

## Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

### Begründung

#### zum Bebauungsplan „Kreuzbühl“

#### 1. Allgemeines

##### 1.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet schließt im Südosten an das bestehende Gewerbegebiet Nord an. Im Nordwesten bildet die Kreisstraße 6361 (Stahinger Straße) die Grenze. Im Südwesten begrenzt die Landesstraße 226 (Steißlinger Straße) den Geltungsbereich. Im Nordosten geht das Plangebiet in die freie Landschaft über.



Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

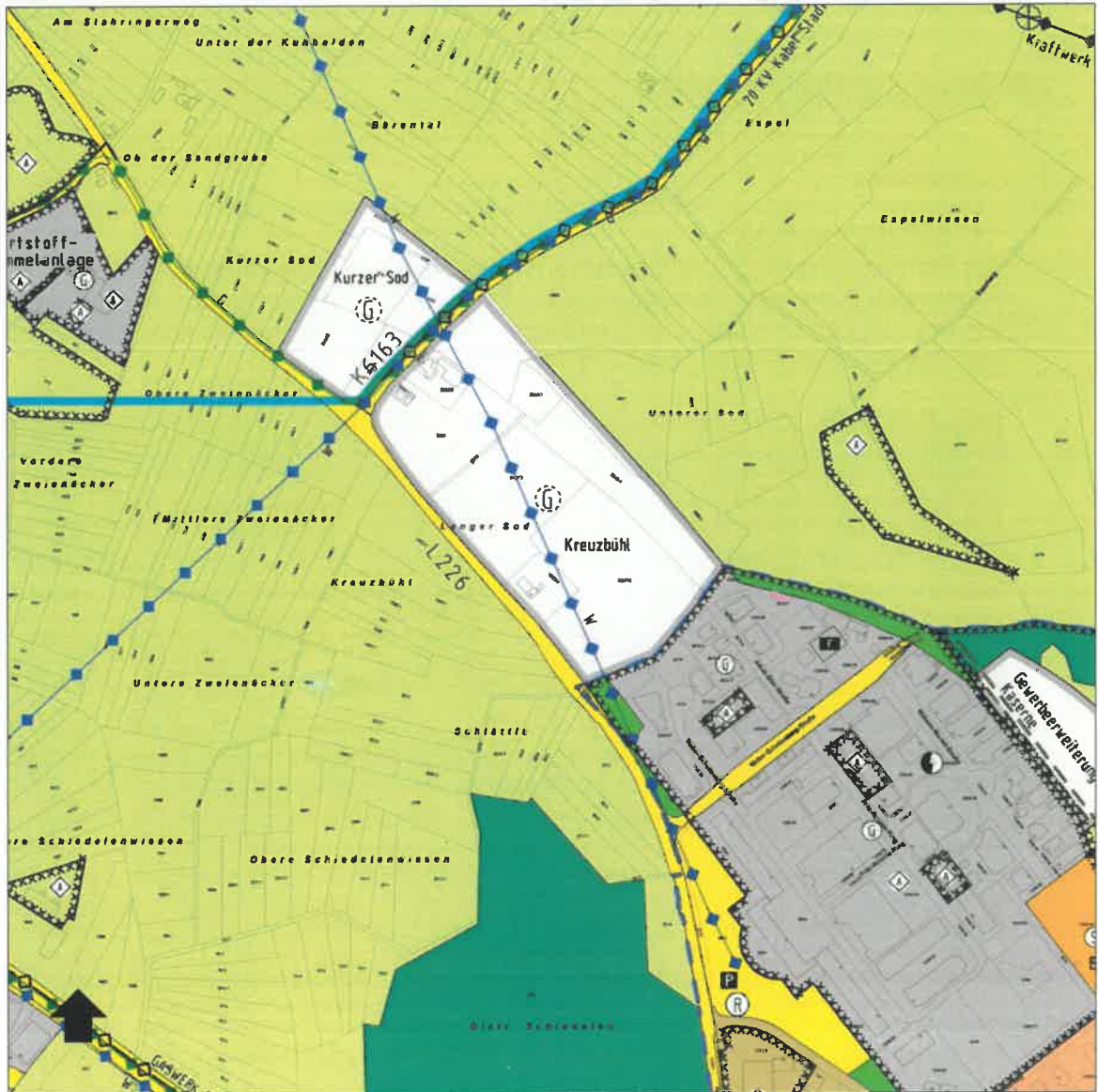
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 72137 qm.

##### 1.2. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund der aktuellen Gewerbeflächennachfrage und dem schwindenden Angebot städtischer Gewerbeflächen werden durch das Gewerbegebiet „Kreuzbühl“ neue Gewerbegrundstücke generiert.

### 1.3. Aktuelle Planungsrechtliche Situation

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell ist die Fläche Kreuzbühl als Gewerbefläche festgesetzt. Planungsrechtlich ist die Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen.



### 1.4. Bestand

Drei bauliche Anlagen befinden sich im Plangebiet. Der „Kreuzbühlhof“ liegt an der Landstraße und wird auch von dieser erschlossen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr gegeben. Neben einer Wohnnutzung verkaufen die Eigentümer gärtnerische Erzeugnisse. Entlang der Kreisstraße befinden sich des Weiteren zwei wohngenutzte Gebäude. Die Eigentümer der Stähringer Straße 4 betreiben eine Pferdepension.

Neben dem bestehenden Kreuzbühlhof bzw. den Wohngebäuden und den zugehörigen Freiflächen wird das Plangebiet von intensiver Landwirtschaft (Maisanbau) dominiert. Im Südwesten befindet sich eine kleine Grünfläche mit alten Streuobstbäumen. Einzelne Gehölze sind verstreut über das Gelände und im Randbereich der bestehenden Bebauung zu finden.

## 2. Erschließung des Gewerbegebietes

Im Südosten wird das Gebiet aus dem bestehenden Gewerbegebiet Nord heraus von der Jakob-Dörr-Straße erschlossen. Die Jakob-Dörr-Straße wird in Ihrer Ausgestaltung als Planstraße A weiter ins Gewerbegebiet Kreuzbühl geführt. Der Grünstreifen wird als öffentlicher Längsparkraum mit Baumquartieren fortgeführt. Der Gehweg aus dem Gewerbegebiet Nord wird fortgeführt.

Mittig im Gebiet wird ein öffentlicher Parkplatz festgelegt. Aus Erfahrung im Gewerbegebiet Nord werden öffentliche Parkierungsflächen benötigt.

Die Erschließung über die Kreisstraße 6361 (Stahringer Straße) mit Anschluss an die Landesstraße 226 (Steißlinger Straße) bildet die zweite verkehrliche Zuwegung in das Gewerbegebiet. Aufgrund der aktuell nicht adäquaten Kreuzungssituation der Landes- mit der Kreisstraße, der Höhensituation vor Ort sowie grundsätzlicher verkehrlicher Sicherheitsbedenken bei ausfahrendem Schwerlastverkehr wird ein Kreisverkehr gebaut.

Ein Ausbau der aktuell zu schmalen Kreisstraße ist notwendig. In die Planung mit aufgenommen wird ein parallel verlaufender Radweg welcher Böhringen mit Reute verbinden wird.

Der direkte Anschluss von der Kreisstraße in das Gewerbegebiet wird ebenfalls als Kreisverkehr ausgebaut. Der Kreisverkehr dient auch einer späteren Erschließung der im Flächennutzungsplan festgesetzten Gewerbefläche „Kurzer Sod“.

Mittig im Gebiet wird eine Ausstiegsstelle für den Stadtbus eingeplant für den Fall, dass das Gebiet in naher Zukunft angedient wird.

## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1. Art der Nutzung

#### *Lärmkontingentierung*

Um einer Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe bereits im Vorfeld vorzubeugen, steht im Bebauungsplanverfahren das Mittel der Geräuschkontingentierung zur Verfügung. Bei der Geräuschkontingentierung werden Pegelwerte (Emissionskontingente) innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt, da aus rechtlichen Gründen eine Festsetzung an der Bebauung, außerhalb des Gebietes, nicht möglich ist. Außerdem muss im Bebauungsplan das zugehörige Rechenverfahren festgeschrieben werden. Die Geräuschkontingente stellen somit eine „Hilfsgröße“ dar, mit der der maximal zulässige Pegel an der schutzbedürftigen Bebauung ermittelt werden kann.

Im Bebauungsplan werden sogenannte Geräuschkontingente festgesetzt, mit der physikalischen Einheit dB(A)/m<sup>2</sup>. Der Wert drückt aus, wie viel Geräusche („Lärm“) jede Parzelle je Quadratmeter Fläche erzeugen darf. Je größer die Fläche, desto höher die Gesamt-Geräuschmenge. Dabei wird den Flächen, die in der Nähe der bestehenden Wohnbebauung liegen, geringere Werte zugewiesen, um dort weniger störende Betriebe anzusiedeln. Die weiter entfernt liegenden Gebiete erhalten höhere Kontingente.

Anhand von sogenannten Zusatzkontingenten können die Emissionen erhöht werden. In eine bestimmte Richtung (Sektor), in der keine schutzbedürftigen Nutzungen bestehen, dürfen mehr Geräusche abgestrahlt werden.

### *Nutzung*

Im gesamten Plangebiet wird Einzelhandel generell ausgeschlossen. Laut Einzelhandelskonzeption für die Stadt Radolfzell vom 29. Oktober 2009 sollte für Gewerbegebiete, die gegenwärtig über keinen bzw. nur „sporadischen“ Einzelhandelsbesatz verfügen, generell ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen stattfinden, um Flächenreserven für die gewerbliche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Radolfzell vorhalten zu können. Die Flächen sollen primär für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorgehalten werden.

Ausnahmsweise kann in den Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet sein.

Die Festsetzung eines Ausnahmetatbestandes für vor Ort tätige Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht es den Betrieben, auf einem kleinen Teil ihrer Betriebsfläche eigene Produkte zu verkaufen. Diese Ausnahme dient der Vermeidung unbeabsichtigter Härten, wenn Handwerks- oder Gewerbebetriebe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange darauf angewiesen sind, eigene Produkte am Ort der Produktions- bzw. Betriebsstelle anbieten und vermarkten zu müssen. Voraussetzung, dass Produkte in einem funktionalen oder räumlichen Bezug zu dem Betrieb stehen.

Die funktionale Zuordnung ist dahin zu verstehen, dass allein solche Produkte erfasst sind, die in dem Plangebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet worden sind oder die in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installiert, eingebaut oder gewartet werden. Die räumliche Zuordnung stellt sicher, dass die Verkaufsstätte dem Betrieb auch äußerlich erkennbar angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar ist. Mit der Unterordnung der Verkaufsfläche zur Betriebsfläche soll verhindert werden, dass sich der angegliederte Einzelhandel zur Eigenständigkeit mit einem beachtlichen städtebaulichen Gewicht entwickelt und so der Zielsetzung des Einzelhandelsausschlusses zuwiderläuft.

Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Demnach ist es städtebaulich gerechtfertigt, aus dem Gewerbegebiet bestimmte Nutzungsarten die dieser Zielvorstellung entgegenlaufen, flankierend zum Einzelhandelsausschluss auszuschließen.

Betriebskindergärten sind ausnahmsweise zulässig. Arbeiten und Kinderbetreuung vor Ort zu vereinen ist für immer mehr Menschen wichtig. Die Zulässigkeit muss im Einzelfall genau geprüft werden. Eine Abwägung zwischen den berechtigten Belangen der ansässigen Gewerbebetriebe und dem verständlichen Wunsch von Eltern nach einer geborgenen Unterbringung Ihrer Kinder muss erfolgen.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen im unmittelbar anschließenden Gewerbegebiet Nord. Das Maß der baulichen Nutzung wird allerdings über weniger Festsetzungen bestimmt. Es wird ausschließlich die maximale Gebäudehöhe und die Grundflächenzahl festgelegt.

Damit ist die größtmögliche Freiheit für die späteren Hochbauplanungen gegeben. Mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m sind 3 Gewebegeschosse denkbar.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist eindeutig in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Gewerbefläche ist in Teilbereiche gegliedert die unterschiedliche Bezugspunkte aufweisen. Die Bezugspunkte wurden anhand des vorhandenen natürlichen Geländes gewählt. Sie sind in etwa gleichbedeutend mit einer mittleren Höhenlage der Teilbereiche. Die maximal mögliche Gebäudehöhe im Gebiet orientiert sich an der Höhe des bestehenden „Kreuzbühlhofes“.

Mit Dachaufbauten für die benötigte Gebäudetechnik oder Solaranlagen kann die Gebäudehöhe überschritten werden.

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 ist die Obergrenze wie in der BauNVO festgelegt als zulässiges Maß gewählt.

### **3.3. Bauweise**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise a festgesetzt. Hier ist die offene Bauweise mit einzuhaltendem Grenzabstand anzuwenden. Zusätzlich sind Gebäude über 50 m Länge möglich.

### **3.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Abstand von jeweils 3 m zur Grenze des Gewerbegebietes wird eine Baugrenze gezogen. Hiervon abgewichen wird entlang der L226 sowie entlang der K6163. Hier wird die jeweilige Anbauverbotszone von 20 m und 15 m als Baugrenze festgelegt. Im Bereich des Leitungsrechts für die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Radolfzell führt die Baugrenze entlang desselben.

### **3.5. Verkehrsflächen**

Unter dem Punkt 2. Erschließung des Gewerbegebietes werden die festgesetzten Verkehrsflächen beschrieben.

### **3.6. Versorgungsflächen (Nahwärmezentrale)**

Die festgesetzte Fläche dient dem Bau einer Nahwärmezentrale die das Plangebiet mit Wärme versorgen wird. Es soll ein CO<sup>2</sup> neutrales Gewerbegebiet entstehen. Die Wärme soll hauptsächlich über ein Agrothermiefeld in unmittelbarer Nachbarschaft gewonnen werden.

### **3.7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Am tiefsten Punkt des Plangebietes wird ein Regenklärbecken gebaut das das anfallende Regenwasser aufnimmt und geklärt und gedrosselt in eine Versickerungsfläche in der Sibachsenke einleitet. Wasser das nicht direkt versickert wird dem angrenzenden Graben zugeführt. Der natürliche Wasserkreislauf wird erhalten.

### **3.8. Leitungsrecht (Trinkwasserleitung)**

Die Hauptzubringerleitung für das Trinkwasser in Radolfzell läuft einmal quer durch das Gebiet. Eine Verlegung der Leitung kommt nicht in Frage. Der größte Teil der Leitung konnte unter öffentliche Flächen gelegt werden. Im Bereich Richtung Stahinger Straße wird die Leitung über ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Radolfzell abgesichert.

### **3.9. Umweltschützende Festsetzungen**

Alle Dächer die nicht mit einer Anlage zur solaren Nutzung belegt werden, müssen extensiv begrünt werden. Dies dient zum einen der besseren Einbindung in die Landschaft und zum anderen bringt eine Dachbegrünung klimatische, bioökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen.

Der Ausgleich für den Eingriff durch die Planung wird mit fünf planinternen Maßnahmen und fünf planexternen Maßnahmen erbracht.

Die Internen Maßnahmen sind in erster Linie Pflanzungen um eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu erreichen und das Gewerbegebiet landschaftsverträglicher zu platzieren.

Der gesamte Ausgleich kann nicht ausschließlich Intern erbracht werden. Deshalb werden fünf Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Radolfzell zugeordnet. Die Maßnahmen erstrecken sich auf die Gemarkung Radolfzell. Eine Maßnahme ist ortsnah in der Sibachsenke verortet.

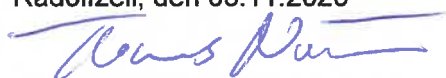
### **3.10. Wendeanlagen**

Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar ist ob die sehr tiefen Grundstücke in der Vermarktung Käufer finden, werden zwei Wendeanlagen eingeplant. Die Festsetzung kommt erst zum Zug wenn die Vermarktung der größeren Gewerbeflächen nicht möglich ist und kleinere Einheiten benötigt werden. In diesem Fall tritt die Festsetzung der Wendeanlagen in Kraft. Zur besseren Verständlichkeit wurde die dann geltende Baugrenze nur im Textteil beschrieben und nicht in die Planzeichnung übernommen. Die Baugrenze wird dann in einem 3 m Abstand parallel zur Verkehrsfläche verlaufen. Die restlichen Festsetzungen bleiben davon unberührt.

#### 4.0 Städtebauliche Daten

	Fläche in qm	Prozentanteil
Gewerbegebiet GE	48032	66
Straßenfläche	7417	10
Gehweg	997	1,4
Fuß- und Radweg	962	1,3
Längsparkraum	735	1,0
Öffentlicher Parkplatz	545	0,8
Nahwärmezentrale	605	0,8
Regenklärbecken und Versickerung	1880	2,6
Grünflächen	11044	16
Bus	56	0,1
<b>Bruttobauland</b>	<b>72273</b>	<b>100</b>

Radolfzell, den 03.11.2020



Thomas K. W. Nöken  
 Fachbereichsleiter SPBR