Gartenbaubetriebs „Schoch“

zwischen Stockacher Straße und L 220 (Grundstück Flurstück Nummer 1133/2) mit einer Fläche von ca. 6.340 m² zu schaffen. Entstehen soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.625 m² nebst Backshop und Mall sowie 92 Pkw-Stellplätze und 38 Fahrradstellplätze. Darüber hinaus sollen 24 Wohneinheiten in zwei Baukörpern mit 24 Pkw-Stellplätzen, 2 Carsharing-Stellplätzen und 55 Fahrradstellplätzen realisiert werden. 10 der 24 Wohnungen sollen in Form von geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz verwirklicht werden.

Es wurde ein Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungsempfehlungen und artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erstellt. Hier sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt beschrieben und bewertet sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe in den Naturhaushalt formuliert.

Durch den Bebauungsplan kommt es vorwiegend zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, zumal der Bebauungsplan einen bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan, der ein Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft inkl. Gebäude vorsieht, überlagert. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet z.B. Be- und Durchgrünung des Plangebietes, Dachbegrünung, Maßnahmen zum Bodenschutz, Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Wegen und Stellplätzen, können diese Beeinträchtigungen zudem reduziert werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass im Plangebiet und dessen nahem Umfeld aufgrund der Habitatstrukturen als Brutvögel vor allem weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten vorkommen. An planungsrelevanten Vogelarten wurden lediglich an dem Hauptgebäude zwei Brutpaare des Haussperlings nachgewiesen. Reptilien wurden aufgrund der geeigneten Habitatstrukturen ebenfalls kartiert; Individuen konnten jedoch nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden Arten und unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Rodung von Gehölzen bzw. Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit sowie die Neupflanzung von Gehölzen) sowie einer Maßnahme für die dauerhafte ökologische Funktion (Anbringung von sechs geeigneten Nisthilfen für Haussperlinge) sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten.

Der Bebauungsplanentwurf, die Örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie die Pläne des Vorhabens (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Freiraumplanung) werden öffentlich ausgelegt und sind zusätzlich auf der Website der Stadt Radolfzell unter <https://www.radolfzell.de/schochareal> einsehbar. Folgende wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Fachbeiträge und Stellungnahmen sind ebenfalls Bestandteil der Offenlage:

- Umweltbeitrag
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Baugrund- und Gründungsgutachten

- Geotechnischer Bericht
- Verkehrsuntersuchung
- Markt- und Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung des Lebensmittelmarktes
- Schalltechnische Immissionsprognose
- Auswertung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Interessierte Bürgerinnen und Bürger haben Gelegenheit zur Einsichtnahme der Planunterlagen, Äußerung und Erörterung von **Dienstag, 18.04.2023 bis Montag, 22.05.2023** 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 (Fachbereich Stadtplanung & Baurecht). Bei Rücksprachebedarf bittet die Verwaltung um Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 07732 / 81-310 oder per E-Mail birgit.graesslin@radolfzell.de .

Stellungnahmen zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans können bis einschließlich **Montag, 22.05.2023** schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Radolfzell, Fachbereich Stadtplanung & Baurecht, im Dienstgebäude Marktplatz 3, abgegeben werden. Bei Fragen steht die Verwaltung gerne persönlich zur Verfügung. Ansprechpartner: Thomas Nöken, Marktplatz 3, 78315 Radolfzell, Telefon 0 77 32 / 81-310, E-Mail thomas.noeken@radolfzell.de .

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

Radolfzell, den 06.04.2023

Der Oberbürgermeister, gez. Simon Gröger