

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

Planungsstand: Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1. *Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)*
 - 1.1. Lageplan „gepl. Nutzung“, M 1:1.000 v. 17.02.2023, Format A3
<11_LPNutzung_es01120a_02_dwg.pdf >
 - 1.2. Lageplan „Geltungsbereich“ M 1: 1.000 v. 17.02.2023, Format A3
<12_Geltbereich_es01120a_03_dwg.pdf>
2. *Bebauungsplan Baugebiet, bestehend aus:*
 - 2.1 Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 17.02.2023, Format 900 x 594 <21_Teil-A_es01120a_05_dwg.pdf>
 - 2.2 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen vom 17.02.2023/16.03.2023 <22_Teil-B-textlicheFestsetzung_es01420a_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 17.02.2023/16.03.2023
<31_Teil-B-oertlBauvorschriften_es01425a_docx.pdf>
4. *Vorhaben- und Erschließungsplan Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung, bestehend aus Planunterlagen und Beschreibungen des Arch.-büro d'Aloisio vom 15.03.2023, bestehend aus:*
 - 4.1. Grundriss EG, M 1 : 200 <41_es01_VEP-EG_20230315.pdf>
 - 4.2. Grundriss 1. OG, M 1 : 200 <42_es01_VEP-OG1_20230315.pdf>
 - 4.3. Grundriss 2. OG, M 1 : 200 <43_es01_VEP-OG2_20230315.pdf>
 - 4.4. Grundriss Dachgeschoss, M 1 : 200 <44_es01_VEP-DG_20230315.pdf>
 - 4.5. Schnitte, M 1: 200 <45_es01_VEP-Schnitte_20230315.pdf>
 - 4.6. Ansicht Ost – Süd, M 1 : 200 <46_es01_VEP-Ansicht_Ost-Sued_20230315.pdf>
 - 4.7. Ansicht West-Nord, M 1 : 200 <47_es01_VEP-Ansicht_West-Nord_20230315.pdf>
5. *Begründung / Erläuterung und Anlagen*
 - 5.1. Begründung / Erläuterung vom 17.02.2023/16.03.2023 <51_Begruend_es01220a_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 14.02.2023 <61_es01_Umweltbeitrag_20230214.pdf>

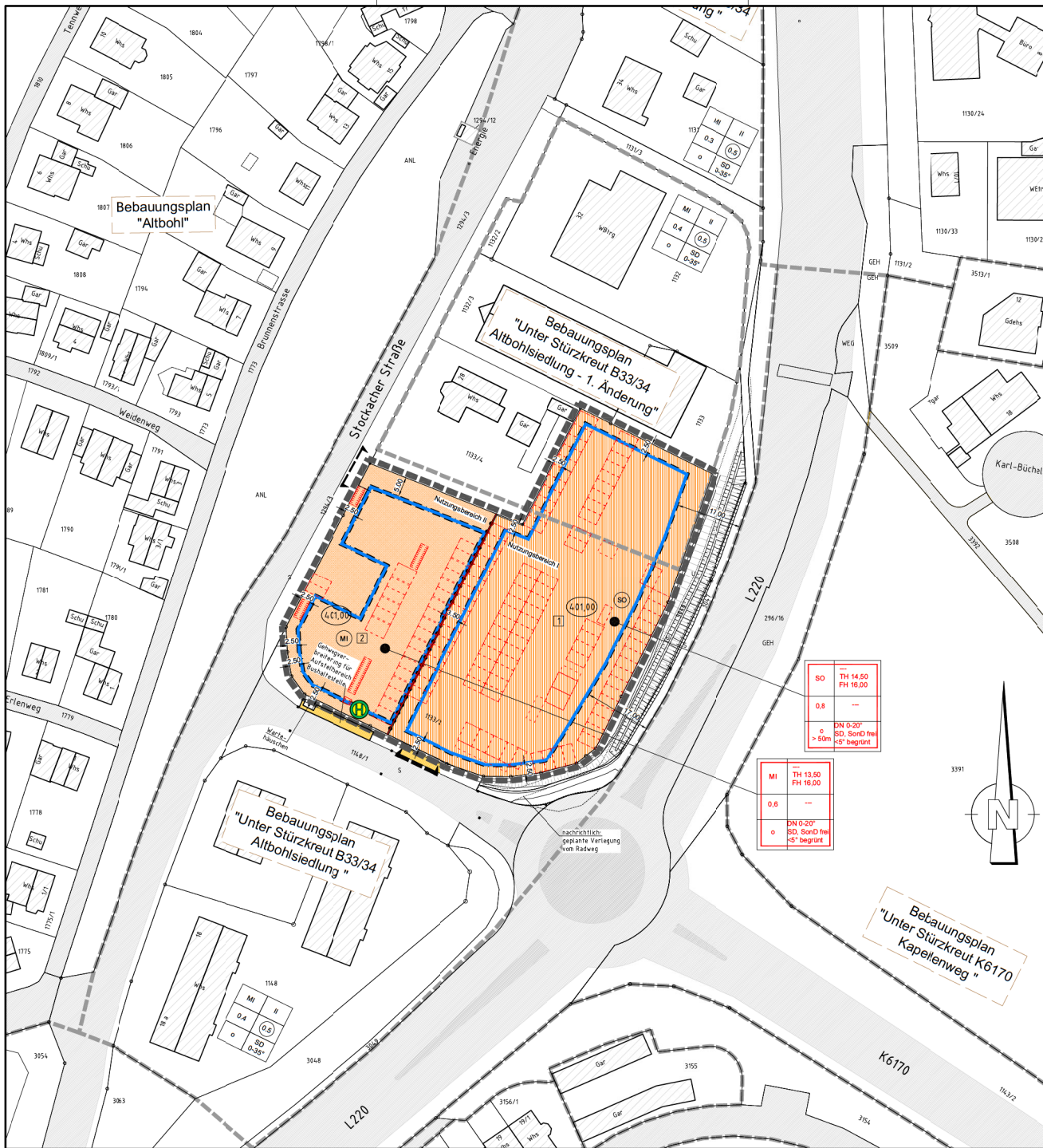
6.2. Artenschutzrechtl. Relevanzprüfung v. 01.04.2020 <62_es01_Relevanzpruefung_20200401.pdf>

6.3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 14.02.2023 <63_es01_saP_20230214.pdf>

6.4. *Konzept Freiflächengestaltung - wird nachgereicht -* <64_es01_Konzept_Freiflaechen_.....pdf>

Vorhabenträger: Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Siedlungswerk Stuttgart GmbH

Radolfzell am Bodensee, den 17.02.2023 / 16.03.2023



Planzeichenerläuterungen zum Bebauungsplan

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauVO)
 - S** Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- B** Baugrenze
- Verkehrsflächen (Vfkt) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB)
- W** Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - E** Einfahrtsbereich
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelände, oder Abgrenzung des Mafles der Nutzung innerhalb des Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehender Bebauungspläne

Größe des Geltungsbereichs nach Planauweisung
gesamt: 6.359.800 m² = ca. 0,636 ha
davon
SO = Sondergebiet: 4.231.018 m² = ca. 0,424 ha
WA = Wohnbaugelände: 2.128.782 m² = ca. 0,213 ha

Teil B - schriftlicher Teil (Auszug)

Rechtliche Grundlagen:
 a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3034), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und zuletzt am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
 b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
 c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaßstabes (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanVZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

für örtliche Bauvorschriften
 a) Gesetz über die Bauordnung des Landes Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (IGBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (IGBl. S. 2025 S. 1, 4).
 b) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GmO) in der Fassung vom 24. Juli 2005 (IGBl. S. 582, ber. S. 598), zuletzt geändert am 02. Dezember 2020 (IGBl. S. 1995, 1998).

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
 Im einzelnen gelten die Ausführungen der textlichen Festsetzungen.

(Geschossflächenzahl - GFZ, Geschossflächenhöhe - GFH, Baumassenzahl - BMZ, Baumasse - BM, Grundflächenzahl - GRZ, Grundflächenhöhe - GRH, Zahl der Vollgeschosse - LV)

Art der Nutzung	Zahl der Vollgeschosse max. Wandhöhe (Wandhöhe nach LBO)	SO (Sondergebiet) für Lebensmittelmärkte		MI (Mischgebiet)	
		Nutzungseinheit I	Nutzungseinheit II	Nutzungseinheit I	Nutzungseinheit II
max. Grundflächenzahl	0,8	0,8	0,8	0,6	0,6
Bauweise	Dachneigung > 50°	o DN 0-20° SD, SonD frei <5° begrünt	o DN 0-20° SD, SonD frei <5° begrünt	o DN 0-20° SD, SonD frei <5° begrünt	o DN 0-20° SD, SonD frei <5° begrünt

Höhe baulicher Anlagen in m+NN über einem Bezugspunkt (TH= Traufhöhe / FH= Firsthöhe / OK= Oberkante)
 Festsetzung der Erdgeschöß- und Rohfußboden-Höhe (EFH) in m+NN jeweils gültig pro ausgewiesenen Bauteil
 Abweichung von festgesetzter EFH mit +/- 50 cm zulässig

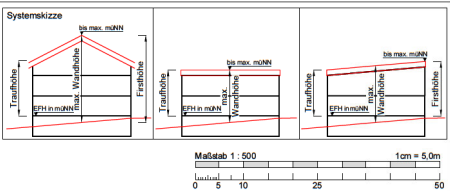
Ausfertigungs- und Rechtsvermerk:
 Hiermit wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans mit dem in der öffentlichen Sitzung vom ... gefassten Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Gemeinde ... übereinstimmt. Der Bebauungsplan ist durch die ortsübliche Bekanntmachung am ... gen. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
 Radolfzell am Bodensee, den ... (Ort) (Stempel, Unterschrift) (Grüßer, Oberbürgermeister)

Legende zur Planung ohne Festsetzungscharakter

- Weg (Oberflächen)
 - Bushaltestelle (mit Wartebänken)
 - Haus- / Bauplatznummer (Vorschlag)
 - Grundstücksgrenze neu (Vorschlag)
- Die im Plan dargestellte "neue" Grundstücksabgrenzung entspricht Angabe der Grundstücksgrenze und Hausnummer nur zur Orientierung. Die rechtliche Eintragung erfolgt im Zuge der Umlegung / Bodenordnung.

Legende zum Bestand

- Die Angaben zu den Verkehrsflächen sind nur zur Orientierung und Abwechslung in den Farben und Strichstärken möglich.
- Verkehrsflächen / Oberflächen
 - Straßen und Wege mit Straßen- / Fahrbahnrand (FBR)
 - Grünflächen
 - Boesungen
 - Gebäude mit Nutzungsart- und Haus-Nr., Flurstücksgrenze, -/grenzpunkt und -/nummer
- Bestehende Grundstücksverhältnisse / Flurstücke auf Plangrundlage des Vermessungsamtes Radolfzell, Stand 2020.
 Darstellung entspricht den Liegenschaftskataster - Abweichungen gegenüber Grundbuch möglich. Planergänzung durch Unterzeichner 07/2023.



Änderungsvermerke	
a	Grundplan - Änderung / Ergänzung 17.02.2023
Bezugssysteme	
x	Lage: D/NN/Gaßl-Krüger (GK)
x	Lage: ETRS89/UTM32
	Höhenbezug: D/NN/2 (Höhenstatus: 20)
	Höhenbezug: D/NN/2 (Höhenstatus: 50)
	Höhenbezug: D/NN/2 (Höhenstatus: 100)
	Höhenbezug: D/NN/2 (Höhenstatus: 150)

Bebauungsplan SO, MI

"Lebensmittelmärkte Altbohl mit Wohnbebauung"

Stadt Radolfzell
 Gemarkung Radolfzell
 Landkreis Konstanz

Entwurf

Plan-Nr.: 45/1120a
 Blatt: 45/121
 Datum: Bauursprung Jan 2023
 Zeichnen: KH / AG / MS
 Format: 900 x 596
 Projekt: Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmärkte Altbohl m. Wohnb."

Bauver: Stadt Radolfzell
 Projekt: Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Lebensmittelmärkte Altbohl m. Wohnb."
 Planinhalt: Lageplan Teil A (Zeichnerischer Teil), Auszug Teil B - Entwurf
 Datum/Unterschrift Planverfasser: ...
 Geleitet, den 17.02.2023 (Jäger, E. Hermle)

Stadt Radolfzell am Bodensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“
Gemarkung Radolfzell

Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung zur gemeinsamen Planzeichnung (Teil A) und den örtlichen Bauvorschriften die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen festgesetzt.

Vorhabenträger: Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Siedlungswerk Stuttgart GmbH

Radolfzell am Bodensee, den 17.02.2023 / 16.03.2023

Rechtliche Grundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939, 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.960 m² zur Sicherung der Grundversorgung.

Im Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Lebensmittelvollsortimenter“) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 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.
- b) Die maximal zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Radsortimente wird auf maximal 10% festgesetzt.
- c) Für den Betrieb notwendige Werbeanlagen:
 - Ø Werbeanlagen an der Gebäudefassade
 - Ø Eine freistehende Werbeanlage (Pylon)
 - Ø Ein werbendes Zufahrtsschild.

1.2 Mischgebiet nach §6 BauNVO

1.3 Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben

zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgelegt mit

a) Sondergebiet Lebensmittelmarkt: 0,80

Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte 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.

b) Mischgebiet: 0,60

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).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

a) im Sondergebiet: Wandhöhe bis 14,50m; Firsthöhe bis 16,00m

b) im Mischgebiet: Wandhöhe bis 13,50m; Firsthöhe bis 16,00m

Als Bezugspunkt gilt die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), diese wird auf 401,00 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.

2.3 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.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)

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.

Für das Mischgebiet gilt eine offene Bauweise bis zu einer Gebäudelänge von 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2, Nr. 10 und Nr. 21 BauGB; §23 BauNVO)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch im Plan festgesetzte Baugrenzen festgelegt.

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

4.3 Auf den im Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeldern sind keine baulichen Anlagen zulässig.

5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 2a BauGB)

5.1 Die Tiefe der Abstandsflächen kann auf bis zu 2,50 m reduziert werden

5.2 Für die Trennung der unterschiedlichen Nutzungen zwischen Sondergebiet und Mischgebiet ist gemäß Planeintrag auf der Nutzungsgrenze eine begrünte Lärm- und Sichtschutzwand vorgesehen. Für diese Trennwand können beidseitig die Abstandsflächen bis auf 0,5 m reduziert werden.

6. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB; § 14, § 21a, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Oberirdische Stellplätze, öffentliche Fußwege und private Erschließungswege, sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrassen.
- 7.2 Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, sind zum Schutz des Grundwassers wasserundurchlässig zu befestigen. LKW- Abstell- und Ladefläche sowie ggf. Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 7.4 Rodungsarbeiten im Plangebiet dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Gleiches gilt für Abrissarbeiten von Gebäuden und Gebäudeteilen.
- 7.5 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Außentemperatur der Lampen darf max. 40 °C betragen. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig.
- 7.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15° sind zu einem Anteil von mindestens 75% dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung anzulegen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von 10-15 cm aufweisen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.
- 7.7 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen

entsprechend beigefügter Pflanzliste (Anhang 1) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden ist nicht zulässig.

- 7.8 Die per Planeintrag festgesetzten privaten Grünflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend beigefügter Pflanzliste (Anhang 1) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden ist nicht zulässig.
- 7.9 Die zwischen dem Sondergebiet und dem Mischgebiet auf den privaten Grünflächen zu errichtende „Grünwand“ ist baulich so zu gestalten, dass sie von beiden Seiten mit Kletterpflanzen begrünt werden kann. Je 2 m Wandlänge ist dabei mindestens eine Kletterpflanze zu verwenden. Die Pflanzbereiche sind ausreichend zu dimensionieren. Es sind geeignete architektonische Elemente als Kletterhilfe (Gitter, Spanndrähte) anzubringen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.10 Im Osten des Sondergebiets sind zur Stellplatzeingrünung 6 standortgerechte Laubbäume (Bäume 1. oder 2. Ordnung, Qualität: Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 16-18 cm entsprechend beigefügter Pflanzliste (Anhang 1)) im unmittelbaren Umfeld der Stellplätze zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 7.11 Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.
- 7.12 Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis zum 29. Februar erfolgen.
- 7.13 Für den Verlust von zwei Brutplätzen des Haussperlings sind artspezifische Nisthilfen im Verhältnis 1:3 (d.h. sechs einzelne Nistkästen oder zwei Mehrfachkästen für jeweils drei Brutpaare) im oder im nahen Umfeld des Plangebietes an geeigneter Stelle anzubringen. Folgendes ist dabei zu beachten:
- Verwendung von artspezifischen Nistkästen für den Haussperling mit Fluglochdurchmesser 32 mm
 - Einzel- oder Mehrfachkästen (z.B. für drei Brutpaare) möglich,
 - Anbringungshöhe > 2 m,
 - Die Nisthilfen sind in räumlicher Nähe (ca. 50 m) zueinander anzubringen
 - Die Kästen sind mindestens jährlich außerhalb der Brutzeit auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen (Entfernen von Vogel- und anderen alten Nestern).
- 7.14 An einem der neuen Gebäude und an einem geeigneten Standort im Bebauungsplangebiet sind zwei Fledermauskästen (Flachkästen) anzubringen. Dabei ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten. Anbringungshöhe mind. 5,00 m mit freier Anflugschneise.

8. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro für Bauphysik, C. Malo vom 28.03.2022) haben ergeben, dass unter Beachtung der über den städtebaulichen Vertrag zu regelnden Betriebszeiten die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm erfüllt sind. Das Schallschutzgutachten liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.
- 8.2 Zur Sicherung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm wurde an der westlichen Grundstücksgrenze, Richtung des Grundstücks der in diesem Bebauungsplan inkludierten Wohnbebauung, eine 4 Meter hohe Schallschutzwand eingeplant, die zusätzlich in 4 Meter Höhe noch eine 2 Meter breite horizontale Auskragung über die Pkw-Stellplätze hat. Zudem wurde auf der Nord-westlichen Seite, Richtung der bestehenden Bebauung, eine 2 Meter hohe Schallschutzwand vorgesehen.

9. Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m §20 Denkmalschutzgesetz)

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.

Radolfzell am Bodensee, den (Gröger, Oberbürgermeister)

Anhang 1

Pflanzliste A: Ökologisch wertvolle Laubbäume

Kleine bis mittlere Bäume, für kleinere Gärten/ Stellplätze geeignet			
Name (dt.)	Name (bot.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Feldahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	8-12	aufrechter, schlanker Wuchs, mehltaufrei
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	8-12	Schmalere Wuchs, für räumlich beengte Verhältnisse
Säulen-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	8-10	kleinwüchsige Sorte; schmale, spitzenkegelförmige Krone
Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'	5-10	kleinwüchsige Sorte; kugelige Krone, langsam wachsend
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	bis 12	Sorte mit schlankem Säulenwuchs; behält im Alter auch ohne Schnitt schmale Form
Echter Rotdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	5-7	Kalk liebend, verträgt alle Böden
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	5-7	Kalk liebend, verträgt alle Böden
Säulen-Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'	4-6	Kleiner, schlanker Baum
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	4-7	kleiner Baum/ Großstrauch, robust, gelbe Blüte, Blüte zeitiges Frühjahr, essbare Früchte (Marmelade), Nahrungsquelle für Insekten
Kugelesche	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Nana'	4-6	Kleinbaum, kugelig wachsend
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>	6-8	anspruchlos und anpassungsfähig
Zierapfel	<i>Malus in Sorten</i>	5-7	kleiner Baum, üppige Blüte, kleine Früchte
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>	3-5	Großstrauch/kleiner Baum, Frucht nach dem ersten Frost essbar
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'	6-8	kleiner Baum, anspruchslos
Kugelakazie	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Umbra-culifera'	4-6	kleiner kugelige Baum,
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	6-15	Laub unterseitig grau/weiß, Früchte
Silber Mehlbeere	<i>Sorbus incana</i>	7-9	kleiner Baum, eiförmige Krone, helle Blattunterseite, verträgt Strahlungshitze

Mittelgroße Bäume 10m - 20m			
Name (dt.)	Name (bot.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland'	12-15	auffallender Blütenbaum , schlanker, wie die Art, schöne orange-gelbe Herbstfärbung
Hainbuche	Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	12	Sehr schlanke Krone
Wildbirne 'Chanticleer'	Pyrus calleryana 'Chanticleer'	12	Krone schmal spitzkegelig, Frucht 1,5cm
Vogel-Kirsche	Prunus avium	15-20	Blüten- und Fruchtbaum
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10-15	weiße Traubenblüten, auffallend
Gemeine Eberesche, echte Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>	10-15	Nahrungsquelle für viele Tierarten (Blatt, Blüte, Früchte), schöne Herbstfärbung
Speierling	Sorbus domestica	10-18	essbare Früchte (nach erstem Frost); intensiver Duft, sehr langsamwachsend
Elsbeere	Sorbus torminalis	15-20	Krone pyramidal bis rundlich
Stadt-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'	15-20	sehr gut für innerstädt. Klima geeignet
Winter-Linde 'Rancho'	Tilia cordata 'Rancho'	10-15	Blüte tropft nicht, auch für städtischen Bereich geeignet
Sommerlinde	Tilia platyphyllos 'Örebro'	bis 15	für innerstädtisches Klima besser geeignet, als die Art

Große Bäume über 20m - benötigen viel Platz			
Name (dt.)	Name (bot.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	20-40	Krone breit und sehr ausladend; verträgt innerstädtisches Klima schlecht
Weiß-Birke	Betula pendula	20-30	schlanke Krone, Vorsicht Pollen
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior	30-40	breitpyramidale Kronenform, Pioniergehölz, Vorsicht wegen Eschentriebsterben
Trauben-Eiche	Quercus petraea	30-40	nährstoffarme, trockene Böden; für Stadtklima geeignet
Stiel-Eiche	Quercus robur	20-30	nährstoffreiche Lehm- und Tonböden, für Stadtklima geeignet
Winter-Linde	Tilia cordata	15-25	verträgt innerstädtisches Klima schlecht, wohlriechende Blüten
Feld-Ulme	Ulmus carpini- folia	30-40	schnell wachsend; feuchte Lehmböden, für innerstädtisches Klima ungeeignet
Berg-Ulme	Ulmus glabra	30-40	feuchte Ton-/Lehmböden; für innerstädtisches Klima ungeeignet

Bemerkungen

Bei Pflanzungen im Siedlungsbereich empfiehlt es sich ggf. einen Wurzelvorhang o.ä. einzubauen, um die Wurzeln zu lenken und beispielsweise den Wuchs in Abwasserrohre auszuschließen.

Die maximalen Wuchshöhen sind abhängig vom Standort (Boden, Wasser, Klima) und können innerhalb Arten variieren.

Das Anpflanzen großwüchsiger Nadelgehölze wie Tanne und Fichte sowie deren schwachwüchsiger Gartenformen ist nicht als Ersatzpflanzung zulässig.

Pflanzliste B : Obstbäume

Apfelbäume: Höhe bis 10m; Krone breit elliptisch; Flachwurzler					
Name (dt.)	Reife	Größe Frucht	Farbe	Geschmack	Erntereif
Retina	<i>früh</i>	groß	dunkelrot	saftig, süßsauerlich	ab Ende August
Nela	<i>früh</i>	mittel	rotgelb	saftig, säuerlich, schwach aromatisch	ab Mitte August
Hana	<i>früh</i>	mittel	grün-braunrot	saftig, säuerlich	Anfang bis Mitte August
Piros	<i>früh</i>	mittel	rot	saftig, süßsauerlich	August
Starks Earliest	<i>früh</i>	mittel	hellgelb-rot	saftig mildsauerlich	Mitte Juli bis August
Weißer Klarapfel	<i>früh</i>	mittel	gelblich grün	feinsäuerlich, würzig	Ende Juli
Gerlinde	<i>mittelfrüh</i>	mittel	rotgelb	süßsauerlich	Mitte September bis Ende November
Böhmer Cox	<i>mittelfrüh</i>	groß	mittel-dunkelrot	süß-säuerlich aromatisch	Mitte September bis Ende Oktober
Rebella	<i>mittelfrüh</i>	mittelgroß	hellrot	süß, leicht säuerlich, fruchtig	Mitte bis Ende September
Rubinola	<i>mittelfrüh</i>	mittelgroß	leuchtend rot	fein würzig, süß-säuerlich	ab Mitte September
Alkmene	<i>mittelfrüh</i>	mittel	grün/gelb; Sonnenseite rot	leicht säuerlich; aromatisch	Anfang September bis Ende November
James Grieve	<i>mittelfrüh</i>	mittel	gelblich; Sonnenseite orange	feine Säure; würzig	Mitte August bis Ende Oktober
Berlepsch	<i>mittelfrüh</i>	mittel	rot und goldgelb	säuerlich-frisch; würzig; hoher Vitamin-C-Gehalt	November bis März

Gravensteiner	<i>mittelfrüh</i>	groß	karminrot und gelb	süßsauer; aromatisch	September bis November
Geheimrat Oldenburg	<i>mittelfrüh</i>	mittel	grüngelb und orangerot	mildsauerlich	September bis November
Topaz	<i>spät</i>	mittelgroß	gelborange - orangerot gestreift	süßsauerlich; fest	Ende September bis Anfang März
Florina	<i>spät</i>	mittelgroß	rot, leicht grüner Streifen	süßlich, feinsauerlich	Ab Ende September
Otava	<i>spät</i>	mittegroß	gelbgrün	feinsauerlich, aromatisch	Ab Mitte Oktober
Ariwa	<i>spät</i>	mittelgroß	orange- dunkelrot	harmonisch süßsauer	Mitte bis Ende September
Rosana	<i>spät</i>	mittelgroß	dunkelrot punktiert und geflammt	süß, leicht säuerlich, aromatisch	A Mitte September
Rajka	<i>spät</i>	mittlegroß	grüngelb und dunkelrot	süß, aromatisch, leicht säuerlich	Mitte bis Ende September
Ontario	<i>spät</i>	groß	gelbgrün und braunrot	säuerlichfruchtig	Januar bis Mai
Brettacher	<i>spät</i>	groß	grünlich, teils leicht rot	saftig	Mitte Oktober bis März
Boskoop rot	<i>spät</i>	groß bis sehr groß	orange- dunkelrot	kräftig fruchtig, säuerlich; würzig erfrischend	Dezember bis April
Glockenapfel	<i>spät</i>	groß	grüngelblich	frische Säure	Ab Oktober
Zuccalmaglio	<i>spät</i>	mittelklein	gelb-leicht orange	saftig, fein aromatisch	Ab Ende September

Pflanzliste C: Sträucher

Einheimische Sträucher und Heckengehölze			
Name (dt.)	Name (bot.)	Höhe (m)	Besonderheiten
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	5-7m	anspruchlos
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	bis 25	sandig-humose Lehmböden; sehr gut schnittberträglich
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	5-7m	mäßig trockene Lehm-/Humusböden; gut schnittverträglich
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	3-4m	frische, sandig-steinige Lehm-/Tonböden; starken Rückschnitt gut vertragend

Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	4-6m	mäßig trockene Lehm-/Humusböden; gut schnittverträglich
Zweigrieffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	bis 10m	lockere, humose Schutt-/Lehmböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	4-6m	lockere, humose Schutt-/Lehmböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	2-6m (häufig nur bis 3m)	frisch-feuchte Humus-/Lehm-/Tonböden; lockt Rotkehlchen an
Wachholder	<i>Juniperus communis</i> "Meyer"	3-4m	mäßig trocken bis frisch, Sand/ Lehm/ Ton/ Torf
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	3-5m	alle Böden, trocken bis feucht; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2,5-3,5m	Humusböden/ sandige Lehm- /Tonböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	10-15m	tiefgründige humose Ton-/Lehmböden
Schwarzdorn, Schlehe	<i>Purnus spinosa</i>	4-5m	durchlässige, sandige und steinige Lehmböden
Kreuzdorn	<i>Rhamus catharticus</i>	4-6m	alle trockenen, durchlässigen Böden; Verjüngungsschnitt mit dem Alter weniger Erfolg versprechend
Faulbaum	<i>Rhamus frangula</i>	2-3m	feuchte Lehm-/Tonböden; Rückschnitt nicht Erfolg versprechend
echte Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	2-3m	alkalische, durchlässige Böden - nicht zu feucht; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	2-3m	durchlässige schwere Lehm-/Tonböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7m	frische, humusreiche, sandige Lehm-/Tonböden; radikalen Verjüngungsschnitt gut vertragend
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>	3-4m	frische Lehmböden; starker Rückschnitt nicht empfehlenswert
Eibe	<i>Taxus baccata</i>	10m	frische, sandige/steinige, humose Lehm-/Tonböden
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	3-4m	frische, trockene, durchlässige Sand-/Ton-/Lehmböden; radikalen Verjüngungsschnitt vertragend
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	3-4m	alle feuchten, nährstoffreichen Böden; radikalen Verjüngungsschnitt vertragend

Pflanzgröße: mindestens 125-150 cm

Stadt Radolfzell am Bodensee
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“
Gemarkung Radolfzell

Teil B

Örtliche Bauvorschriften

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden in Ergänzung zur gemeinsamen Planzeichnung (Teil A) und die im Teil B beschriebenen planungsrechtlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Vorhabenträger: Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Siedlungswerk Stuttgart GmbH

Radolfzell am Bodensee, den 17.02.2023 / 16.03.2023

Rechtliche Grundlage

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert am 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1. Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die Dachneigungen sind von 0° bis 20° zulässig.
- 1.3 Flachdächer (< 5°) sind zu begrünen.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ausgenommen sind Hinweisschilder mit Richtungsangaben bis max. 0,5 m². Insoweit sind Werbeanlagen allgemein zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen, die auf bzw. an den Dachflächen angebracht werden sollen, sind nur ausnahmsweise zulässig; die Gestaltung ist mit dem Bauamt der Stadt Radolfzell am Bodensee abzustimmen.
- 2.3 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Laser oder ähnliche lichtstarke Objekte sind unzulässig.
- 2.4 Im Bereich der L220 ist eine Gefährdung des Verkehrs durch die Werbeanlagen, insbesondere eine mögliche Blendwirkung auszuschließen.
- 2.5 An den Fassaden sind Einzelwerbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m² allgemein zulässig. Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade oder freistehend in Abstimmung mit dem Bauamt der Stadt Radolfzell am Bodensee zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- bzw. Grundstücksgestaltung einfügen.
- 2.6 Die Bündelung mehrerer Werbeanlagen ist möglich (z.B. Werbepylon). Werbepylone müssen zu begeh- und befahrbaren Flächen einen Abstand von mindestens 1 m und ausreichend große Sichtwinkel zu Ein- und Ausfahrten einhalten. Der Standort und die Gestaltung sind mit dem Bauamt der Stadt Radolfzell am Bodensee abzustimmen.

3. Unbebaute Flächen und Einfriedungen (§74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Befestigte Flächen sind soweit zu reduzieren, wie es für die gesicherte Erschließung des Grundstückes erforderlich ist (Minimierung der Oberflächenversiegelung)
- 3.2 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betriebliche Gründen genutzten Grundstücksteile sind als Grünfläche anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und sonstigen Bepflanzungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Auf die Verwendung von Gehölzarten der Pflanzliste A,

B und C der Stadt Radolfzell wird verwiesen. Das Anlegen von Schottergärten oder Steinöden ist nicht zulässig.

- 3.3 An Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die Sichtfelder frei von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) von mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 3.4 Grundstückszufahrten bzw. Straßeneinmündungen sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. 3 m tiefe Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen (auch nichtgenehmigungspflichtige und nicht fest mit dem Erdboden verbundene) ab einer Höhe von 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 3.5 An den Straßenseiten, an denen keine Gehwege oder Seitenstreifen sind, müssen zur Sicherung eines ausreichenden Lichtraumprofils der Fahrbahn feste Einbauten (Einfriedungen, Gartenmauern, usw.) mindestens 0,50m Abstand zum Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein) einhalten.
- 3.6 Bei lebender Einfriedung (z.B. Hecke) ist der Besitzer verpflichtet, diese bis auf die Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche, bei fehlendem Seitenstreifen bis 0,50m vom Fahrbahnrand (Vorderkante Bordstein), zurückzuschneiden.

4. Entwässerungsanlagen (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 4.1 Grundstücksentwässerungen sind an die bereits vorhandenen Entwässerungssysteme bzw. Hausanschlüsse anzuschließen.
- 4.2 Neu zu verlegende Entwässerungsleitungen sind so auszuführen, dass Schmutzwasser und Niederschlagwasser getrennt abgeleitet werden.
- 4.3 Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich innerhalb des Grundstückes über eine belebte Bodenzone versickert und / oder über eine Regenwasserzisterne gefasst und genutzt werden. Die Konzeption ist unter Beachtung der Ausführungen der LUBW zur Versickerung von Niederschlagswasser in den Bauantragsunterlagen darzulegen

- 4.3.1 Niederschlagswasser darf erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - 4.3.2 Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - 4.3.3 befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
 - 4.3.4 öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen,
 - 4.3.5 beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- 4.4 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Niederschlagswasser von Flächen nach Absatz 1 Nr. 1 „Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser“ kann auch in Mulden-Rigolen-Elementen gesammelt und versickert werden. Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.
- 4.6 Die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser, welches von befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1200 m² stammt, ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen, soweit die Wasserbehörde nicht bereits in anderen Verfahren Kenntnis von dem Vorhaben erlangt hat. Die Wasserbehörde hat den Eingang der Anzeige zu bestätigen. Mit dem Vorhaben darf nicht vor Ablauf eines Monats nach Eingang der Anzeige begonnen werden.

5. Anlagen für regenerative Energien

Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung sind verpflichtend.

Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB und gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Baugrund und Boden

- 1.1 Gemäß Baugrundgutachten Nr. 2172729 der Fa. HPC vom 15.11.2017 besteht der Untergrund oberflächennah aus künstlichen Auffüllungen, gefolgt von sandigem Ton.
- 1.2 Gestörte und Aufgeweichte Bereiche sind durch einen Bodenaustausch zu ersetzen. Eventuelle Baugrubensohlen im Beckenton sind aufgrund der geringen Tragfähigkeit und Empfindlichkeit gegen Wasserzutritt und Frost nicht befahrbar
- 1.3 Für schwere Baugeräte ist eine Arbeitsebene notwendig. Die Stärke der Arbeitsebene ist vom eingesetzten Gerät abhängig.
- 1.4 Fallen beim Aushub organoleptisch auffällige Böden an, sind repräsentative Mischproben zu entnehmen, diese auf relevante Schadstoffparameter zu untersuchen und entsprechend dem Ergebnis fachgerecht verwerten bzw. zu entsorgen.
- 1.5 Erdarbeiten sollen bei trockener Witterung und trockenem, bröseligem Boden ausgeführt werden. Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen. Vor Aufbringen des Bodens ist der verdichtete Untergrund (z.B. Fahrspuren) aufzulockern.
- 1.6 Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z.B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material, anzustreben ist.
- 1.7 Anfallender Oberboden (Humus) und Unterboden, falls vorhanden, soll soweit wie möglich auf den Baugrundstücken selber verbleiben.
- 1.8 Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß auf einer zugelassenen Erddeponie/Steinbruch zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein. Die Verwertung bzw. Beseitigung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV- Bodenmaterial / Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- 1.9 Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) ist nicht zulässig.
- 1.10 Wird für Auffüllungen zusätzliches Erdmaterial angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial, welches die Zuordnungswerte Z 0 des VwV-Bodenmaterials einhält, , oder qualifiziertes Recyclingmaterial, welches mit Ausnahme der baustoffspezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 1.1 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein. Für die evtl. Verwendung von

qualifiziertem Recyclingmaterial ist die schriftliche Zustimmung des Landratsamtes einzuholen.

- 1.11 Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen (u.a. Verfüllen der Baugruben mit Bauschutt und Bauabfall) sind untersagt.
- 1.12 Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z.B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW–Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- 1.13 Nicht notwendige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen).
- 1.14 Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2. Entwässerung

- 2.1 Bei Unterkellerung wird empfohlen, den Keller bis auf OK freies Drainniveau wasserdicht auszubilden.
- 2.2 Zur Dämpfung des Regenwasserabflusses werden Regenwasserzisternen empfohlen.
- 2.3 Falls das Regenwasser als Brauchwasser genutzt werden soll, ist die Errichtung der Zisterne bzw. die Nutzung des Regenwassers der Gemeinde gesondert anzuzeigen. Dies gilt, auch wenn die Brauchwassernutzung im Nachhinein erfolgt.
- 2.4 Die Kanalisation der Gemeinde liegt höhenmäßig so, dass die freie Entwässerbarkeit vom Schmutzwasser für Bauwerke ohne Unterkellerung nicht gänzlich möglich ist. Bei Unterkellerungen besteht kein Anspruch, dass das Kellerniveau im Freispiegel entwässert werden kann.

3. Hinweise zum Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelnen durch die ausgewiesenen Parameter bestimmt, die jeweils - jeder für sich - als maximal zulässige Höchst- bzw. Grenzwerte angegeben sind. Es kann kein Anspruch dahingehend abgeleitet werden, dass jeweils alle Maximalwerte gleichzeitig möglich sind.

4. Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und nach dessen Vorgaben auszuführen.

5. Denkmalschutz (§9 Abs. 6 BauGB i.V.m §20 Denkmalschutzgesetz)

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.

Radolfzell am Bodensee, den (Gröger, Oberbürgermeister)

Präambel zum Verfahrensgang

Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Altbohl mit Wohnbebauung“, Sondergebiet für Lebensmittelmarkt mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

Stadt Radolfzell am Bodensee, Landkreis Konstanz

1. Aufstellungsbeschluss nach §13a BauGB durch den Gemeinderat am 15.10.2019 / 04.05.2022.
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am
3. Zustimmung zum Planvorentwurf durch den Gemeinderat am 04.05.2022.
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB mit / über Schreiben vom 18.05.2022.
5. Freiwillige frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1),1 BauGB über Erörterung des Vorentwurfes vom 20.05.2022 bis 24.06.2022. Der Erörterungszeitraum wurde ortsüblich bekannt gemacht am
6. Behandlung und Abwägung der nach Ziffer 4, 5 vorgebrachten Anregungen im Gemeinderat am
7. Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfes nach §3(2) BauGB durch den Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am
8. Öffentliche Auslegung vom Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung erfolgt(e) in der Zeit vom bis zum (Auslegungsfrist) beim Bürgermeisteramt während der üblichen Dienststunden. Die öffentliche Auslegung wird / wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich ambekannt gemacht.
9. Mitteilung des Auslegungsbeschlusses an Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und sonstige mit / über Schreiben / E-Mail vom
10. Behandlung und Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplanes nach §3(2) BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange im Gemeinderat am
11. Beschlussfassung vom Gemeinderat zum Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung am Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat gebilligt mit Beschluss vom
14. Die Beschlussfassung des Gemeinderates zur Satzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, werden / wurden ortsüblich bekannt gemacht am

In der Bekanntmachung wird / wurde auf das Geltend machen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter, auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Die Satzungen treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung am in Kraft.

Radolfzell am Bodensee, den (Gröger, Oberbürgermeister)
(Datum, Stempel, Unterschrift)

Der Verfahrensgang wird beglaubigt.

Radolfzell am Bodensee, den (Gröger, Oberbürgermeister)
(Datum, Stempel, Unterschrift)

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

Planungsstand: Entwurf

Inhalt: Begründung (vorläufiger Zwischenstand)

Plangrundlage / -bezug:

- 1 *Übersichtskarten und Übersichtspläne (nachrichtlich)*
 - 1.1. Lageplan „gepl. Nutzung“, M 1:1.000 v. 17.02.2023, Format A3
<11_LPNutzung_es01120a_02_dwg.pdf >
 - 1.2. Lageplan „Geltungsbereich“ M 1: 1.000 v. 17.02.2023, Format A3
<12_Geltbereich_es01120a_03_dwg.pdf>
- 2 *Bebauungsplan Baugebiet, bestehend aus:*
 - 2.1 Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 17.02.2023, Format 900 x 594 <21_Teil-A_es01120a_05_dwg.pdf>
 - 2.2 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen vom 17.02.2023/16.03.2023 <22_Teil-B-textlicheFestsetzung_es01420a_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 17.02.2023/16.03.2023
<31_Teil-B-oertlBauvorschriften_es01425a_docx.pdf>
- 4 *Vorhaben- und Erschließungsplan Lebensmittelmarkt und Wohnbebauung, bestehend aus Planunterlagen und Beschreibungen des Arch.-büro d'Aloisio vom 15.03.2023, bestehend aus:*
 - 4.1. Grundriss EG, M 1 : 200 <41_es01_VEP-EG_20230315.pdf>
 - 4.2. Grundriss 1. OG, M 1 : 200 <42_es01_VEP-OG1_20230315.pdf>
 - 4.3. Grundriss 2. OG, M 1 : 200 <43_es01_VEP-OG2_20230315.pdf>
 - 4.4. Grundriss Dachgeschoss, M 1 : 200 <44_es01_VEP-DG_20230315.pdf>
 - 4.5. Schnitte, M 1: 200 <45_es01_VEP-Schnitte_20230315.pdf>
 - 4.6. Ansicht Ost – Süd, M 1 : 200 <46_es01_VEP-Ansicht_Ost-Sued_20230315.pdf>
 - 4.7. Ansicht West-Nord, M 1 : 200 <47_es01_VEP-Ansicht_West-Nord_20230315.pdf>
- 5 *Begründung / Erläuterung und Anlagen*
 - 5.1. Begründung / Erläuterung vom 17.02.2023/16.03.2023 <51_Begruend_es01220a_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 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 - wird nachgereicht -* <64_es01_Konzept_Freiflaechen_.....pdf>

Vorhabenträger: Edeka Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH
Siedlungswerk Stuttgart GmbH

Radolfzell am Bodensee, den 17.02.2023 / 16.03.2023

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 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

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

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 engeren 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 (GABl. 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. 33 Wohneinheiten und separater Tiefgarage umzusetzen. Entsprechend den baulandpolitischen 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 „Grünwand“ abgegrenzt. Diese Grünwand dient dann auch dem Sichtschutz. Die Errichtung der „Grünwand“ erfolgt gleichermaßen zur optischen Trennung 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 401,00 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 relevanter 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 Februar / März 2023