

GROSSE KREISSTADT RADOLFZELL AM BODENSEE

GEMARKUNG RADOLFZELL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
BODENSEESAUNA -FRANZOSENBAD - 2. ÄNDERUNG
GEM. § 12 BauGB

VORHABENTRÄGER:

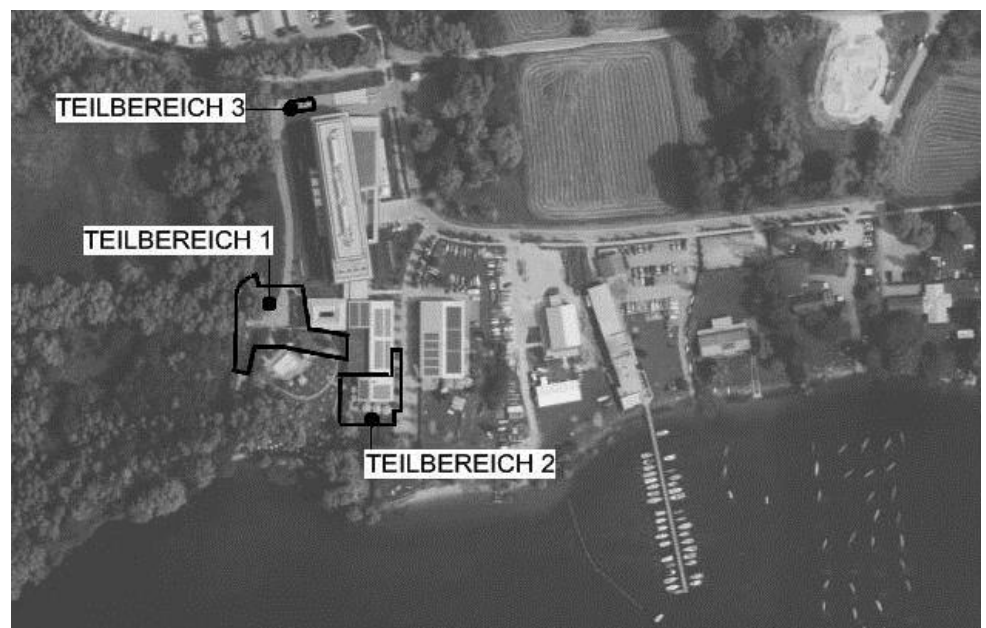
| | |
|---------------------------|---|
| Für Teilbereiche 1 und 2: | Bora Sauna Bodensee GmbH & Co. KG Karl-Wolf-Straße 33 78315 Radolfzell |
| Für Teilbereich 3: | Hotel bora GmbH & Co KG Karl-Wolf-Str. 35 78315 Radolfzell |

VORHABEN PLANUNG:

| | |
|------------------|-------------------|
| BIQUADRA | Bernd Schuler |
| Alpinistraße 29 | Karl-Wolf-Str. 33 |
| I-39012 Meran BZ | 78315 Radolfzell |

TEXTTEIL

PLANSTAND ENTWURF 20.07.2018



Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

Planzeichnung (zeichnerische Festsetzungen)
Textteil (schriftliche Festsetzungen)
Vorhabenplanung (Projektplanung)

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist beigefügt:

Begründung mit Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und artenschutzrechtlicher Betrachtung.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Durchführungsverträge zwischen Stadt und Vorhabenträgern abgeschlossen.

Textteil zum Bebauungsplan

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Fassung d. Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i. d. Fassung v. 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

In Ergänzung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO1) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

Sondergebiet Saunalandschaft mit allen erforderlichen Einrichtungen wie: Saunen, Bädereinrichtungen, Einrichtungen für Seminare, Fitness, Gesundheit und Kosmetik, Gastronomie, Hausmeisterwohnung und erforderliche Nebenräume“

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO2) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO:

Sondergebiet Hotel: Zulässig sind dem Hotel dienende Nebenanlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO) und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten oberhalb der Geländeoberfläche. Die Nebenanlage im Teilbereich 3 des Geltungsbereichs ist auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen:

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeinschrieb festgesetzten maximalen Oberkanten (OK max.) über NN dürfen nicht überschritten werden. Maßgebend ist die oberste Dachbegrenzungskante; bei Terrassen die OK Terrassenbelag.

Dachaufbauten wie z.B. Lichtkuppeln, Klimageräte, Lüfter, Anlagen zur Solarenergienutzung sowie sonstige, zur Nutzung der Gebäude notwendige technische Anlagen, sowie offene Absturzsicherungen an Terrassen dürfen die festgesetzte maximale Oberkante um bis zu 1 m in der Höhe überschreiten.

2.3 Zulässige Grundfläche:

Die maximal zulässige Grundfläche (GR max.) ist in den Teilbereichen festgelegt:

TEILBEREICH 1 (Neubau Ruhehaus / Hamam) im SO1:

GR max.: 460 qm GR max. incl. Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO: 580 qm

TEILBEREICH 2 (Erweiterung Restaurant und Terrasse, Erweiterung Eingang) im SO1:

GR max.: 425 qm GR max. incl. Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO (Terrasse): 680 qm

TEILBEREICH 3 (Neubau Technikumhausung mit Fahrradraum) im SO2:

GR max. für Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO: 40 qm

3. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche als Bestandteil der Saunanlagen:

Innerhalb der Grünfläche sind auch der Saunanutzung dienende Zuwegungen und Nebennutzungen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 20 BauGB)

4.1 Wegeflächen

Wege sind mit versickerungsfähigen Belägen oder als Holzstege herzustellen und in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

4.2 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind nur insektenverträgliche Leuchtmittel (z. B. Natriumdampflampen, Xenongaslampen oder geeignete LED`s) in nach unten strahlenden Lampenträgern mit niedriger Lichtintensität zulässig.

4.3 Verglasung von Glasfassaden

Um Kollisionen mit Vögeln zu vermeiden müssen Verglasungen mit hochwirksamen Vogelschutzvorrichtungen, wie z.B. geprüften Markierungen oder anderen geeigneten Strukturierungen, gemäß den Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (siehe Broschüre 2012, Wiener Umweltschutzgesellschaft) für Vögel sichtbar gemacht werden. Großflächige Verglasungen, Sonnenschutzgläser oder andere reflektierende Gläser, sowie verglaste Eckbereiche und transparente Balkon und Terrassenbereiche sollten vermieden werden. Weitere geeignete Maßnahmen sind in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen“ der Vogelwarte CH Sempach von 2012, 2018 (Seiten 18/19 Nr. 1-12) aufgeführt (vgl. auch SCHWEIZERISCHE VOGELWARTE.CH 2008).

Hinweis: Reflexionsarmes Glas (unter 15 %) reduziert zwar Spiegelungen ist jedoch nur eine Minimierungsmaßnahme, aber noch kein wirksamer Vogelanzugschutz und kann hochwirksame Vogelschutzmaßnahmen, wie Markierungen u.a. nicht ersetzen! (Dies wird gerade für die Neuauflage der Sempacher Broschüre 2018 überarbeitet und neu formuliert.) Auf Transparenz wie bei Eckverglasungen, gläsernen Windschutzwänden, Glasverbindungsgängen u.a. sollte verzichtet werden oder diese müssen durch wirksame Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Siehe: www.vogelsicherheit-an-glas.de

4.4 Dachbegrünung

Dachflächen sind mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Bauteilen und Dachflächen, die der Nutzung von Solarenergie dienen, mindestens extensiv zu begrünen.

5. Ausgleichsmaßnahmen (i. S. d. § 1a Abs. 3 BauGB)

Grundlage der Festsetzung ist der Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanz und artenschutzrechtliche Einschätzung, SeeConcept, Büro für Landschafts- und Umweltplanung, Frank Nowotne, Waldweg 28, 88690 Uhdingen, Stand 20.07.2018.

Der bestehende Kompensationsbedarf von rd. 17.000 (16.613) Ökopunkten ist extern auszugleichen. Da keine eigenen Flächen zur Kompensation zur Verfügung stehen, sind die fehlenden 16.613 Ökopunkte zu erwerben. Die Einzelheiten sind in den Durchführungsverträgen zu regeln.

II. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Altlastenverdachtsflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Sämtliche Bodenbearbeitungen und -entnahmen innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind anzuzeigen und anfallendes Material muss vor Wiedereinbau oder Entsorgung auf seine Schadstoffbelastung überprüft werden. Über die Grenzwerte belastetes Material darf nicht wieder eingebaut werden. Bei Entsorgung von belasteten Materialien ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Vor Abriss und Entsorgung des Gebäudebestandes ist ein Entsorgungsplan vorzulegen. Bei größeren Bauwerken wird eine geotechnische Untersuchung bzw. Beratung empfohlen. Sämtliche Tiefbauarbeiten auf dem Baugrundstück sind aufgrund der Altablagerungen gutachterlich (z. B. durch einen Altlastengutachter) zu begleiten. Die anfallenden Abfälle sind im Zuge des Aushubs zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Bewertungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit den Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht abzustimmen. Dem Landratsamt Konstanz ist der Beginn der Arbeiten rechtzeitig im Vorfeld mitzuteilen.

2. Denkmalschutz

Da bei Baumaßnahmen im ufernahen Bereich bisher unbekannte Fundstellen und Funde (Feuchtbodensiedlungen / Pfahlbauten, Schiffswracks) zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Zu Baugrunduntersuchungen im Plangebiet ist ein Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege, Dienstsitz Hemmenhofen (Fischersteig 9 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel. 07735/93777-0), hinzuzuziehen. Maßnahmen, die in Seeschichten eingreifen – hier insbes. die Renaturierung des Wasserlaufs – sind dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Auch der Beginn aller weiteren Erdarbeiten einschließlich Erschließungsmaßnahmen, Abtrag des Oberbodens und etwaiger Auffüllschichten sowie des Baugrubenaushubs ist frühzeitig, mind. jedoch 14 Tage vorher dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG Baden-Württemberg) sind während des gesamten Bauverlaufs etwaige Funde (Tonscherben, Knochen, Hölzer, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen, etc.) umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege (siehe oben) oder dem Kreisarchäologen, Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation im Boden zu belassen. Werden archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und die Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

3. Biotope

Vorhandene Biotope sind auf Grundlage der Karten der LUBW im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der Biotope verbunden.


Schilfflächen fallen grundsätzlich unter den gesetzlichen Schutz des § 30 BNatSchG. Die Flächen sind auf Grundlage der Darstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Bodenseesauna-Franzosenbad“ im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Vereinsgelände Herzen“ schematisch dargestellt.

4. Darstellung HQ 100 / Hochwasserschutz

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Abgrenzungslinie des Überflutungsbereichs bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100) gekennzeichnet. Grundlage der Darstellung ist die Hochwassergefahrenkarte, abgerufen beim Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) am 26.04.2016.

| Information zu Überflutungsflächen und -tiefen | | | |
|--|---------|--------|------------|
| Koordinate: | | | |
| Rechtswert | 3496764 | | |
| Hochwert | 5288763 | | |
| | UF | UT [m] | WSP [müNN] |
| 10-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀) | ✓ | 0,2 m | 396,8 m |
| 50-jährliches Hochwasser (HQ ₅₀) | ✓ | 0,5 m | 397,2 m |
| 100-jährliches Hochwasser (HQ ₁₀₀) | ✓ | 0,7 m | 397,3 m |
| Extrem Hochwasser (HQ _{EXTREM}) | ✓ | 1,1 m | 397,8 m |

UF: Überflutungsflächen, UT: Überflutungstiefen, WSP: Wasserspiegellagen
Hinweis: Die angegebenen Werte sind auf Dezimeter gerundet. Überflutungstiefen kleiner 10cm werden auf 10cm gerundet. Es ist zu beachten, dass Werte in Gebäuden mit Unsicherheiten behaftet sind.



Grundsätzlich ist gemäß § 78 Abs. 1 Ziffer 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) in Überschwemmungsgebieten verboten. Abweichend kann die zuständige Behörde - dies ist gemäß § 65 Abs. 3 Wassergesetz (WG) die Stadt Radolfzell - die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in einem Überschwemmungsgebiet unter den Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG im Einzelfall zulassen.

Im Fall einer Genehmigung des Bauvorhabens gemäß § 65 Abs. 3 WG ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Es wird empfohlen, auch für die vorhandene Bebauung Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenvorsorge der Eigentümer bzw. der Bewohner zu treffen.

5. Grundwasserschutz

Die hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfordern möglicherweise temporäre Grundwasserhaltungen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

6. Lagerung von und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Lagerung von und beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten und einzuhalten.

Bei Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird insbesondere auf § 50 Abs. 1 AwSV (Anforderungen an Anlagen in Überschwemmungsgebieten) hingewiesen. Danach dürfen Anlagen nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt und auch nicht auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können. Die Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist vor Inbetriebnahme (und wiederkehrend) durch einen Sachverständigen nach § 52 AwSV zu prüfen. Mit Inkrafttreten wesentlicher Teile des Hochwasserschutzgesetzes II am 05.01.2018 ist das WHG geändert worden. Mit dem neuen § 78c gelten neue gesetzliche Regelungen für Heizölverbrauchsanlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten.

Stuttgart, den 04.09.2017

geändert, Stand: 20.07.2018

LUTZ Partner Stadtplaner Architekten