



Bauherr: Stadt Radolfzell am Bodensee

Projekt: Bebauungsplan
„Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“

Planungsstand: Vorentwurf

Inhalt: **Unterlagen zur Abwägung der vorgebrachten Anregungen im Zuge der Verfahrensbeteiligung**

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB,
- Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 (2) und § 3 (1) BauGB,
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Abwägungsvorschlag der Verwaltung

Bearbeiter: KH / AG

Datum: 17.02.2022



Plangrundlage / -bezug:

Der Verfahrensbeteiligung und Abwägung standen folgende Entwurfsunterlagen zur Verfügung:

Vorentwurfsunterlagen, bestehend aus

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)*
 - 1.1. Lageplan „gepl. Nutzung“, M 1:1.000 v. 29.03.2022, Format A3
<11_LPNutzung_es01112a_02_dwg.pdf >
 - 1.2. Lageplan „Geltungsbereich“ M 1: 1.000 v. 29.03.2022, Format A3
<12_Geltbereich_es01112a_03_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan Baugebiet, bestehend aus:*
 - 2.1. Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 29.03.2022, Format 900 x 594 <21_Teil-A_es01112a_05_dwg.pdf>
 - 2.2. Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen vom 29.03.2022 <22_Teil-B-textlicheFestsetzung_es01412a_docx.pdf>
3. *Zugehörige örtliche Bauvorschriften, bestehend aus:*
 - 3.1. Lageplan Teil A – gemeinsamer zeichnerischer Teil – siehe Ziffer 2.
 - 3.2. Teil B – schriftlicher Teil, örtl. Bauvorschriften vom 29.03.2022
<31_Teil-B-oertlBauvorschriften_es01415a_docx.pdf>
4. *Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planunterlagen und Beschreibungen des Arch.-
büro d'Aloisio vom 29.03.2022, bestehend aus:*
 - 4.1. Grundriss EG, M 1 : 200 <41_es01_VEP-EG_20220329.pdf>
 - 4.2. Grundriss 1. OG, M 1 : 200 <42_es01_VEP-OG1_20220329.pdf>
 - 4.3. Grundriss 2. OG, M 1 : 200 <43_es01_VEP-OG2_20220329.pdf>
 - 4.4. Grundriss Dachgeschoss, M 1 : 200 <44_es01_VEP-DG_20220329.pdf>
 - 4.5. Schnitte, M 1: 200 <45_es01_VEP-Schnitte_20220329.pdf>
 - 4.6. Ansicht Ost – Süd, M 1 : 200 <46_es01_VEP-Ansicht_Ost-Sued_20220329.pdf>
 - 4.7. Ansicht West-Nord, M 1 : 200 <47_es01_VEP-Ansicht_West-Nord_20220329.pdf>
5. *Begründung / Erläuterung und Anlagen*
 - 5.1. Begründung / Erläuterung vom 29.03.2022 <51_Begruend_es01212a_docx.pdf>
 - 5.2. Schalltechnische Immissionsprognose vom Ing.-büro für
Bauphysik, Malo, vom 03.04.2022 <52_es01_Schall_20220403.pdf>
 - 5.3. Verkehrsuntersuchung zur „Überbauung Schoch-Areal“
vom Ing.-Büro Rapp vom 07.02.2020 <53_es01_Verkehr_20200207.pdf>
 - 5.4. Markt- und Auswirkungsanalyse
vom Büro cima, vom 11.03.2020 <54_es01_Auswirkungsanalyse_20200311.pdf>
 - 5.5. HPC, Baugrundgutachten, Edeka Markt vom 15.11.2017 <55_es01_Baugrund_20171115.pdf>
 - 5.6. HPC, Geotechn. Bericht, Wohnbebauung v. 03.06.2020 <56_es01_GeotechnBericht_20200603>



6. *Umweltrelevante Aspekte und Freiflächengestaltung vom Büro faktorgrün, Rottweil*
- 6.1. Umweltbeitrag vom 28.03.2022 <61_es01_Umweltbeitrag_20220328.pdf>
- 6.2. Artenschutzrechtl. Relevanzprüfung v. 01.04.2020 <62_es01_Relevanzpruefung_20200401.pdf>
- 6.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 28.03.2022 <63_es01_saP_20220328.pdf>
- 6.4. Konzept Freiflächengestaltung v. 01.04.2022 <64_es01_Konzept_Freiflaechen_20220401.pdf>

Präambel

Die Stärkung und Sicherung der Grundversorgung durch die fußläufige Erreichbarkeit zu Märkten mit Gütern des täglichen Bedarfs in Verbindung mit der Umnutzung eines bestehenden Gewerbebereiches macht es für die Gemeinde notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bereich neu zu ordnen.

Primäres Ziel des Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“ ist die Sicherung und Stärkung der Grundversorgung für die ortsansässige Bevölkerung. Durch eine ausreichende Grundversorgung soll die Attraktivität der Stadt Radolfzell am Bodensee für Jung und Alt erhalten bleiben und gestärkt werden. Die Grundversorgung vor Ort soll gerade auch älteren Bevölkerungsgruppen ein selbstbestimmtes Leben in ihrem vertrauten Umfeld ermöglichen. Ein wohnortnahes, vielfältiges und damit attraktives Angebot trägt auch der Vermeidung von Versorgungsfahrten und damit der Verkehrsminderung und dem Umweltschutz bei.

Durch den Bebauungsplan sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem Geltungsbereich geschaffen werden. Zudem bildet er die Grundlage für die verkehrsgerechte Erschließung des Plangebietes.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.10.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“, nach den Vorgaben des BauGB aufzustellen. Es handelt sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen („Innenentwicklung“), welcher gemäß §13a BauGB im einstufigen, beschleunigten Verfahren und ohne Umweltprüfung (§13a (3), Satz 1) aufgestellt wird.

Der Gemeinderat stimmte der grundsätzlichen Vorentwurfsplanung in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 04.05.2022 zu.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden auf Basis der Vorentwurfsunterlagen, bestehend aus den *Unterlagen zum Bebauungsplan und Umweltbericht* mit Schreiben vom 18.05.2022 um Stellungnahme nach §4(1) BauGB gebeten. Der Sollrücklauf der Stellungnahme war der 24.06.2022.

Parallel zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nachfolgend sind die hierzu vorgebrachten Anregungen für die Abwägung durch den Gemeinderat als „Vorschlag der Verwaltung“ zusammengestellt und setzen sich aus den folgenden Unterlagen zusammen:

- 1 Übersichtstabelle der im Beteiligungsverfahren involvierten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Fristenangaben, TN <es01tob1/ VEAus_20220518.xlsx>
- 2 Tabellarische Ergebniszusammenfassung mit Stichworten zu den im Beteiligungsverfahren und der Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen und Bedenken unter Angabe des Abwägungsvorschlages seitens der Verwaltung bzw. des Planers TN <es01tob1/ VE_Abwaeg_20220630.xlsx >
- 3 Zusammenstellung der zugesandten Stellungnahmen (Kopien; Originale liegen beim Planer vor)

Die Abwägung hat durch den Gemeinderat zu erfolgen.



Weiterer Verfahrensgang (informativ)

Vorbehaltlich der Zustimmung durch das Gremium sind im weiteren Verfahrensgang unter Beachtung des BauGB folgende Schritte anzugehen:

- Das Abwägungsergebnis wird unter Beachtung der vom Gremium vorgetragenen Änderungen und Ergänzungen in den „Unterlagen des Planvorentwurfes“ eingearbeitet und als „Unterlagen zum Entwurf“ fortgeschrieben.
- Vorbehaltlich der Zustimmung durch das Gremium kann dann das Verfahren zur Entwurfsoffenlage eingeleitet werden.

Anlagen: (genaue Bezeichnung siehe oben)

- Übersichtstabelle der Beteiligten
- Tabellarische Ergebniszusammenfassung
- Stellungnahmen (nicht faktisch beiliegend; werden auf Anforderung gesondert verteilt)

Stadt Radolfzell am Bodensee			Übersicht der Beteiligten Träger öffentlicher Belange und Sonstige					
Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung"			Information zur frühzeitigen Beteiligung					
)1 = Bplan Teil A - zeichn. Teil es01112a_05_dwg.pdf; M 1: 500; Format 900x594; Farbplot								
)2 = Bplan Teil B - schriftl. Teil es01412a_docx.pdf vom 29.03.2022								
)3 = Bplan Teil B - örtl. Bauvorschriften es01415a_docx.pdf vom 29.03.2022								
)4 = Vorhaben- und Erschließungsplanung Büro d'Aloisio vom 29.03.2022								
)5 = Begründung und Erläuterung es01212a_docx.pdf vom 29.03.2022								
)6 = Schalltechnische Immissionsprognose, Büro für Bauphysik Malo vom 03.04.2022								
)7 = Verkehrsuntersuchung, Ing. Büro Rapp vom 07.02.2020								
)8 = Markt- und Auswirkungsanalyse, Büro Cima vom 11.03.2020								
)9 = Baugrundgutachten, HPC vom 15.11.2017								
)10 = Geotechnischer Bericht, HPC vom 03.06.2022								
)11 = Umweltrelevante Aspekte, Faktorgrün vom 28.03.2022								
)12 = digital als PDF / Mailversand								
IN	Behörde / Institution	Fachbereich	Anhörungseinleitung - Verteilung per			Rücklauf		Bemerkungen
			Datum	Post / Papier	Mail	Soll	Ist	
10	Landratsamt Konstanz	Baurechtsamt	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	22.06.2022	
	als Koordinationsstelle für alle Landkreisbehörden insgesamt							
30	Regierungspräsidium Freiburg	Baurecht, Raumordnung,	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	24.06.2022	
31	Regierungspräsidium Freiburg	Mobilität, Verkehr, Straßen	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	27.06.2022	
32	Regierungspräsidium Stuttgart	Landesamt für Denkmalpflege	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	30.05.2022	
33	Regierungspräsidium Freiburg	Naturschutz	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
34	Regierungspräsidium Stuttgart	Straßenbau Süd	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
35	Regierungspräsidium Stuttgart	Forst	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
36	Regierungspräsidium Freiburg	Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	13.06.2022	
40	Stadtverwaltung / VVG Singen	Singen	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
41	Polizeidirektion	Konstanz	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	30.05.2022	
42	Deutsche Bahn	Karlsruhe	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	02.06.2022	
43	Eisenbahn Bundesamt	Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	20.05.2022	
50	BUND		18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
51	Regionalverband	Hochrhein-Bodensee	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	24.06.2022	
52	NABU		18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
53	IHK	Konstanz	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
60	Unitymedia GmbH		18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
61	Deutsche TELECOM AG T-Com	Donaueschingen	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
62	Stadtwerke	Radolfzell	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	07.06.2022	
63	EnBW AG		18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	

Stadt Radolfzell am Bodensee		Übersicht der Beteiligten Träger öffentlicher Belange und Sonstige						
Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung"			Information zur frühzeitigen Beteiligung					
)1 = Bplan Teil A - zeichn. Teil es01112a_05_dwg.pdf; M 1: 500; Format 900x594; Farbplot								
)2 = Bplan Teil B - schriftl. Teil es01412a_docx.pdf vom 29.03.2022								
)3 = Bplan Teil B - örtl. Bauvorschriften es01415a_docx.pdf vom 29.03.2022								
)4 = Vorhaben- und Erschließungsplanung Büro d'Aloisio vom 29.03.2022								
)5 = Begründung und Erläuterung es01212a_docx.pdf vom 29.03.2022								
)6 = Schalltechnische Immissionsprognose, Büro für Bauphysik Malo vom 03.04.2022								
)7 = Verkehrsuntersuchung, Ing. Büro Rapp vom 07.02.2020								
)8 = Markt- und Auswirkungsanalyse, Büro Cima vom 11.03.2020								
)9 = Baugrundgutachten, HPC vom 15.11.2017								
)10 = Geotechnischer Bericht, HPC vom 03.06.2022								
)11 = Umweltrelevante Aspekte, Faktorgrün vom 28.03.2022								
)12 = digital als PDF / Mailversand								
IN	Behörde / Institution	Fachbereich	Anhörungseinleitung - Verteilung per			Rücklauf		Bemerkungen
			Datum	Post / Papier	Mail	Soll	Ist	
64	Netze BW	Tuttlingen	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	20.05.2022	
65	Terranets Bw	Stuttgart	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	18.05.2022	
70	Stadt Radolfzell	Abt. Technische Betriebe	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	03.06.2022	
71	Stadt Radolfzell	Baurecht	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	17.06.2022	
72	Stadt Radolfzell	Straßenverkehrsbehörde	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	24.06.2022	
73	Stadt Radolfzell	Abt. Landschaft und Gewässer	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	30.06.2022	
74	Stadt Radolfzell	Abt. Sicherheit und Ordnung	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	
75	Stadt Radolfzell	Abt. Umwelt- und Klimaschutz	18.05.2022		18.05.2022	24.06.2022	-	



Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach §3(1) und §4(1) BauGB		Datum: 17.02.2023	
Stadt Radolfzell am Bodensee			
Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag			
Maßgebende Unterlagen (Nr. siehe Verteilerliste)		Abwägungsindex zu den vorgebrachten Anregungen:	
<i>Unterlagen zum Bebauungsplan</i>			
)1 = Bplan Teil A - zeichn. Teil es01112a_05_dwg.pdf; M 1: 500; Format 900x594; Farbplot	wird beachtet, im B-Plan eingearbeitet, aktiv begleitet:		+
)2 = Bplan Teil B - schriftl. Teil es01412a_docx.pdf vom 29.03.2022			
)3 = Bplan Teil B - örtl. Bauvorschriften es01415a_docx.pdf vom 29.03.2022	zur Kenntnisnahme; keine Anregungen:		0
)4 = Vorhaben- und Erschließungsplanung Büro d'Aloisio vom 29.03.2022			
)5 = Begründung und Erläuterung es01212a_docx.pdf vom 29.03.2022	wird zurückgewiesen/nicht beachtet		-
)6 = Schalltechnische Immissionsprognose, Büro für Bauphysik Malo vom 03.04.2022			
)7 = Verkehrsuntersuchung, Ing. Büro Rapp vom 07.02.2020			
)8 = Markt- und Auswirkungsanalyse, Büro Cima vom 11.03.2020			
)9 = Baugrundgutachten, HPC vom 15.11.2017			
)10 = Geotechnischer Bericht, HPC vom 03.06.2022			
)11 = Umweltrelevante Aspekte, Faktorgrün vom 28.03.2022			
Terminvorgaben und Fristen:			
Offenlegung: 20.05.2022 bis 24.06.2022; zusätzliche Informationen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.05.2022			
Frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange nach §3(1) und §4(1) BauGB			
Stadt Radolfzell am Bodensee			
Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung"			
Übersicht der vorgetragenen Anregungen und Abwägungsvorschlag			
		Vorschlag der Verwaltung	
Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
Landratsamt			
10	Landratsamt Konstanz, Baurechtsamt	22.06.2022	
	keine eigene Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
11	Landratsamt Konstanz, Straßenverkehrsamt		
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
12	Landratsamt Konstanz, Kreisumweltamt / Naturschutzbehörde	22.06.2022	
	<p>Das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei soll umgestaltet werden. Geplant sind ein Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung. Die Bauleitplanung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a oder § 13 b BauGB ist über den Verweis in § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. Hierdurch entfällt jedoch nicht die Prüfung der Umweltbelange in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Somit erfolgt trotz Auswirkungen auf die Schutzgüter kein naturschutzfachlicher Ausgleich. Des Weiteren sind bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren ausgewiesen werden, die Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Somit ist im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich eine Erkennung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorgaben erforderlich. Eingereicht und bewertet wird ein Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung jeweils mit Stand vom 28.03.2022 erstellt durch das Planungsbüro faktorgrün.</p>	Kenntnisnahme	0
	<p>Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind ausgeschlossen sofern die Vermeidungsmaßnahmen V1 und V2 sowie eine CEF-Maßnahme für die Haussperlinge durchgeführt werden.</p> <p>Die Aussage, dass keine Fledermäuse in den Gebäuden vorkommen, da das bisherige Gebäude keine Ritzen und Spalten aufweist ist nicht nachvollziehbar, denn es reichen Ritzen in den Dachziegeln, die von außen gar nicht sichtbar sind. Ob beispielsweise der Dachboden auf Kotspuren untersucht wurde, ist nicht dokumentiert. Auf eine Nachforderung wird verzichtet, da durch der Maßnahme H2 der Abrisszeitpunkt festgelegt wird und somit ein artenschutzrechtlicher Verstoß ausgeschlossen ist. Der Abrisszeitpunkt ist jedoch zwingend einzuhalten. Außerdem ist das Anbringen von Fledermauskästen an einem geeigneten Standort im Plangebiet (an einem der neuen Gebäude) festzusetzen.</p> <p>Alle in Kapitel 6 des Umweltbeitrags aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen sind verpflichtend durchzuführen.</p> <p>Es wird darum gebeten folgende Änderungen zu berücksichtigen:</p>	Kenntnisnahme, der Abriss ist bereits erfolgt und wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt von der Firma Strohaecker im Februar 2021 durchgeführt und das Gelände bereinigt. In Abstimmung mit dem Gutachter wird dies berücksichtigt. In die Festsetzungen wird aufgenommen, dass 2 Fledermauskästen (Flachkästen) im Plangebiet an den neuen Gebäuden anzubringen sind.	0
	<p>H2: Zeitpunkt von Abrissarbeiten</p> <p>Hier sollten die Zeiten aufgeführt werden, wann abgerissen werden darf, d.h. von 1. Oktober bis 28. Februar (und nicht wann nicht abgerissen werden darf).</p>	Kenntnisnahme, der Abriss ist bereits erfolgt und wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt von der Firma Strohaecker im Februar 2021 durchgeführt und das Gelände bereinigt. In Abstimmung mit dem Gutachter wird dieser die Umformulierung vornehmen und einen Hinweis auf den bereits erfolgten Abriss.	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	<p>H3: CEF-Maßnahme für den Haussperling Hier ist verpflichtend anzugeben wo genau die Nistkästen (für insgesamt 6 Brutpaare) aufgehängt werden. Ein Plan mit den Standorten ist nachzureichen. Sofern obiges berücksichtigt wird bestehen aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Gutachter wird dies berücksichtigt Vor Bauausführung wird vor Ort geprüft, wo die Nistkästen aufgehängt werden können, eine Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern findet statt. Die Nistkastenplätze werden dann in einer Karte eingetragen und den Entwurfsunterlagen beigelegt.</p>	+
13	Landratsamt Konstanz, WWA - "Kommunales Abwasser"	22.06.2022	
	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
14	Landratsamt Konstanz, WWA - Wasserversorgung/Grundwasser	22.06.2022	
	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
15	Landratsamt Konstanz, WWA - Oberirdische Gewässer	22.06.2022	
	Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände.	Kenntnisnahme	0
16	Landratsamt Konstanz, WWA - Bodenschutz	22.06.2022	

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	<p>Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen gegen die Planung keine Einwände. Es wird jedoch um Beachtung der folgenden Anmerkungen gebeten: Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist zu minimieren bzw. zu vermeiden. Entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzuschreiben. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt und aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Einwendungen. Dennoch ist die eingereichte freiwillige Eingriffs-Ausgleichsbilanz fehlerhaft und sollte erneut eingereicht werden.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Gutachter wird dies berücksichtigt, entsprechende Maßnahmen sind bereits im Bebauungsplan enthalten. Bei der Eingriffs-Ausgleichsbilanz wurde lt. Telefonat vom Büro faktorgruen am 11.08.2022 mit dem zuständigen Sachbearbeiter im Landratsamt Konstanz statt konkret für die einzelnen Flurstücke vorliegenden Bodenwerte pauschal der Wert 1,00 (Boden im Siedlungsbereich, für den keine Bewertung vorliegt) vergeben. Hier sind jedoch die konkret für die einzelnen Flurstücke vorliegenden Bodenwerte anzusetzen. Dies wird bei der Erstellung der Bilanz für die Offenlage korrigiert. Der Sachbearbeiter wies auch darauf hin, dass für das Vorhaben im Grunde keine Eingriffs-Ausgleichsbilanz erforderlich ist.</p>	0
17	<p>Landratsamt Konstanz, Kreisbrandmeister keine Stellungnahme abgegeben</p>	-	0
18	<p>Landratsamt Konstanz, Landwirtschaftsamt Es sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen.</p>	22.06.2022	0
19	<p>Landratsamt Konstanz, Forstamt Das Kreisforstamt hat als Untere Forstbehörde, die zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan gehörenden Unterlagen geprüft und nimmt wie folgt Stellung: Der Geltungsbereich liegt mehr als 200m von der nächsten Waldfläche entfernt. Es sind deshalb keine Belange des Waldes betroffen. Es bestehen weder Bedenken noch Anregungen.</p>	22.06.2022	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
20	Landratsamt Konstanz, Straßenbauamt	22.06.2022	
	<p>Für den Bebauungsplan liegt ein Verkehrsgutachten vor. Aus diesem geht eindeutig hervor, dass der sogenannte „Schoch-Kreisel“ überlastet ist und mittelfristig auch nicht mehr leistungsfähig sein wird.</p> <p>Durch den Bau des Lebensmittelmarktes und dem damit verbundenen neu erzeugten Verkehrsaufkommen wird die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes direkt erreicht. Der Argumentation, dass die Leistungsfähigkeit auf Dauer nicht mehr gegeben ist und so nichts gegen den Bau des Lebensmittelmarktes spricht, kann aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zugestimmt werden. Durch die Überlastung des Kreisverkehrsplatzes ist davon auszugehen, dass es zu mehr Unfällen kommen wird. Genau dies sollte jedoch verhindert werden. Die am stärksten belastete Straße ist die Landesstraße. Um die Verkehrssicherheit auch zukünftig gewährleisten zu können, müssen Lösungen erarbeitet werden, wie dies zu erreichen ist. Da nicht nur der Lebensmittelmarkt, sondern auch die zukünftige Verkehrsentwicklung zu einer Überlastung des Kreisverkehrsplatzes führen wird, ist hier das Regierungspräsidium Freiburg zuständig.</p>	<p>Der Kreisverkehr L 220 / Stockacher Straße ist bereits heute überlastet und übernimmt heute schon "Pfortnerfunktion". Eine Erhöhung dieser Leistungsfähigkeit wird aus Sicht des Gutachters ohne sonstige Abhilfemaßnahmen im Stadtgebiet und dessen Zufahrten nicht für gutgeheißen.</p> <p>Damit durch den EDEKA - Markt keine zusätzlichen Verkehrsgefährdungen einhergehen, wurden vom Verkehrsgutachter Empfehlungen für den Betrieb und die Funktion des Besucherparkplatzes und der Anlieferungen aussprechen. Diese Empfehlungen werden bei Bau und Betrieb berücksichtigt.</p> <p>Wesentliche Punkte sind z.B.: keine Zugangskontrolle / Schranke zum Markt; Überfüllung des Parkplatzes soll durch aktives Leitsystem verhindert werden.</p> <p>Die seitens EDEKA umsetzbaren Empfehlungen werden berücksichtigt.</p>	
	<p>Wegen der Parkplätze auf dem Lebensmittelmarkt (Schranke usw.) ist den Empfehlungen des Verkehrsgutachten zu folgen. Auch wegen des Fuß- und Radweges sind die Aussagen des Gutachters zu beachten und umzusetzen.</p> <p>Dem Bebauungsplan können wir nur zustimmen, wenn gewährleistet wird, dass Lösungen wegen der Verkehrsproblematik durch das Regierungspräsidium zeitnah erarbeitet und umgesetzt werden. Dies gilt auch für die Lösung der Probleme beim Geh- und Radweg (Stadt Radolfzell), hier speziell für den Gehweg entlang der L 220.</p>	<p>Der Vorhabensträger kann die überregionalen Verkehrsprobleme nicht eigenständig lösen, wird aber anregen, dass die Problemlösung bei den zuständigen Stellen forciert wird.</p>	

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
	Der Reduzierung der Anbauverbotszone gem. § 22 Straßengesetz (StrG) stimmen wir zu, sofern auch das Regierungspräsidium sein Benehmen erteilt.	Kenntnisnahme	0
21	Landratsamt Konstanz, Vermessungsamt	00.01.1900	
	Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit (Rechtsgrundlage: § 1 PlanzV90 (BGBL. I 1991, S. 58): Es wird gebeten die Titel des schriftlichen und zeichnerischen Teils um „Gemarkung Radolfzell“ zu ergänzen.	Die Anregungen werden berücksichtigt und der zeichn. Und schriftl. Teil entsprechend ergänzt	+
	Die Titel des schriftlichen und zeichnerischen Teils sind nicht gleichlautend. Denn sie lauten wie folgt: Schr. T.: „Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“ Zeich. T.: Lebensmittelmarkt „Altbohl“ m. Wohnb.	Die Anregungen werden berücksichtigt und die Bezeichnung des beb.-planes insgesamt in allen Unterlagen harmonisiert. Im Planstempel von Teil A selber bleibt der Name wegen der Größe der zur Verfügung stehenden Textmaske abgekürzt.	+
	Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage bei der außerhalb des Plangebiets liegenden Flst.-Nr. 1796 (Brunnenstr. 11) veraltet. Die Legende enthält das Zeichen „Gehweg“. Im Plan selber wird das Zeichen nur einmal bei der Flst.-Nr. 3392 verwendet. Nicht aber um die Flst.-Nrn. 1148 und 1149, bei den Flst.-Nrn. 1131/3, 3047, 1294/3 (östl. Teil der Stockacher Straße), ...	Die Anregungen werden berücksichtigt und der zeichn. Teil entsprechend aktualisiert.	+
22	Landratsamt Konstanz, Gewerbeaufsichtsamt	22.06.2022	
	Nach Einsichtnahme in den o.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Schalltechnischen Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik Nr. 17.0912 A vom 03.04.2022, bestehen unsererseits folgende Anregungen: Der Gutachter in o.g. Immissionsprognose ist bei der Berechnung der vorliegenden Beurteilungspegel von einer zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahme, einer Schallschutzwand, in folgender Ausführung ausgegangen: Einer, in der Planzeichnung blau markierten Bereich der Grundstücksgrenze, 2 m hohen Lärmschutzwand und einer, in der Planzeichnung an der Grundstücksgrenze rot markierten Bereich, 4 m hohen Schallschutzwand mit einer horizontalen Auskragung über den PKW-Stellplätzen in einer Breite von 2 m. In Der Ausführung der Schallschutzwand nach DIN 9613-2 dichtgefügt und aus einem Material mit einer Masse von mindestens 10 kg/m ³ oder alternativ einem Material mit einem Schalldämm-Maß von Rw ≤25 dB. Es wird unsererseits empfohlen die o.g. Ausführung der Schallschutzwand einschließlich der entsprechenden Planzeichnung in die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen.	Die Details zur Ausführung der Schallschutzwand wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen bei Teil A mit aufgenommen.	+
	Hinweis: Gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG wird bei der Ausweisung von Baugebieten sowie der Durchführung von verfahrenspflichtigen Bauvorhaben mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme auf die Durchführung eines Erdmassenausgleichs hingewiesen.	Kenntnisnahme - Vorgaben aus dem LKreiWiG sind i.Z.d. Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabensträger zu bearbeiten	0
23	Landratsamt Konstanz, Gesundheitsamt	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
24	Landratsamt Konstanz, Nahverkehrsamt	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
25	Landratsamt Konstanz, Kreisarchäologie	22.06.2022	
	<p>Aus dem Plangebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, möglicherweise unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Wir bitten um Aktualisierung des Hinweises zum Denkmalschutz in den örtlichen Bauvorschriften sowie um Aufnahme in die textlichen Festlegungen zum Bebauungsplan gemäß folgender Formulierung:</p> <p>Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) terminlich abzustimmen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0), abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.</p>	Der in den örtlichen Bauvorschriften bereits aufgenommene Hinweis wird um die Anregung, dass auch der Beginn der Erdarbeiten mit dem Landesamt abzustimmen und anzuzeigen ist, erweitert.	+
Regierungspräsidium			
30	Regierungspräsidium Freiburg, Baurecht, Raumordnung, Denkmalschutz	24.06.2022	
	<p>Wir begrüßen ausdrücklich die effiziente, flächensparende Bebauung des Plangebiets in dem die Parkierungsflächen in das Gebäude integriert werden. Es bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Darüber hinaus möchten wir jedoch folgende Anregungen vorbringen:</p> <p>Die Planzeichnung enthält keine Zweckbestimmung des Sondergebiets, dies ist zu ergänzen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen wird unter der Ziffer 1.1. das Sondergebiet mit "Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung" benannt. Die Wohnbebauung wird jedoch gerade nicht im Sondergebiet sondern im angrenzenden Mischgebiet realisiert. Daher sollte die Zweckbestimmung entsprechend der vorgesehenen Nutzung im Sondergebiet geändert werden.</p>	Die Terminologie zum "Sondergebiet Lebensmittelmarkt Altbohl" und dem der Wohnbebauung "Altbohl" wird zur Klarstellung im Teil A und Teil B zusätzlich erläutert	+

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	Wir regen an, in der Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente aufzunehmen.	In der Auswirkungsanalyse ist zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Dies wird in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.	+
	Die Art der baulichen Nutzung wird vorliegend über ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO allgemein - und nicht vorhabenbezogen - festgesetzt. Wird daran festgehalten, so wäre entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Wird die Vorhabenkonkretheit beim Bebauungsplan nach § 12 BauGB nicht (z.B. durch Festsetzung der Vertragsbezogenheit) hergestellt, so kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. ständiger Rechtsprechung keine Wirksamkeit erlangen.	Zwischen Vorhabensträger und Stadt ist ein Durchführungsvertrag vorgesehen und notwendig. Die Notwendigkeit des Durchführungsvertrages wird in en textliche Festsetzungen, Ziffer 1 ergänzt (Unterpunkt 1.3)	+
31	Regierungspräsidium Freiburg, Mobilität, Verkehr, Straßen	27.06.2022	
	vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Als Straßenbauasträger von Bundes- und Landesstraßen sind wir mit der L 220 von dem Bebauungsplan betroffen. Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt soll von Süden über die Stockacher Straße, etwa 30 m westlich vom Kreisverkehr, erfolgen. Die Wohnbebauung wird über die Zufahrt zur Tiefgarage ebenfalls über die Stockacher Straße im Westen erschlossen. Gemäß unserer Forderung wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Rapp Trans AG durchgeführt. Hier zeigt sich, dass der bereits jetzt schon stark frequentierte Kreisverkehr beim Planungsfall 2030 Verkehrsqualitätsstufen E und F in den Hauptrichtungen aufweist. D.h., der Kreisverkehr ist überlastet und es bilden sich Staus mit hohen Wartezeiten. Wir haben daher größte Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben und stimmen dem Bebauungsplan mit der jetzigen Erschließung nicht zu.	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	<p>Eine im Verkehrsgutachten aufgezeigte Lösung, eine neue Abfahrt an der B 33 / L 226 – Kasernenabfahrt, bedarf der Zustimmung des Bundesverkehrsministeriums. Falls dies zur Ausführung kommen sollte, wird der Bau erst langfristig umgesetzt werden.</p> <p>Als weitere Möglichkeit wird der Bau von Bypässen am KVP angeregt. Hier machen allerdings nur Bypässe von den Hauptrichtungen aus Sinn, d.h. von Nord nach West und von Süd nach Ost. Der Bypass von Nord nach West lässt sich durch die Planung des Lebensmittelmarktes nicht realisieren. Bei dem von Süd nach Ost bitten wir um Prüfung, inwiefern er durch das angrenzende Gelände realisiert werden kann.</p> <p>Eine Möglichkeit um den KVP von Norden nach Süden zu entlasten, ist aus unserer Sicht, den Anliegerverkehr zur Bebauung „Altbohl“ sowie zum geplanten Neubau von der L 220 über den bereits vorhandenen Anschluss nördlich des Gebietes „Altbohl“ auf die parallel zur L 220 verlaufende Stockacher Straße zu leiten. Wir bitten das zu überprüfen.</p>	<p>Entsprechend den Ausführungen des Verkehrsgutachtens übernimmt der Kreisverkehr am SCHOCH-Areal z.Zt. Eine "Pfortnerfunktion". Mit den vom Gutachter untersuchten Bypässen könnte die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs in sich betrachtet theoretisch erhöht werden mit der Konsequenz, dass die Pfortnerfunktion reduziert und damit die Verkehrsströme noch stärker in Richtung Innenstadt verlagert werden. Dies würde dem vom Gutachter ausgesprochenen Empfehlung, als verkehrskonzeptionelles Ziel allfällige Staus möglichst nach außen zu verlagern, widersprechen. Auf ein "Bypass Nord", der wegen dem geplanten Lebensmittelmarkt sowieso nicht notwendig wäre, sollte daher verkehrskonzeptionell verzichtet werden.</p> <p>Die vom Gutachter für die L 226 ansonsten ausgesprochenen Empfehlungen können i.Z.d. laufenden Verfahrens nur angestoßen, jedoch nicht gelöst werden.</p>	-

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	Bei Vorgesprächen wurde unsererseits einer Reduzierung der Anbauverbotszone von 20 m auf 17 m bereits zugestimmt. Es ist darauf zu achten, dass kein Oberflächenwasser aus dem Bebauungsgebiet auf die L 220 gelangt. Weiterhin weisen wir darauf hin, dass das Baugebiet an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet wird. Wir als Straßenbausträger sind zu keinen Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet. Falls das Vorhaben zur Ausführung kommt, empfehlen wir die weiteren Vorschläge des Verkehrsgutachtens wie die Verbreiterung der Rad- und Gehwege zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme	0
32	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege	30.05.2022	
	das Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie ist nicht betroffen, verweist aber auf die Stellungnahme der Kreisarchäologie und bittet um Berücksichtigung.	Kenntnisnahme	0
33	Regierungspräsidium Freiburg, Naturschutz	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
34	Regierungspräsidium Stuttgart, Straßenbau Süd	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
35	Regierungspräsidium Stuttgart, Forst	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
36	Regierungspräsidium Freiburg, Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung	13.06.2022	
	aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.	Kenntnisnahme	0
sonstige Fachbehörden, Komm. Verwaltungsgemeinschaften, Organisationen und komm. Zweckverbände			
40	Stadtverwaltung / VVG Singen, Singen	-	
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
41	Polizeidirektion, Konstanz	30.05.2022	
	<p>im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Alt-bohl mit Wohnbebauung“ in Radolfzell nehme ich aus verkehrspolizeilicher Sicht wie folgt Stellung.</p> <p>Bei Geschäften des Einzelhandels mit erhöhtem Publikumsverkehr, hierunter fällt dieser Edeka, sprechen wir uns regelmäßig dafür aus, den Betriebsablauf so zu planen, dass eine bauliche Trennung zwischen Anliefer- und Besucherverkehr gegeben ist. Rangierfahrten des Lieferverkehrs in Bereichen, die auch von Fußgängern genutzt werden, halten wir für absolut nicht verkehrstragfähig. Das rückwärtige Rangieren über Fußgängerbereiche ist als äußerst kritisch und unfallträchtig zu bewerten. Die StVO fordert beim Rückwärtsfahren den Ausschluss jeglicher Gefährdung. Ggf. muss sich der Fahrer einweisen lassen. Da erfahrungsgemäß Anlieferungen nur mit einem Fahrer erfolgen und somit das Einweisen in der Praxis regelmäßig nicht leistbar ist, sollten Rangierbewegungen des Lieferverkehrs im Besucherbereich von vornherein ausgeschlossen sein. Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird von uns grundsätzlich eine Planung favorisiert, die den Besucherverkehr vom Lieferverkehr trennt, sodass es zwischen diesen beiden Verkehrsarten zu keinen Berührungspunkten kommt. Ist eine Trennung nicht realisierbar, sollte die Andienung des Lieferverkehrs so ausgestaltet sein, dass die Entladestelle ohne Rangierbewegungen in Vorwärtsrichtung sowohl angefahren als auch wieder verlassen werden kann. Diverse Unfallschäden an einigen Fahrzeugen des Lieferverkehrs lassen erkennen, dass Rangierfahrten nicht unbedingt unfallfrei erfolgten. Werden hierbei Personen tangiert sind die Unfallfolgen oft drastisch. So kam es im Jahr 2012 in Konstanz zu einem tödlichen Verkehrsunfall, als ein Müllfahrzeug zur Aufnahme des Mülls eines Pflegeheimes rückwärts zur Müllsammelstelle fuhr und hierbei einen 79-jährigen Rollstuhlfahrer des Pflegeheims erfasste. 2015 kam eine Radfahrerin in Gottmadingen zu Tode, die von einem zur Anlieferung eines Marktes rückwärts rangierenden Lastzug überrollt wurde. Im Jahr 2021 wurde in Singen-Überlingen vor einem Geschäft ein 90-jähriger Fußgänger beim rückwärts Ausparken eines Lieferwagens angefahren und erlitt dabei tödliche Verletzungen. Ebenfalls im Jahr 2021 schleifte ein Lieferwagenfahrer versehentlich einen 75-jährigen Fußgänger in Markelfingen fast 90 Meter mit sich, als er den gemeinsamen Geh- und Radweg neben der K 6170 rückwärts befuhr.</p>	<p>Planmäßig fährt der Lieferverkehr vorwärts zur Anlieferung - siehe entsprechende Hinweise auf den Planunterlagen. Die Rückwärtsfahrt des Lieferverkehrs ist auf einen relativ kleinen Bereich beschränkt. Gänzlich vermeidbar ist diese jedoch angesichts der sonstigen Zwangspunkte (zur Verfügung stehender Platz; Ausweisung der notwendigen Parkplätze) nicht. Die Anlieferungen sollen möglichst konzentriert gemäß Empfehlungen des Verkehrsgutachters vor 16.00 Uhr erfolgen. Details werden i.Z.d. Durchführungsvertrages geregelt. Es werden 24 Parkplätze sowie 55 Fahrradstellplätze zur Verfügung gestellt.</p>	-
	<p>Für das Mischgebiet plädieren wir dafür eine Stellplatzanzahl oberhalb der Vorgaben der LBO vorzugeben. Auch in städtischen Bereichen mit gutem ÖPNV-Angebot zeigen gesteigertes individuelle Mobilitätsbedürfnis und geändertes Freizeitverhalten mit vermehrter Nutzung von Kraftfahrzeugen deutlich, dass sich der Bedarf zunehmend an der Notwendigkeit von 2 Stellflächen je Wohneinheit orientiert. Dies reduziert den Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsflächen und ein unerwünschtes, in der Regel hinderndes Parken auf dem Straßenkörper kann weitestgehend vermieden werden. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die LBO keine Pkw-Stellplätze fordert, sondern Kfz-Stellplätze. Neben dem in fast jedem Haushalt vorhandenen Pkw muss auch an die vielen motorisierten Zweiräder, Wohnmobile, aber auch an weitere private Kraftfahrzeuge gedacht werden, diese können als land- und forstwirtschaftliche Arbeitsmaschine oder Lkw zugelassen sein können. Also Fahrzeuge wie auf Privatpersonen zugelassene Quads oder Pickups.</p> <p>Um dem Plangeber eine feingliederige Anpassung der nachzuweisenden Stellplatzanzahl zu ermöglichen, wird vielfach auch auf das Instrumentarium einer stufenweisen Anpassung je nach der Größe der Wohneinheit zurückgegriffen (z.B: bis 30 m² = 1 Stellplatz; bis 75 m² = 1,5 Stellplätze; größer 75 m² = 2 Stellplätze – die Werte sind beispielhaft angeführt und variabel).</p>	<p>Die Planung sieht vor, dass die Vorgaben der LBO eingehalten werden. darüber hinausgehende, ergänzende Stellplätze können auf Grund der zur Verfügung stehenden Platzes leider nicht ausgewiesen werden.</p>	0
	<p>Ferner sprechen wir uns im Mischgebiet auch bei den Stellplätzen für Fahrräder von über 2 je Wohneinheit aus. Die Anzahl dieser Stellplätze könnte sich nach der Anzahl der maximal vorgesehenen Personen je Haushalt richten. Darüber sind Stellplätze für den boomenden Markt an Lastenrädern und Fahrradanhängern sowie Besucher erforderlich.</p>	<p>Kenntnisnahme; 55 Fahrradstellplätze sind eingeplant</p>	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	Wir empfehlen eine maximale Höhe von Sichthemmnissen entlang der Fahrbahn (vgl. Ziffer 3.4 der örtlichen Bauvorschriften) im Sichtdreieck der Tiefgaragenausfahrt von 60 cm über Fahrbahnoberkante, damit bereits in der Steigung auch aus Fahrzeugen mit geringer Sitzhöhe frühzeitig beim Verlassen des Grundstückes andere Verkehrsteilnehmer, insbesondere Kinder auf dem Gehweg, frühzeitig erkannt werden können.	Anregung wird im Zuge der Ausführungsplanung soweit möglich berücksichtigt.	+
42	Deutsche Bahn, Karlsruhe	02.06.2022	
	die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren. Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden: Es ist zu berücksichtigen, dass zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.	Kenntnisnahme	0
43	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe / Stuttgart	20.05.2022	
	Ihr Schreiben ist am 18.05.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Diese werden von der Planung nicht berührt Insofern bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme	0
Berufsverbände und Interessengemeinschaften			
50	BUND ,		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
51	Regionalverband, Hochrhein-Bodensee	24.06.2022	
	Die vorliegende Planung trägt aus unserer Sicht zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im nördlichen Teil der Stadt bei. Regionalplanerische Belange werden nicht beeinträchtigt. Es bestehen somit keine Bedenken aus regionaler Sicht. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden begrüßen wir zudem, dass Parkierungsflächen unter den geplanten Gebäuden vorgesehen werden. Abschließend weisen wir auf Folgendes hin: In den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird ein Sondergebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt. Das Sondergebiet wird in den Festsetzungen (S. 2) als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“ bezeichnet. Unseres Erachtens ist die Bezeichnung irreführend, da innerhalb des Sondergebietes „nur“ ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.960 qm und keine Wohnbebauung vorgesehen ist. Dies sollte entsprechend korrigiert werden. Des Weiteren regen wir an, auch Regelungen zur Beschränkung der Rand- und Nebensortimente in den Festsetzungen aufzunehmen.	die Bezeichnung wird harmonisiert	+
52	NABU,		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
53	IHK, Konstanz		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
Versorger			
60	Unitymedia GmbH,		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
61	Deutsche TELECOM AG T-Com, Donaueschingen		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
62	Stadtwerke, Radolfzell	07.06.2022	
	Die bestehende Wasserleitung DN 100 ZM GGG muss bis zur Grundstücksgrenze zurückgebaut werden. Der Wasseranschluss kann nur über die Stockacherstr.. erfolgen, und sollte im Zuge Hausanschlussverlegung einen Überflurhydrant DN 100 an eine geeignete mit Absprache SWR / Feuerwehr Radolfzell eingeplant werden. Für die Hausanschlussdimensionierung brauchen die Stadtwerke Radolfzell den Summendurchfluss, sowie den Spitzendurchfluss.	Kenntnisnahme	0
63	EnBW AG,		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
64	Netze BW, Tuttlingen	20.05.2022	
	vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplanverfahren. Innerhalb des Geltungsbereichs unterhalten und planen wir derzeit keine Versorgungseinrichtungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist deshalb nicht notwendig.	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
65	Terranets Bw, Stuttgart	18.05.2022	
	wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	0
Stadt Radolfzell am Bodensee			
70	Stadt Radolfzell, Abt. Technische Betriebe	03.06.2022	
	von unserer Seite bestehen keine Bedenken, solange die Räum- und Streupflicht weiterhin Sache vom Anlieger bleibt.	Kenntnisnahme	0
71	Stadt Radolfzell, Baurecht	17.06.2022	
	1. Als erstes natürlich wieder der Titel. Darüber haben wir schon mal gesprochen. In unserer Liste steht er als Unter Stürzkreuz B33/34 Althohlsiedlung, 2. Änderung - Lebensmittelmarkt mit Wohnbebauung drin.	Der genaue Titel wird nochmals abgestimmt und vereinheitlicht	+
	2. Anzahl Stellplätze EDEKA: Ich gehe davon aus, dass diese ausreichend berechnet wurden. Wenn ich die Verkehrsuntersuchung richtig überflogen habe, kommt darin keine Aussage zur Anzahl der Stellplätze. Eine weitere Stellplatzberechnung liegt nicht vor.	Kenntnisnahme; wird i.Z.d. Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen	0
	3. Anzahl Stellplätze Wohnungen: s.o.. Soll hier der normale Schlüssel der LBO angewendet werden? Für uns i.O.. Muss nur auch richtig berechnet werden. Insb. auch mit ausreichenden Maßen aus der GaragenVO.	Kenntnisnahme; wird i.Z.d. Baugenehmigungsverfahren detailliert nachgewiesen, in der jetzigen Planungsphase werden 24 Stellplätze ausgewiesen.	0
	4. Tiefgarage: auch über die Lage und Neigung der TG-Zufahrt hoffe ich, dass die auf Praktikabilität überprüft wurde. Hier fehlt ein genauer Schnitt, um das überprüfen zu können.	Kenntnisnahme; durch die neue Planung fällt die Tiefgarage weg.	0
	5. Fahrradstellplätze: Wahrscheinlich zu früh in der Planung, aber müssen trotzdem rechtzeitig und ausreichend berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme; wird i.Z.d. Baugenehmigungsverfahren detailliert nachgewiesen, in der jetzigen Planungsphase werden 55 Stellplätze ausgewiesen.	0
	6. Brandschutz: Ein Brandschutzkonzept ist ebenfalls im weiteren Verfahren zu erstellen	Kenntnisnahme, das Brandschutzkonzept wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt.	0
72	Stadt Radolfzell, Straßenverkehrsbehörde	24.06.2022	
	die Straßenverkehrsbehörde schließt sich der Stellungnahme des Polizeipräsidiums Konstanz vom 30.05.2022 vollumfänglich an.	Abwägung siehe Punkt 41	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
	Inhalt der Stellungnahme		
73	Stadt Radolfzell, Abt. Landschaft und Gewässer	30.06.2022	
	Es fehlt der Verweis auf die städtischen Pflanzlisten A,B und C (Festsetzung 7.7 und folgende).	Die Pflanzlisten lagen bis dato nicht vor und werden im nächsten Verfahrensschritt den Unterlagen hinzugefügt und in die Festsetzungen 7.7, 7.8 und 7.10, die Baum- und Strauchpflanzungen betreffen, werden Hinweise auf die städtischen Pflanzlisten A, B und C aufgenommen.	+
	Im Artenschutzgutachten wurde eine CEF-Maßnahme für den Haussperling festgelegt. Das bedeutet, es handelt sich um eine vorgezogene, artenschutzrechtliche Maßnahme, die vor dem Abriss des Gebäudes und außerhalb der Vogelbrutzeit umgesetzt werden muss. Nun wurde das Gelände bereits geräumt und die Brutplätze sind nichtmehr vorhanden. Falls die Nistkästen vom Vorhabenträger noch nicht aufgehängt wurden, sollte dies schnellstmöglich umgesetzt werden. Da es im Plangebiet keine geeignete Strukturen mehr gibt, wäre aus unserer Sicht die angrenzende Halle oder Garage der Nachbargrundstücke geeignet. Hierzu bedarf es eine Absprache zwischen dem Vorhabenträger und Eigentümer. Die Nistkastenplätze sind schlussendlich in einer Karte einzutragen und unserer Abteilung vorzulegen.	In Abstimmung mit dem Gutachter wird dies berücksichtigt. Es wird vor Ort geprüft, wo die Nistkästen aufgehängt werden können, parallel zur Entwurfssoffenlage wird eine Abstimmung mit den jeweiligen Eigentümern stattfinden. Die Nistkastenplätze werden dann in einer Karte eingetragen, die den Entwurfsunterlagen beigelegt wird.	+
74	Stadt Radolfzell, Abt. Sicherheit und Ordnung		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
75	Stadt Radolfzell, Abt. Umwelt- und Klimaschutz		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
76	Stadt Radolfzell, Stellv. Behindertenbeauftragte/r		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
77	Stadt Radolfzell, Abt. Liegenschaften		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
78	Stadt Radolfzell, Tiefbau		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0
79	Stadt Radolfzell, Abt. Feuerwehr und Bevölkerungsschutz		-
	keine Stellungnahme abgegeben	Kenntnisnahme	0

Nr.	Behörde, Fachbereich, Datum der Stellungnahme Inhalt der Stellungnahme	Beschlussvorlage an Gemeinderat	Index
Bürger / Anwohner			
80	Anwohner 1	25.06.2022	
	<p>Grundsätzlich wird die Verbesserung der Grundversorgung im Nahbereich begrüßt. Wünschenswert für ältere Menschen wäre auch zusätzlich eine Post- und Bankstelle.</p> <p>Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf kann der Lebensmittelmarkt auch 1/3 größer (länger) gebaut werden, als es die Architekten Dury-D'Aloisio dargestellt haben. (https://www.radofzell.de/schochareal)</p> <p>Durch seine Lage wird der Markt nicht nur für die Menschen im Nahbereich attraktiv, sondern auch für Pendler und Durchreisende, die über die stark befahrenen Straßen L220/B34 und K6170 (früher B33) kommen. Diese beiden Straßen treffen sich im Kreisel.</p> <p>Die Zufahrt zum Markt und zu den Wohnungen ist über die schmale Straße (~6m breit) zwischen Kreisel und Stockacher-Straße geplant. Auch der Zulieferverkehr (mit 5-achsigen Sattelschleppern) soll hierüber rückwärtsfahrend den Markt beliefern. Hierzu wird die linke Fahrspur benötigt. Ebenfalls erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage der Wohnungen an dieser schmalen Straße.</p> <p>Diese Straße ist die einzige Zufahrt in das Unterstürzkreuz und Altbohl.</p> <p>Schon jetzt haben die Bewohner sehr oft lange Wartezeiten um in den Kreisel einzufahren. Zusätzlich wird durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen zum Markt befürchtet, dass eine schnelle Notversorgung (Notarzt, Krankenwagen, Feuerwehr, Polizei) stark behindert wird. Eine Rettungsgasse lässt sich in dieser schmalen Straße nicht bilden.</p> <p>Nicht geklärt ist auch wo Lieferdienste, Pflegedienste und Besucher zu den Wohnungen parken können.</p> <p>Durch die Angestellten des Landrats- und Vermessungsamts sind die Parkmöglichkeiten in der Otto-Blesch-Straße bis in die Stockacherstraße tagsüber jetzt schon erschöpft.</p> <p>Wegen der Unklarheiten und Unstimmigkeiten in Bezug auf Sicherheit, Verkehr und Planung kann dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurf im beschleunigten Verfahren so nicht zugestimmt werden.</p>	Kenntnisnahme; hinsichtlich der Abwägung wird auf die Ausführungen von Lfd.-Nr. 20 (LRA Straßenbauamt) verwiesen	0
81	Anwohner 2	11.07.2022	
	<p>Leider konnte ich an der Stellungnahme von "Anwohner 1" aus gesundheitlichen Gründen nicht teilnehmen.</p> <p>Ich unterstütze die Stellungnahme von "Anwohner 1" vollumfänglich. Mir ist bewusst, dass ich außerhalb der Frist schreibe, möchte aber ebenfalls anmerken, dass es sich bei dieser Zufahrtsstraße zu Altbohl/Unterer Stürzkreuz, um die einzige Möglichkeit handelt in die jeweiligen Wohngebiete zu gelangen.</p> <p>Der Kreisverkehr ist so konzipiert, dass die Einwohner der beiden Wohngebiete im Kreisverkehr als letztes den Kreisverkehr einfahren können. Bei einem größeren Rückstau von der L220 haben Sie, soweit niemand in unser Wohngebiet (Ri. Stockacher Straße) abbiegt, keine Möglichkeit in den Kreisverkehr einzufahren.</p> <p>Die Folge ist, dass bei beginnendem Werksverkehr größere Wartezeiten (ab etwa 7:00 Uhr) entstehen (1-2 Minuten).</p> <p>Nun benötigt es keinen Rechenexperten, dass dies teilweise zum Verkehrsstillstand in diesen Wohngebieten führen wird.</p> <p>Natürlich ist ein Einkaufszentrum in diesem Areal zu befürworten, jedoch sollte die Logistik dazu ebenfalls stimmen.</p>	Kenntnisnahme; hinsichtlich der Abwägung wird auf die Ausführungen von Lfd.-Nr. 20 (LRA Straßenbauamt) verwiesen	0