

Landkreis: Konstanz
Stadt: Radolfzell
Gemarkung: Stahringen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Gemeine Wiesen, 3. Änderung, Fa. OPTIMA pharma containment-GmbH“

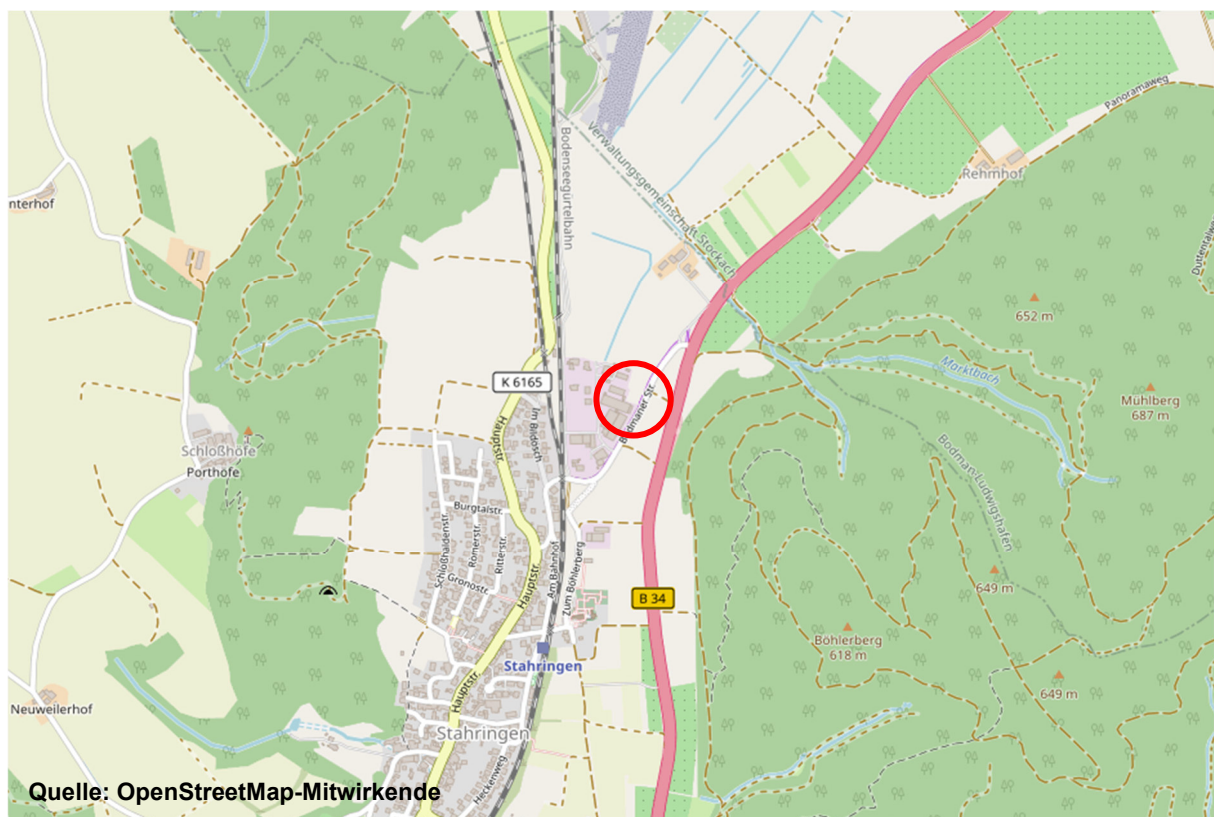
Begründung

Teil 1: Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Norden des Radolfzeller Teilorts Stahringen. Im Süden und Westen grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet, im Osten befindet sich eine Zufahrtsstraße zum Teilort Stahringen. Im Norden schließt sich der Freiraum an (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 315 und 317/1 sowie teilweise die Flurstücke 311 (Verkehrsfläche), 2159 und 2160. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.



1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell am Bodensee hat in seiner Sitzung vom 18. November 2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Gemeine Wiesen, 2. Änderung, Fa. Metall und Plastik“ beschlossen. Aufgrund einer Umfirmierung der „METALL+PLASTIC GmbH“ zum 1. Oktober 2023 zu „OPTIMA pharma containment GmbH“ wird auch die Bezeichnung des Bebauungsplans in „Gemeine Wiesen, 3. Änderung, Fa. OPTIMA pharma containment-GmbH“ angepasst. Es wird beabsichtigt, das im Bebauungsplan „Gemeine Wiesen“ von 1972 festgesetzte Gewerbegebiet im nordöstlichen Bereich hinsichtlich der Baugrenzen und der zulässigen Höhen zu ändern sowie die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs um die Flurstücke 315 und 317/1 zu erweitern.

Die OPTIMA pharma containment GmbH (Gründung 1957) mit Sitz in Stahringen ist weltweiter Technologie- und Branchenführer im Bereich der Entwicklung und Produktion von Isolations und Containment Technologie für die pharmazeutische Industrie. Das Unternehmen beschäftigt derzeit über 100 Personen und bildet eigenen Nachwuchs aus.

Mittlerweile ist die OPTIMA pharma containment GmbH ein Tochterunternehmen der Optima industries GmbH & Co. KG (Stammsitz in Schwäbisch Hall). Das 1922 gegründete und in dritter Generation familiengeführte Unternehmen beschäftigt an den deutschen und 13 internationalen Standorten 2.050 Mitarbeiter. Über 80 % Exportrate unterstreichen die internationale Ausrichtung. Durch diese Konstellation hat die OPTIMA pharma containment GmbH die Möglichkeit, auf zusätzliches breit gefächertes Knowhow und Service-Spektrum zuzugreifen und deren Kunden letztendlich noch komplexere Produktlösungen anzubieten.

Der Standort in Stahringen ist dabei von höchster strategischer Bedeutung und soll zukunftsgerecht ausgebaut werden. Hintergrund ist vor allem der durch das Wachstum der letzten Jahre entstandene Platzmangel. Die absolute Kapazitätsgrenze wurde erreicht.

Die OPTIMA pharma containment GmbH mit Sitz in Radolfzell-Stahringen ist mit den bestehenden Gebäuden und Produktionsflächen an ihre Kapazitätsgrenzen gelangt. Eine Expandierung in nördlicher Richtung durch Nutzung der Flurstücke Nr. 315 und 317/1 ist dafür zwingend erforderlich. Diese Grundstücke zeigten in der Nutzwertanalyse entsprechende Punktwerte an, die zu einer positiven Investmententscheidung geführt haben. Nur durch eine Erweiterung in diesem Bereich ist sowohl der Materialfluss, der interne Werksverkehr als auch die Anbindung an die bestehenden Gebäude zu gewährleisten.

Das firmeneigene Flurstück Nr. 2168 bietet zwar Expansionsmöglichkeiten, ist jedoch durch die dazwischenliegende Bodmaner Straße nicht für das Bauvorhaben geeignet. Auf diesem Areal, das sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gemeine Wiesen“ befindet, besteht ein Mitarbeiterparkplatz mit ca. 100 Stellplätzen sowie eine Lagerhalle.

Im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans „Gemeine Wiesen, 3. Änderung, Fa. OPTIMA pharma containment-GmbH“ ist primär die Errichtung eines neuen Bürogebäudes mit unterliegenden und offenen Stellplätzen vorgesehen. Zudem plant die OPTIMA pharma containment GmbH auf dem Flurstück Nr. 2160 die Erweiterung der bestehenden Produktionshallen durch eine Montage- und Lagerhalle mit Funktionsräumen. Diese Erweiterung würde in ihrer Gebäudekubatur über die festgesetzten Baugrenzen im bestehenden Bebauungsplan „Gemeine Wiesen“ hinausragen, weshalb der Geltungsbereich

in der vorliegenden Änderung im Südwesten zunächst mit einem Puffer von ca. 1m innerhalb der bestehenden Baugrenze festgesetzt wurde. Im Weiteren wurde im südlichen Bereich der Geltungsbereich so festgesetzt, dass dieser mit einem Puffer von ca. 1m um den geplanten Gebäudeteil zum Liegen kommt, da die geplante Gebäudekubatur nicht im bestehenden Bebauungsplan „Gemeinde Wiesen“ umsetzbar wäre. Die auf den Geltungsbereich treffenden bestehenden Baugrenzen wurden zunächst aufgenommen und dann entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt.

Die OPTIMA pharma containment GmbH sieht unter Berücksichtigung fehlender Alternativflächen nur mit der Ausweisung der Gewerbefläche die Möglichkeit sich in Radolfzell-Stahringen zu erweitern, aber auch zu etablieren. Die Stadt Radolfzell möchte daher das begonnene Bebauungsplanverfahren abschließen, um dem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zur Erweiterung zu schaffen.

1.3 Planerische Vorgaben

1.3.1 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung gehen aus dem Landesentwicklungsplan von 2002 hervor. Nach dem Landesentwicklungsplan befindet sich Radolfzell im „Verdichtungsraum Bodenseeraum mit besonderer struktureller Prägung“. Gemäß dem Plansatz 2.2.3.1 ist die „Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungszwecke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen, Baulücken und Baulandreserven zu nutzen.“

1.3.2 Regionalplan

Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan 2000 – Region Hochrhein-Bodensee hervor, in dem Radolfzell in der Strukturkarte als „Mittelzentrum“ ausgewiesen ist. Radolfzell befindet sich gem. Plansatz 2.2.1 auf der Entwicklungsachse „Konstanz - Radolfzell a.B. - Singen - Engen - (Donaueschingen)“. Der Ortsteil Stahringen wird von einem regionalen Grünzug umgeben. Das Plangebiet selbst liegt jedoch außerhalb des regionalen Grünzugs.

1.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell

Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat am 08.05.2018 in öffentlicher Sitzung die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 11.09.2020 beschlossen. Diese Flächennutzungsplanänderung wurde am 04.12.2020 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt. Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird seither als Gewerbefläche dargestellt. Eine weitere, parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht mehr notwendig.

1.3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Radolfzell aus dem Jahr 2005, sind keine Maßnahmen in diesem Bereich vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weder Schutzausweisungen nach BNatSchG (d.h. Schutzgebiete, geschützte Biotope, Biotopverbundflächen) noch Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

1.4 Topografie, momentane Nutzung

Das Gelände fällt von Osten nach Westen ab. Im östlichen Bereich hat es seinen höchsten Punkt bei ca. 438m üNN, im westlichen Bereich seinen tiefsten Punkt bei ca. 434m üNN.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich primär um eine landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 0,44 ha (Grünlandnutzung). Am westlichen Plangebietsrand befindet sich eine Obstbaumreihe, im südlichen und südwestlichen Bereich befinden sich teilweise versiegelte Flächen.

1.5 Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Gemeine Wiesen“ geschaffen werden. Die planerischen Festsetzungen sind so ausgearbeitet, dass der bestehende Charakter des südlich und westlich gelegenen Gewerbegebiets aufgenommen und fortgeführt wird. Grundlage hierzu ist die vom Vorhabenträger vorgelegte Planung. Die Änderung des Bebauungsplans sieht im nördlichen Bereich ein neu zu errichtendes Bürogebäude mit unterliegenden und offenen Stellplätzen vor. Im südlichen Bereich wird das Baufenster so angepasst, dass die neu geplante Montage- und Lagerhalle mit Funktionsräumen zukünftig innerhalb der Baugrenzen errichtet werden kann. Zudem sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Höhenfestsetzungen enthalten, die der Planung entgegenstehen. Auf die weiteren Ausführungen in der Vorhabensbeschreibung in Anlage 2 der Begründung wird verwiesen.

1.5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird gem. § 12 (3) BauGB die im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) dargestellte Nutzung als zulässig festgesetzt. Demnach ist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO) werden nicht Teil des Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt zur Durchführung dieses konkreten Vorhabens. Auf Grund der Ausgestaltung als vorhabenbezogener Bebauungsplan beschränken sich die Festsetzungen auf die Rahmensetzung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und bilden die Projektplanung ab. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl bestimmt. Die geplante Bebauung schöpft die empfohlenen Orientierungswerte für Obergrenzen der Grundflächenzahlen für Gewerbegebiete nach § 17 und 19 BauNVO von 0,8 nicht vollständig aus. Um dem Vorhabenträger die erforderliche betriebliche Erweiterung zu ermöglichen, wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Um die maximale Höhe der baulichen Anlagen eindeutig zu beschränken wird neben der Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Nutzung auch ein höchster Gebäudepunkt in Metern über Normalnull sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalnull festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird im nördlichen Bereich für das aufgeständerte Bürogebäude auf 444,68 m üNN (Oberkante Attika) festgesetzt, damit eine landschaftlich verträgliche Höhe gewährleistet ist. Im südlichen Bereich wird die maximale Gebäudehöhe, orientiert am Bestand, auf 446,60 m üNN (Oberkante Attika) festgesetzt. Über die festsetzten Gebäudehöhen hinaus sind technisch notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur solaren

Energiegewinnung zulässig. Die festgesetzten Höhen wurden entsprechend den Angaben im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage 2 der Begründung) mit einem Spielraum von 10 cm übernommen.

Bauweise

In Relation zur Grundstücksgröße wird die besondere Bauweise ohne Längenbeschränkung aber mit seitlichen Grenzabständen im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Das Wassergesetz Baden-Württemberg gibt im § 45 b WG vor, dass Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 bebaut werden, schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen. Maßnahmen:

- Private PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.
- Die Außenbereichsplanung erfolgt neben der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen unter Berücksichtigung der Durchgrünung von Freiflächen.

Fassadengestaltung

Das neue Bürogebäude wird mit als Holzbau mit Holzoptik errichtet. Die Erweiterung der bestehenden Produktionshallen durch eine Montage- und Lagerhalle wird in weißen bzw. silbergrauen Stahl-Sandwichplatten umgesetzt. Die an die Montage- und Lagerhalle anknüpfenden Funktionsräume werden in Massivbeton mit einem Wärmedämmverbundsystem in weiß ausgeführt. Technische notwendige Dachaufbauten werden in filigraner hellgrauer Metallkonstruktion verkleidet. Großflächige Fenster werden vermieden, Vogelschutzmaßnahmen werden, soweit erforderlich, vorgesehen.

1.5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festgesetzt ist die Dachform Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad. Dies orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan und der zugrundeliegenden Planung.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt innerhalb des Plangebiets unter dem geplanten aufgeständerten Bürogebäude sowie daran angrenzend östlich und nördlich auf zusätzlichen offenen Stellplätzen.

1.6 Erschließung

Eine Erschließung des Plangebiets erfolgt südlich des Geltungsbereichs, über eine bestehende Zufahrt auf dem firmeneigenen Grundstück. Die bisher vorhandenen Zufahrten bieten ausreichend Platz, um die erforderliche firmeninterne Erschließung zu gewährleisten. Dazu werden keine Mehrflächen außerhalb des geplanten Baugrundstücks erforderlich.

1.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die bestehende Infrastruktur in der Bodmaner Straße an die Trinkwasserversorgung des Ortsteils Stahringen angeschlossen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers und des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die vorhandene Infrastruktur in der Bodmaner Straße. Eine Regenwasserrückhaltung wird, aufgrund der Einleitbeschränkung, auf dem Baugrundstück entsprechend berücksichtigt. Hierzu wird die anfallende Regenwassermenge schadlos im westlichen Teil von Flst. 2160 in zwei unterirdischen Bauwerken rückgestaut und gedrosselt abgeführt werden. Die Rückhaltung erfolgt in zwei zertifizierten und erdgedeckten unterirdischen Regenrückhaltebecken bzw. Rigolen. Die Rückhaltebecken werden so dimensioniert, dass sie einen Puffer für Starkregenereignisse haben und somit einen Teil der Überflutung speichern können. Die Rückhaltung wird mit einem Kontrollschacht am Zulauf und einem Drosselschacht am Ablauf ausgestattet. Der andere Teil des anfallenden Regenwassers, der bei einem Starkregenereignis entsteht, wird auf den Dachflächen sowie den Stellplätzen unter dem geplanten Bürogebäude als zusätzliche Überflutungsflächen auf dem Grundstück angestaut und gedrosselt in die unterirdischen Rückhaltebecken abgeleitet. Der Nachweis erfolgt separat mit einem Entwässerungsgesuch. Hebeanlagen, Fett- oder Leichtflüssigkeitsabscheider sind mit Umsetzung der Neubauten nicht geplant.

1.8 Maßnahmen zum Schutz der Natur / stadökologisch wirksame Maßnahmen

Eine Eingrünung des Gewerbegebiets erfolgt durch Bäume und Vorgaben für Grünflächen. Wie im zeichnerischen Teil dargestellt, sind innerhalb des Geltungsbereichs sowohl die Pflanzung von Einzelbäumen entlang der östlich verlaufenden Straße als auch der Erhalt des alten Obstbaumbestands im westlichen und nördlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs in Form von Pflanzzwängen und Pflanzbindung dargestellt. Die zu pflanzenden Einzelbäume kommen im Bereich des östlichen Plangebietsrands überwiegend auf einem bestehenden öffentlichen Grünstreifen zu liegen. Je Baum sind fünf Stellplätze vorgesehen. Die zu pflanzenden Bäume dienen als Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen, welche zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind.

Das Plankonzept strebt eine möglichst geringe Versiegelungsrate an, so sind die privaten PKW-Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig auszuführen. Damit wird eine Verstärkung der Hochwassergefahr vermindert und die Grundwasserneubildung verbessert.

Eine klimatische und regenwasserspeichernde Dachbegrünung kann aufgrund unzureichender Tragfähigkeit des Untergrunds aus statischen Gründen nicht umgesetzt werden. Das Zusammenwirken von Baugrund und Bauwerk wurde, auf Grundlage des erstellten geotechnischen Gutachtens, in einen hohen Schwierigkeitsgrad eingestuft. Die bei der Baugrunderkundung angetroffenen Schichten weisen eine überwiegend nur sehr schlechte Konsistenz auf, die auf eine sehr geringe Tragfähigkeit des Bodens hinweisen. Dementsprechend wird im Gutachten eine einheitliche Tiefengründung auf Großbohrpfählen empfohlen.

Die Belegung der Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage wird entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen hingegen umgesetzt.

Bei den Baumaßnahmen ist festgesetzt, dass der Mutterboden sorgfältig zu sichern, gegebenenfalls auf einer anzulegenden Oberbodenlagerfläche und nach beendeter Baumaßnahme auf den jeweiligen Grundstücken oder einer gärtnerisch genutzten Fläche wieder einzubauen ist.

1.9 Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	44 Ar
Gewerbegebiet	ca.	35 Ar
Private Grünflächen	ca.	7 Ar
Öffentliche Grünflächen	ca.	2 Ar

1.10 Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Umsetzung der Planung hat Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt. Diese werden im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, dargestellt und bewertet. Teil des Umweltberichts ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird in zwei separaten Fachgutachten geprüft (vgl. Anlagen 1a und 1b der Begründung).

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 18.03.2024 / 01.07.2024

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Teil 2: Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Freie Landschaftsarchitektin

Leonhard-Kern-Weg 40

74523 Schwäbisch Hall

Anlagen der Begründung

Anlage 1a: Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

angefertigt durch:

Ingenieurbüro Blaser

Umwelt/Stadt/Verkehrsplanung

Martinstraße 42-44

73728 Esslingen

Anlage 1b: Plausibilitätsprüfung 2024 zur artenschutzrechtlichen Relevanzuntersuchung

angefertigt durch:

Freie Landschaftsarchitektin
Leonhard-Kern-Weg 40
74523 Schwäbisch Hall

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

Optima industries GmbH & Co. KG
Steinbeisweg 20
74523 Schwäbisch Hall

angefertigt durch:

Ingenieurbüro Blank
Hauptstraße 116
74638 Waldenburg