

Teil 3 Begründung

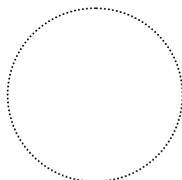
1. Verfahren

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gewerbegebiet „1. Erweiterung Gemeine Wiesen“ gemäß § 12 Abs. 2 BauGB ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen festsetzt.

Örtliche Verkehrsflächen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat Radolfzell	21.02.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom / bis	14.07. – 15.08.2017
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet am:	14.07. – 15.08.2017
Scoping-Termin	19.07.2017
Behandlung der Anregungen im Gemeinderat	
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	
Auslegungsbeschluss des Bebauungsplan-Entwurfes durch den Gemeinderat	
Öffentliche Bekanntmachung des Entwurfes am:	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 durch öffentliche Auslegung vom / bis	
Unterrichtung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 unterrichtet am:	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	
Verständigung über die Behandlung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Einwender	
Ortsübliche Bekanntmachung Satzungsbeschluss	
Inkrafttreten des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung	

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



Stadt Radolfzell, den

.....

Martin Staab, Oberbürgermeister

2. Planerfordernis und Planungsziel

Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell am Bodensee hat in seiner Sitzung vom 21. Februar 2017 gemäß § 8 Abs. 4 BauGB 2004 und § 74 Abs. 1 und 7 LBO die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „1. Erweiterung Gemeinde Wiesen“ beschlossen. Es ist angedacht, dieses Gewerbegebiet später auf den nördlich angrenzenden Teilbereich des Flurstückes 315 auszuweiten.

Die Fa. METALL + PLASTIC (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 METALL + PLASTIC ein Tochterunternehmen der OPTIMA packaging group GmbH (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 METALL + PLASTIC die Möglichkeit, auf ein zusätzliches breit gefächertes Know-how 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 Firma Optima, Metall + Plastic 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 dazwischen liegende Bodmaner Straße nicht für das Bauvorhaben geeignet. Auf diesem Areal, das sich im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gemeine Wiesen“ befindet, soll ein Parkplatz mit ca. 100 Stellplätzen sowie eine Lagerhalle untergebracht werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurfs „1. Erweiterung Gemeinde Wiesen“ ist vorgesehen, eine Erweiterung der Verwaltungsgebäude zu realisieren. Zudem plant die Firma Optima, Metall + Plastic GmbH, auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 2160 die Erweiterung der bestehenden Produktionshallen um ca. 1000 m². Dieses Bauvorhaben ragt geringfügig in den südlichen Randbereich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans.

Wichtig ist für die Kommune, den ortsansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Firma Optima, Metall + Plastic GmbH, sieht unter Berücksichtigung fehlender Alternativflächen nun mit der Ausweisung der GE-Fläche „1. Erweiterung Gemeinde Wiesen“ die Möglichkeit sich in Radolfzell-Stahringen zu erweitern aber auch zu etablieren.

3. Übergeordnete Planungen

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 ist 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.“

Regionalplan

Die Ziele der Regionalplanung gehen aus dem Regionalplan 2000 – Region Hochrhein-Bodensee hervor, in dem Radolfzell in der Strukturkarte als „Mittelpunkt“ 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.

Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell

Im Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Radolfzell, rechtskräftig seit 13.07.2006 ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat der Gemeinderat am 21. Februar 2017 eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Landschaftsplan

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

4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über das südlich angrenzende Grundstück Flurstücksnummer 2160 der Firma Optima, Metall + Plastic GmbH. Die vorhandene Fläche bietet ausreichend Platz, die erforderliche firmeninterne Erschließung zu gewährleisten. Dazu werden keine Mehrflächen außerhalb des geplanten Baugrundstücks erforderlich.

5. Größe und Abgrenzung

Der festgelegte Planbereich schließt südlich an das bestehende Gewerbegebiet „Gemeine Wiesen“ an und hat eine Größe von ca. 0,21 ha (2106 m²). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilbereiche der Flurstücke 315 und 317/1.

Die nördliche Begrenzung des Geltungsbereichs verläuft in 3 m Abstand zu dem geplanten Gebäude sowie den vorgesehenen Stellplätzen. An der westlichen Grenze befindet sich ein weiterer Gewerbebetrieb, Flst. Nr. 2161. Die östliche Grenze bildet die Bodmaner Straße mit einem parallel verlaufenden Feldweg mit der Flurstücksnummer 311. Südlich grenzt das Grundstück der Firma Optima, Metall + Plastic GmbH an, Flurstück Nr. 2160.

6. Bestand

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche von ca. 0,21 ha (Grünlandnutzung). Am Westrand befindet sich eine Obstbaumreihe, die sich auf dem nördlich angrenzenden Grundstück fortsetzt.

7. Schutzausweisungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weder Schutzgebietsausweisungen nach BNatSchG noch Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete.

Der Geltungsbereich überlagert sich mit einer Kernfläche des Biotopverbunds „Offenland mittlerer Standorte“ (Näheres s. Teil 5: Umweltbericht).

8. Planungskonzeption, Ziele, Beschreibung des Bauvorhabens

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Gemeine Wiesen“ geschaffen und festgesetzt werden.

Die Festsetzungen sind so ausgearbeitet, dass der Charakter vom südlich und westlich gelegenen Gewerbegebiet „Gemeine Wiesen“ aufgenommen und im Gebiet fortgeführt werden.

Im GE 1 ist geplant, die Verwaltung der Firma „Metall und Plastic“ unterzubringen. In diesem Neubau sind zu den Büroflächen zusätzlich Schulungs- und Konferenzräumlichkeiten mit den entsprechenden Servicräumen geplant, um unter anderem den steigenden Bedarf an interner und externer Fort- und Weiterbildung abdecken zu können.

Darüber hinaus ist im Neubau für die wachsende Mitarbeiterzahl eine zeitgemäße Kantine mit entsprechender Küche geplant, die dazu beiträgt in Zukunft, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen interessanten Arbeitsplatz bieten zu können.

Auf den südlich angrenzenden Flurstücken Nr. 2159 und 2160 wird in direktem Anschluss an die bestehende Halle eine neue Halle errichtet, in der die Produkte fertig gestellt, geprüft und versandfertig gemacht werden. Im Westen der geplanten Halle entlang der Bodmanerstraße ist eine großzügige Anlieferzone geplant.

Die neu geplante Produktionshalle überschreitet die Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes geringfügig.

9. Begründung der Planinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich ist als **Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 1 BauNVO** festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauung schöpft die empfohlenen Obergrenzen der Grundflächenzahlen für Gewerbegebiete nach § 17 und 19 BauNVO von 0,8 nicht aus.

Um der Firma Optima, Metall + Plastic GmbH die erforderliche betrieblichen Erweiterung zu ermöglichen, wurde die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist im GE 1 um 0,39 der Grundstücksfläche bis max. 0,89 für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 BauNVO zulässig, im GE 2 um 0,5 bis max. 1,0.

Bauweise

In Relation zur Grundstücksgröße wird die **offene Bauweise** nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

Die **Gebäudehöhe** wird - analog zum angrenzenden Bebauungsplan „Gemeine Wiesen“ auf max. 12,5 m festgesetzt, damit eine landschaftlich verträgliche Höhe gewährleistet ist. Dabei liegt im GE 1 eine EFH von 435,50 m üNN zugrunde, im GE 2 von 433,60 m üNN. Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude und deren Einpassung in die angrenzende Topografie werden in den Geländeschnitten dargestellt (**Teil 4 Vorhaben- und Erschließungsplan**).

Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

§ 45 b Wassergesetz Baden Württemberg gibt 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.

Dachbegrünung: Im Geltungsbereich sind die Gebäudeflächen zu 90% extensiv mit einer Substratschicht von mind. 10 cm Höhe zu begrünen, wodurch auf diesen Flächen etwa 40-60% des Jahresniederschlags zurückgehalten wird.

Eingrünungsmaßnahmen

Die Eingrünung erfolgt durch private Maßnahmen. Die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sind in Form von Pflanzgeboten dargestellt. Sie dienen als Verminderungs- und Gestaltungsmaßnahmen (sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten).

Zur Sicherung eines möglichst ökologisch wertvollen Bewuchses sind Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. In Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation sind zudem gebietsheimische Straucharten ausgewählt.

10. Städtebauliche Statistik

Gesamtes Baugebiet

Nutzung	Fläche [m ²]	Flächenanteil
Baugrundstücke	2.106	100%
<i>davon Anteil überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>842</i>	<i>40%</i>
<i>davon Anteil nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>1.264</i>	<i>60%</i>
private Grünflächen	210	10%
Geltungsbereich	2.106	100%

Zu Teil 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (mit Lageplan / Übersicht - Grundriss-Schemata - Geländeschnitte) von GRAF & MOEST | ARCHITEKTEN GMBH ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Zu Teil 5 Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Für die Prüfung der Umweltverträglichkeit wird zur Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und c) UVPG ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet. Diese Unterlage bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Bestandserfassung und –bewertung, die Darstellung der Konflikte und die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie der Artenschutz und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind dem Umweltbericht zu entnehmen.