

Projekt: **Stadt Radolfzell am Bodensee**
Vorhabensbezogener Bebauungsplan
„Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“
Gemarkung Radolfzell

Planungsstand: **Satzung**

Inhalt: **Begründung**

Plangrundlage / -bezug:

- 1 *Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)*
- 1.1. Lageplan „gepl. Nutzung“, M 1:1.000 v. 14.06.2023, Format A3
<11_LPNutzung_es01140a_02_dwg.pdf >
- 1.2. Lageplan „Geltungsbereich“ M 1: 1.000 v. 14.06.2023, Format A3
<12_Geltbereich_es01140a_03_dwg.pdf>
- 2 *Bebauungsplan Baugebiet, bestehend aus:*
- 2.1 Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 14.06.2023, Format 900 x 594 <21_Teil-A_es01140a_05_dwg.pdf>
- 2.2 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen vom 04.07.2023 <22_Teil-B-textlicheFestsetzung_es01440a_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 04.07.2023
<31_Teil-B-oertlBauvorschriften_es01445a_docx.pdf>
- 4 *Vorhaben- und Erschließungsplan Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung, bestehend aus Planunterlagen und Beschreibungen des Arch.-büro d’Aloisio vom 31.03. und 04.07.2023, bestehend aus:*
- 4.1. Grundriss EG, M 1 : 200 <41_es01_VEP-EG_20230407.pdf>
- 4.2. Grundriss 1. OG, M 1 : 200 <42_es01_VEP-OG1_20230407.pdf>
- 4.3. Grundriss 2. OG, M 1 : 200 <43_es01_VEP-OG2_20230407.pdf>
- 4.4. Grundriss Dachgeschoss, M 1 : 200 <44_es01_VEP-DG_20230407.pdf>
- 4.5. Schnitte, M 1: 200 <45_es01_VEP-Schnitte_20230331.pdf>
- 4.6. Ansicht Ost – Süd, M 1 : 200 <46_es01_VEP-Ansicht_Ost-Sued_20230331.pdf>
- 4.7. Ansicht West-Nord, M 1 : 200 <47_es01_VEP-Ansicht_West-Nord_20230331.pdf>
- 4.8. Dachaufsicht, M 1 : 200 <48_es01_VEP-Ansicht_Dachaufsicht_20230407.pdf>
- 5 *Begründung / Erläuterung und Anlagen*
- 5.1. Begründung / Erläuterung vom 04.07.2023 <51_Begruend_es01240a_docx.pdf>
- 5.2. Schalltechnische Immissionsprognose vom Ing.-büro für
Bauphysik, Malo, vom 09.06.2023 <52_es01_Schall_20220609.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 14.02.2023 <61_es01_Umweltbeitrag_20230214.pdf>
- 6.2. Artenschutzrechtl. Relevanzprüfung v. 01.04.2020 <62_es01_Relevanzpruefung_20200401.pdf>
- 6.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.02.2023 <63_es01_saP_20230214.pdf>
- 6.4. Konzept Freiflächengestaltung <64_es01_Konzept_Freiflaechen_20230328.pdf>

Vorhabenträger: Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Siedlungswerk Stuttgart GmbH

Radolfzell am Bodensee, den 04.07.2023

Inhaltsverzeichnis – Begründung

1	Planungserfordernis und Ziele der Planung	4
2	Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.1	<i>Räumliche Abgrenzung und Größe</i>	4
2.2	<i>Vorhandene Nutzung</i>	4
2.3	<i>Topographie und Geologie</i>	4
2.4	<i>Beeinträchtigungsflächen</i>	5
3	Bebauungsplan nach §13a BauGB der Innenentwicklung	5
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	5
4.2	<i>Regionalplan</i>	5
4.3	<i>Schutzgebietsausweisungen</i>	6
5	Plankonzeption	6
6	Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans	7
6.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
6.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	8
6.2.1	<i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	8
6.2.2	<i>Höhe baulicher Anlagen</i>	8
6.3	<i>Bauweise</i>	8
6.4	<i>Überbaubare Grundstücksfläche</i>	9
6.5	<i>Stellplätze</i>	9
6.6	<i>Erschließung</i>	9
6.7	<i>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i>	9
7	Umweltbelange	9
8	Flächenbilanz	10
9	Bodenordnung	10
10	Realisierung und Kosten	11

1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die Stadt Radolfzell am Bodensee liegt im Landkreis Konstanz. Das Stadtgebiet besteht aus der Kernstadt und den eingegliederten Gemeinden Böhringen, Liggeringen, Möggingen, Güttingen, Markelfingen und Stahringen. Radolfzell am Bodensee hat z. Zt. ca. 31.200 Einwohner mit steigender Tendenz.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Städten / Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies erforderlich ist.

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“, Sondergebiet für Lebensmittelmarkt, ist also 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.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.10.2019 / 04.05.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Sondergebiet „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.

Das Verfahren wird mit einem frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend §2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

(weiterer Verfahrensgang und Termine siehe Präambel der textlichen Festsetzungen).

2 Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Räumliche Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung Radolfzell am Bodensee und befindet sich im Nord-Osten des Stadtgebietes. Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch bestehende Gewerbe- und Wohnbebauung
- Im Osten durch die L220
- Im Westen und Süden durch die Stockacher Straße

Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von ca. 0,637 ha. Zentraler Bereich des Plangebietes sind die Grundstücke für das Vorhaben der Neuerrichtung eines (großflächigen) Lebensmittelmarktes, der dazugehörigen Stellplätze sowie einem Wohnkomplex.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Flst. Nr. 1133/2

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück befindet sich im Eigentum der Vorhabenträger.

2.2 Vorhandene Nutzung

Der überplante Bereich wurde bisher von der Gärtnerei „Schoch“ genutzt.

2.3 Topographie und Geologie

Das Gelände steigt von Nord nach Süd von etwa 400,5 m+NN auf 402,0 m+NN an.

Gesonderte Baugrunduntersuchungen bzw. geologische Untersuchungen wurden von der Fa. HPC AG erstellt und liegt den Bebauungsplanunterlagen anbei. Zur Bauausführung wird eine baugrundgeologische Begleitung empfohlen.

2.4 Beeinträchtigungsflächen

Altlasten, Altablagerungen und sonstige Bodenbeeinträchtigungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3 Bebauungsplan nach §13a BauGB der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20 000 m² festgesetzt wird.

Diese Voraussetzungen erfüllt der vorliegende Bebauungsplan.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt lediglich 0,637 ha. Die maximal zulässige Grundfläche liegt danach deutlich unter der Grenze von 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Weitere Bebauungspläne im engen Zusammenhang sind nicht vorgesehen. Die angrenzenden Flächen sind entweder bereits überplant oder sollen unbeplant bleiben.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren ist der Nachweis, dass durch das Vorhaben nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Außerdem dürfen keine Beeinträchtigungen eines NATURA 2000-Gebietes vorliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt.

Für das Verfahren nach §13a sind i.V. mit den Vorschriften zu §13 weiterhin folgende Angaben und Untersuchungen nicht erforderlich:

- Umweltprüfung nach §2 (4) BauGB
- Umweltbericht nach §2a BauGB
- Angaben nach §3 (2), Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- Zusammenfassende Erklärung nach §10a BauGB
- Monitoring nach §4c BauGB

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB gegeben.

(hinsichtlich Umweltbelange siehe ergänzende Ausführungen zu Ziffer 7).

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Radolfzell am Bodensee. Im Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als landwirtschaftliche Fläche sowie als Mischgebiet dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit zwar nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan. Im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

4.2 Regionalplan

Die Stadt Radolfzell am Bodensee ist Mittelzentrum gemäß Regionalplan Hochrhein-Bodensee. Gemäß der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie zu Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben vom 15. Januar 1988 (GABI. Nr. 71988) können Einzelhandelsgroßprojekte in Oberzentren, in Mittelzentren sowie in Unterzentren angesiedelt werden. Regionalplanerische Restriktionen stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen.

Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien wurden in der Markt- und Auswirkungsanalyse die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Plangröße 1.960 qm VK inkl. Mall- und Verzehrfäche; Betreiberfirma Edeka) am Standort „Schoch-Areal“ in der Stadt Radolfzell untersucht.

Die Stadt Radolfzell ist im Regionalplan Hochrhein-Bodensee als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist damit in der Stadt Radolfzell zulässig und widerspricht nicht den landesplanerischen Zielsetzungen (**Konzentrationsgebot**).

Eine Verletzung des **Kongruenzgebotes**, welche bei einem Umsatzanteil von mehr als 30 % durch Kunden von außerhalb des Verflechtungsbereiches des Mittelzentrums Radolfzell vorliegen würde, kann ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die Gesamtstadt Radolfzell liegt die Umsatzumverteilungsquote gegenüber dem bestehenden Einzelhandel bei 8,1 %, wobei es sich hier bereits um den sog. „worst case“ handelt. Die rechnerische Umverteilungsquote gegenüber den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als „schützenswerter Bereich“ im Sinne des BauGB liegt bei ca. 6,8 % und somit signifikant unter dem Schwellenwert von 10 %, ab dem lt. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg negative städtebauliche Auswirkungen vermutet werden können. Eine Verletzung des **Beeinträchtigungsverbotes** liegt damit nicht vor.

Der Projektstandort befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Aufgrund der Nähe zu den umliegenden Wohngebieten und der im nördlichen Bereich der Kernstadt geringen Ausstattung mit Nahversorgungsanbietern wird das Vorhaben allerdings eine hohe Bedeutung als Nahversorger besitzen. Zur Sicherstellung des Objektcharakters des Vorhabens als Lebensmittelmarkt mit Nahversorgungsfunktion ist eine Begrenzung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind, auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche festzuschreiben.

4.3 Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet liegen soweit bekannt keine festgesetzten Schutzgebiete (z.B. Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet oder Wasserschutzgebiet).

5 Plankonzeption

Vorhabenträger der Maßnahme ist die Fa. EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH und der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau.

Der Geltungsbereich differenziert zwei verschiedene Nutzungen und zwar

- a) Nutzungsbereich I: Sondergebiet für Lebensmittelmarkt
- b) Nutzungsbereich II: Mischgebiet

Nutzungsbereich I: Der Lebensmittelmarkt ist zur Sicherung der Grundversorgung der Stadt Radolfzell für die Güter des täglichen Bedarfs geplant. Die vorgesehene Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes beträgt ca. 1.960 m². Für die Nutzung wird entsprechend den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO ein „Sondergebiet für Lebensmittelmarkt“ festgelegt. Andere Nutzungen als Einzelhandelsnutzungen, die in den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden, sind nicht zulässig. Auf diese Weise soll die Möglichkeit der Zweckentfremdung des Gebietes ausgeschlossen werden.

Nutzungsbereich II: Auf der westlich des Lebensmittelmarktes liegenden Fläche ist vorgesehen, einen Gebäudekomplex mit insgesamt ca. 24 Wohneinheiten und Stellplätzen umzusetzen. Entsprechend den baupolitischen Grundsätzen sollen dabei ca. 30% sozialer Wohnungsbau entstehen. Die Nutzungsausweisung dieser Fläche erfolgt als Mischgebiet. Nördlich und südlich des Geltungsbereiches gibt es zwischen L 220 und Stockacher Straße bereits eine bestehende Festsetzung eines Mischgebietes (Bebauungsplan „Unter'm Stürzkreut“), das weiterentwickelt werden könnte.

Der Bereich des Sondergebietes wird in Richtung Westen wegen dem Lärmschutz mit einer ca. 4,00m hohen Lärmschutzwand abgegrenzt, die auch dem Sichtschutz dient. Die Errichtung der Lärmschutzwand erfolgt gleichermaßen auch in Richtung Fl.-Nr. 1133/4.

Für die betrieblichen Auswirkungen des „Sondergebietes Lebensmittelmarkt“ wurde über das Ingenieurbüro für Bauphysik Malo eine schalltechnische Immissionsprognose durchgeführt. Dabei wurden die Geräuschemissionen des geplanten Lebensmittelmarktes abgeschätzt und deren Auswirkungen und damit

die Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund der Vorgaben der TA Lärm beurteilt. Das Gutachten liegt den Verfahrensunterlagen bei.

Die daraus resultierenden betrieblichen Auswirkungen sind in Ziffer 6.7 gesondert gewürdigt.

In einer Stellungnahme vom 19.07.2018 weist das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr darauf hin, dass für das Gebiet zur Landstraße L 220 vom Fahrbahnrand ein Anbauverbotsstreifen zu berücksichtigen ist, wobei der Anbauverbotsstreifen in diesem Fall von ansonsten 20m auf 17m reduziert werden kann. Die Positionierung des Lebensmittelmarktes bzw. die ausgewiesenen Baugrenzen berücksichtigen diesen (reduzierten) Abstand von 17m.

Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt ist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) von Süden über die „Stockacher Straße“ in etwa 30 m westlich des Kreisverkehrs L 220 („Schoch-Kreisel“) vorgesehen. Die Wohnbebauung bzw. die Zufahrt zur Tiefgarage ist von der Westseite (ebenfalls Stockacher Straße) vorgesehen. Zwischen den beiden Nutzungseinheiten ist kein verkehrlicher Austausch geplant.

Das Regierungspräsidium hat in seiner Stellungnahme vom 19.07.2018 darauf hingewiesen, dass die L 220 i.V.m der Kreisstraße K 6170 im Kreuzungsbereich (Kreisverkehr) schon sehr stark ausgelastet ist und dass sich auf Grund des „Sondergebietes“ u.U. Verkehrsbehinderungen ergeben könnten. Der Vorhabenträger hat daher entsprechend den Vorgaben der Stadt Radolfzell über das Ing.-büro Rapp ein Verkehrsgutachten durchführen lassen, um die diesbezüglichen Auswirkungen zu untersuchen und ggfls. Abhilfemöglichkeiten festzulegen. Das Gutachten liegt den Verfahrensunterlagen bei.

Das Verkehrsgutachten kommt zum Ergebnis, dass der Kreisverkehr ungeachtet einer Bebauung des „Schoch-Areals“ bereits heute ausgelastet ist und zukünftig überlastet sein wird. Der Gutachter sieht daher eine verkehrliche Entlastung, z.B. durch die „Kasernenabfahrt L226 / B33 für geboten.

Aus diesem Grunde erachtet es der Gutachter als notwendig, dass der Abfluss von der Stockacher Straße in den Markt stets gewährleistet sein muss. Als Prophylaxe soll die Zufahrt zum Parkplatz nicht durch eine Schranke bzw. Zugangskontrolle reglementiert sein. Im Ein- und Ausfahrtsbereich dürfen keine Beeinträchtigungen durch ein- bzw. ausparkende Fahrzeuge entstehen (z.B. durch die Anordnung der Parkplätze und der Größe der Parkbuchten und Parkbuchtenstreifen).

6 Begründung der Festsetzung des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

a) Nutzungsbereich I – Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

Entsprechend der Nutzungsanforderungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO wird für den östlichen Gebietsteil ein Sondergebiet für Lebensmittelmarkt festgesetzt. Der Zweck des Sondergebietes besteht darin, dass es der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zur Sicherung der Grundversorgung dient.

Zulässig ist im Sondergebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.960 m² (einschließlich Backshop), eine Cafeteria und andere ergänzende gastronomischen Nutzungen, sowie die betriebsnotwendigen Nebenanlagen wie Lagerflächen, Räume bzw. Flächen zur Annahme und Lagerung von Leergut, Sozialräume, Verwaltungsräume, Technikräume, Mitarbeiter und Kundentoiletten, Einkaufswagensammelstellen und die zugehörigen Zufahrts- und Stellplatzflächen einschließlich Fahrradständer, Anlieferungsrampen usw..

Zulässig sind ferner:

- Werbeanlagen an der Gebäudefassade
- Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
- Ein werbendes Zufahrtsschild.

Um sicherzustellen, dass das Warensortiment in erster Linie Waren des täglichen Bedarfs umfasst, wird der Anteil an Non-Food-Sortimenten an der Verkaufsfläche auf maximal 25 % begrenzt.

b) Nutzungsbereich II – Mischgebiet

Der Zweck des Gebietes besteht u.a. in der Wohnlandentwicklung und -sicherung. Entsprechend der Nutzungsanforderungen wird dieser Bereich nach § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ beschrieben.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlage.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) und auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hier nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl kann hier auch deshalb verzichtet werden, da die Obergrenze der GFZ für ein Sondergebiet von 2,4 hier sehr deutlich unterschritten wird.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Nutzungsbereich I - Sondergebiet für Lebensmittelmarkt

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist für ein Sondergebiet als Obergrenze eine GRZ von 0,8 möglich. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgaragen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,95 überschritten werden.

Nutzungsbereich II - Mischgebiet

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist als Obergrenze eine GRZ von 0,6 für das Mischgebiet möglich.

Werden Tiefgaragen und damit verbundene Kellerräume gebaut, dann sind die dadurch versiegelten Flächen nicht bei der Ermittlung der Grundflächen zu berücksichtigen. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragen sowie die Kellerräume eine Überdeckung von > 30 cm erhalten und gärtnerisch gestaltet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Höhe von Gebäuden

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der max. First- bzw. Wandhöhen festgelegt. Diese betragen

- | | |
|--------------------------------|---|
| a) im Nutzungsbereich I (SO): | Wandhöhe bis 14,50m; Firsthöhe bis 16,00m |
| b) im Nutzungsbereich II (MI): | Wandhöhe bis 13,50m; Firsthöhe bis 16,00m |

Als Bezugspunkt gilt die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), diese wird auf 401,45 m+NN festgelegt. Von der festgelegten EFH kann im Bereich + / - 0,50m abgewichen werden.

Im Plangebiet dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) die festgesetzte Gebäudehöhe auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 2,00 m überschreiten.

Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte maximale Gebäudehöhe über NN nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 10,00 m über dem natürlichen Gelände. Dadurch ist sichergestellt, dass auch ein Werbepylon eine ortsangemessene Höhe nicht überschreiten darf.

6.3 Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise i.S.v. § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von >50 m. Diese Festsetzung beruht darauf, dass die Länge eines Lebensmittelmarkts häufig mit einer Gebäudelänge von >50 m aufweist.

Für Nutzungsbereich II (MI) gilt eine offene Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von 50m.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt.

Auf ggfls. im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen gestattet. Außerdem sind auf diesen Flächen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher zulässig.

Ferner sind auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern keine baulichen Anlagen zulässig, damit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

6.5 Stellplätze

Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit eine möglichst hohe Flexibilität gewährleistet werden kann.

Dies gilt nicht für den freizuhaltenden Anbauverbotsstreifen zur Landstraße. Dieser darf nur mit Stellplätzen (keine Garagen, Carports oder sonstige Nebenanlagen) belegt werden.

6.6 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt verkehrlich über die Stockacher Straße. Dieser Zugang ist in den Planunterlagen dargestellt.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Diese sind im Zuge der fachtechnischen Planungen zu überprüfen. Bei Bedarf können für Wasserversorgung und Abwasser zusätzliche Anschlüsse vom kommunalen Netz angedient werden.

Auch Anschlussmöglichkeiten an das Strom- und Telekommunikationsnetz sind gegeben.

6.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Überprüfung der Lärmimmissionen wurde vom Vorhabenträger über das Büro für Bauphysik Malo eine schalltechnische Immissionsprognose beauftragt. Das Gutachten liegt den Verfahrensunterlagen bei.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass auf Grund der vorhandenen Vorbelastung der Lebensmittelmarkt die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht an allen Immissionsorten voll ausschöpfen kann. Über verschiedene Lastfälle und Betrachtungen wurde nachgewiesen, dass im Tageszeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr die Grenzwerte der TA Lärm vollumfänglich eingehalten werden. Für die Einhaltung der Nachtgrenzwerte (22.00 – 6.00 Uhr) ist auf eine Nachtanlieferung mit LKW's sowie Öffnungszeiten nach 22.00 Uhr zu verzichten.

Die Betriebszeiten sowie die Zeiten der An- und Ablieferungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzungsfähig, da eine solche Festsetzungsmöglichkeit in dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB nicht enthalten ist.

Daher wird in einem, vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden, festsetzungsergänzenden städtebaulichen Vertrag zur Konfliktbewältigung geregelt, dass die Betriebszeiten sowie die Zeiten der An- und Ablieferungen durch Lastkraftwagen und Kleintransporter einschl. deren Ladetätigkeiten auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu begrenzen sind und während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) An- und Ablieferungen mit LKW's nicht zulässig sind.

7 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß den in Ziffer 3 beschriebenen Feststellungen ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB entbehrlich. Nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 Nr. 5 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe zwar als zulässig, es besteht keine Ausgleichspflicht.

Gleichwohl müssen die in §1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange einschl. der Vorschläge für die Eingriffsvermeidung und -minimierung behandelt werden. Hierzu wurden folgende Unterlagen vom Büro faktorgrün erarbeitet und den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt:

a) Umweltbeitrag

Zur Ermittlung der Bestandsituation, der Bewertung des Landschaftshaushaltes sowie der Vorbelastungen und Empfindlichkeiten wurde durch einen unabhängigen Fachgutachter ein „Umweltbeitrag“ erstellt. Die Feststellungen des Gutachters einschließlich der von ihm noch vorzuschlagenden Maßnahmen zugunsten von Natur und Landschaft ist den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegt und die Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

b) Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zur Beurteilung, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans verletzt werden, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Da ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden konnte wurde zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

c) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Da ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten in der Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden konnte wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Grundlage für diese Prüfung wurden faunistische Erfassungen von Brutvögeln und Reptilien durchgeführt.

d) Konzept für die Freiflächengestaltung

Zur Visualisierung der Umweltmaßnahmen liegt dem Bebauungsplan ein Konzept für die Freiflächengestaltung bei um bildlich darzustellen, wie der Bereich später gestalten werden könnte.

Hinweis wg UVPG-Vorprüfung:

Nach Ziffer 18.6.2 Anlage 1 UVPG ist bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der wie hier eine Geschossfläche von 1.200 m² bis < 5.000 m² aufweist und für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des §35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 S. 1 UVPG notwendig. Das Vorhaben ist unabhängig von der Nutzungsausweisung nicht nach §35 BauGB zu beurteilen. Auf eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht wird deshalb verzichtet.

8 Flächenbilanz

Die Brutto-Fläche des geplanten Plangebietes unterteilt sich wie folgt:

	Fläche	Anteil
Größe des Geltungsbereiches:	0,638 ha	100,0%

darin enthalten:

Sondergebietsfläche	0,424 ha	66,5%
Mischgebietsfläche	0,213 ha	33,5%

9 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Vorhabenträger hat die von ihm in Anspruch zu nehmenden Grundstücke erworben und wird die gemäß Planentwurf vorgesehenen Grenzänderungen zu gegebener Zeit einvernehmlich durchführen.

10 Realisierung und Kosten

Die erforderlichen Planungen und Maßnahmen werden durch den privaten Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadt Radolfzell am Bodensee ausgeführt. Für die Übernahme der Planungskosten durch den privaten Investor sowie die betrieblichen Regelungen wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Durch die parallellaufenden Planungen zur Umsetzung soll mit den Arbeiten zur Realisierung unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Radolfzell am Bodensee, im Juli 2023