



**Begründung
Bebauungsplan
„Saturn 2. Änderung“
(Gemarkung Radolfzell)**

Entwurf
Stand
10.12.2025

Vorhabenträger:

QS Riverside S.á.r.l.
1A Heinenhaff
1736 Senningerberg
Luxemburg

Auftragnehmer:

Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Breitlestr. 21
88662 Überlingen
Tel. 07551 / 9199-0
Fax. 07551 / 9199-29
E-Mail: info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektleitung:

Johann Senner Dipl.-Ing. (FH)
Freier Landschaftsarchitekt, BDLA, SRL

Projektbearbeitung:

Benedikt Müller, M.Sc. Geografie
Florian Dengler, M.Eng. Stadtplaner AKBW

Proj. Nr. 6006

Radolfzell
BODENGEZEICHNUNG

PLANSTATT SENNER 

INHALT

1. VERFAHRENSVERMERKE	4
2. LAGE DES PLANGEBIETS UND GELTUNGSBEREICH.....	5
3. ANLASS DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	5
4. STÄDTEBAULICHE AUSGANGSSITUATION	6
5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
5.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
5.2 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	10
6. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN	10

1. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|-------|--|------------|
| 1.1. | Aufstellungsbeschluss durch den Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik gem. § 2 (1) BauGB / Veröffentlichung | 19.02.2025 |
| 1.2. | Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB | 13.03.2025 |
| 1.3. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | |
| | Informationsveranstaltung | 17.03.2025 |
| | Offenlage | 14.03.2025 |
| | | — |
| | | 14.04.2025 |
| 1.4. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB | 14.03.2025 |
| | | — |
| | | 14.04.2025 |
| 1.5. | Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans, der planungsrechtlichen Festsetzungen mit Begründungen und Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauG | |
| 1.6. | Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB | |
| 1.7. | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB | |
| 1.8. | Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB | |
| 1.9. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB | |
| 1.10. | Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung | —·—·— |

2. Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rande der Radolfzeller Altstadt im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt. Nördlich und westlich der „Saturn“-Halle sind Mischgebiete mit einem großen Anteil an Wohnnutzung, im Osten gewerbliche Flächen angrenzend. Im Südwesten befindet sich das Kulturzentrum Milchwerk. Die angrenzende Fläche im Süden wurde als Übergang zur Innenstadt durch den Bebauungsplan "Markthallenstraße" einer neuen Wohn- und gemischten Nutzung zugeführt. Im Südwesten reihen sich entlang der Schützenstraße Verwaltungs- und Versandgebäude der Schiesser AG.

3. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Mit der Eröffnung des Factory Outlet Centers (FOC) „seemaxx“ im Jahr 2006 auf dem ehemals industriell genutzten Saturn-Areal wurde ein zentraler Baustein der Angebotsstruktur der nördlichen Innenstadt Radolfzells geschaffen. Das FOC ist seither ein wichtiger Bestandteil der Einzelhandelslandschaft der Stadt. Im Bebauungsplan ist derzeit eine zulässige Gesamtverkaufsfläche von 8.500 m² festgesetzt. In den einzelnen Sortimenten werden jeweils spezifische Sortimentsobergrenzen festgesetzt.

In den letzten Jahren haben sich jedoch die Rahmenbedingungen im stationären Einzelhandel verändert. Getrieben durch den wachsenden Onlinehandel, ein verändertes Konsumverhalten sowie die gestiegenen Anforderungen an Warenpräsentation und Einkaufserlebnis stehen auch spezialisierte Handelsformate wie Outlet-Center vor der Herausforderung, sich weiterzuentwickeln, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben. Auch das FOC „seemaxx“ war und ist von dieser Entwicklung betroffen.

Die derzeit starren Obergrenzen einzelner Sortimente führen insbesondere in stark nachgefragten Bereichen – wie Herren- oder Sportbekleidung – zu einer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der Verkaufsfläche, während andere Sortimente, z. B. Damenbekleidung oder Heimtextilien, nur teilweise ausgelastet sind. Dies erschwert die wirtschaftliche Nutzung und Vermietbarkeit der Flächen, beeinträchtigt die Präsentationsqualität und wirkt sich langfristig negativ auf die Gesamtattraktivität des Standorts aus.

Vor diesem Hintergrund strebt der Betreiber des FOC einerseits Anpassungen in Form von Sortimentsflexibilisierungen an. Diese betreffen die bereits im FOC zulässigen Sortimente. Ziel ist es, auf die tatsächliche Marktnachfrage besser reagieren zu können.

Daneben wird im Sinne einer Angebotsergänzung auch eine begrenzte Erweiterung der im „seemaxx“ zulässigen Sortimentspalette intendiert. Hierzu zählen Haushaltswaren/GPK, Uhren/Schmuck/Accessoires sowie Parfümerie/Kosmetik.

Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche des FOC wird nicht angestrebt.

4. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Innenstadt Radolfzells. Eine örtliche wie auch überörtliche verkehrliche Anbindung ist gegeben. Das Gelände wird gewerblich genutzt. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplans um eine nichtbauliche Änderung handelt, wird die städtebauliche Situation nicht beeinflusst.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Übergeordnete Planung

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002, fortgeschrieben 2017) formuliert Grundsätze zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes und stellt verbindliche Vorgaben für die nachgeordneten Planungsebenen dar. Im Hinblick auf den Einzelhandel verfolgt der LEP das Ziel, die Versorgungsfunktion zentraler Orte zu sichern und die Innenentwicklung zu stärken (§ 7 LEP). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen bevorzugt in zentralen Lagen angesiedelt oder weiterentwickelt werden, um einer Zersiedlung und der Schwächung der Innenstädte entgegenzuwirken.

Das Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplans „Saturn“ in Radolfzell bezieht sich ausschließlich auf die Flexibilisierung bestehender Sortimentsobergrenzen sowie auf eine maßvolle Ergänzung zusätzlicher Sortimente. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist nicht vorgesehen. Die Änderung erfolgt im Bestand innerhalb der bestehenden Sonderbaufläche „Herstellerverkaufszentrum“ im Stadtgebiet Radolfzell und trägt zur Erhöhung der Nutzungsflexibilität bei gleichzeitiger Wahrung der zentralörtlichen Funktion bei.

Die geplante Anpassung entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans, da sie zur Stärkung der bestehenden zentralen Einzelhandelsstruktur beiträgt, keine neuen zentrenrelevanten Angebotsstrukturen außerhalb zentraler Lagen schafft und im Sinne der Innenentwicklung innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Struktur erfolgt.

Regionalplan

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee hat seit dem 10.04.1998 Rechtskraft. Der Regionalplanung gibt die gewerbliche Nutzung in diesem Gebiet vor.

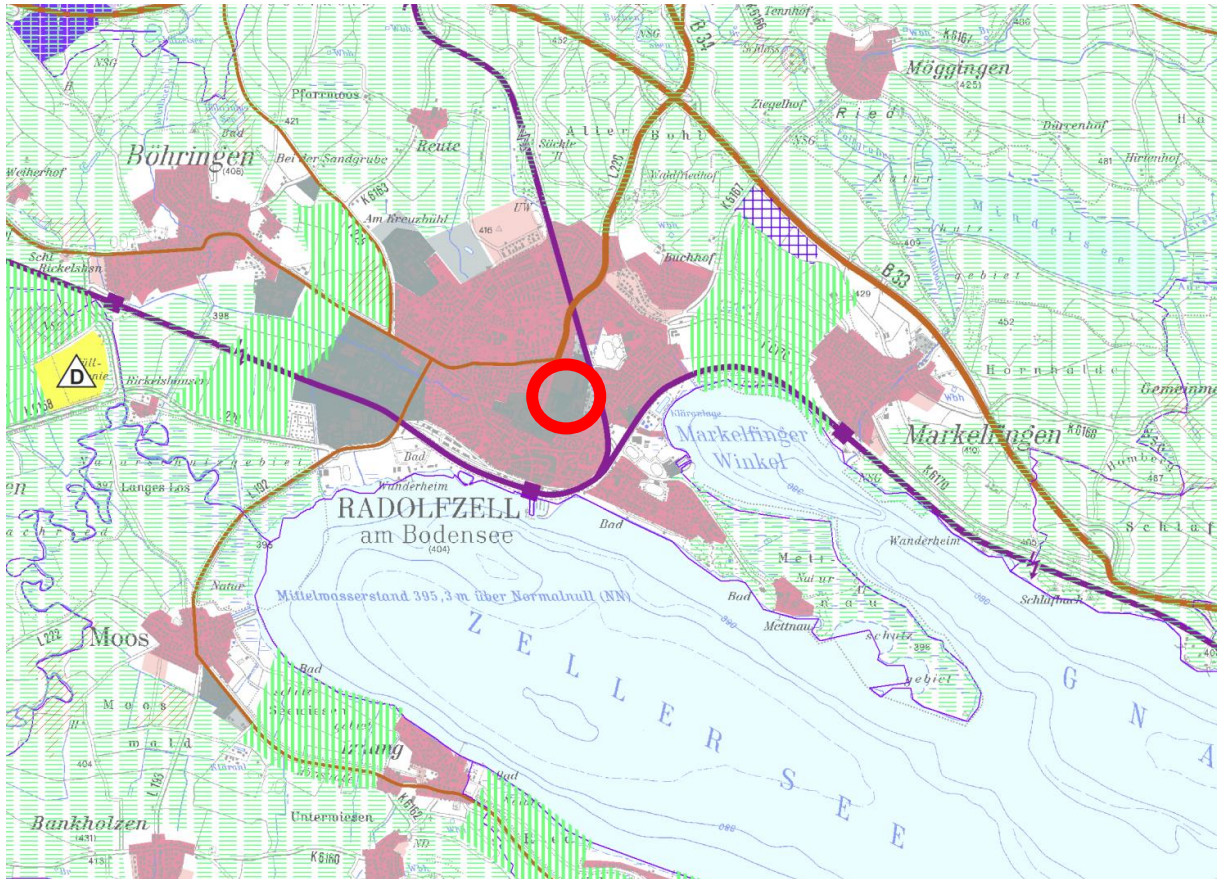


Abb. Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Hochrhein-Bodensee mit ungefährender Lage des Plangebiets (roter Kreis) Karte o.M.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Radolfzell, ist seit dem 13.07.2006 rechtskräftig ist. Darin ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Herstellerverkaufszentrum“ ausgewiesen.

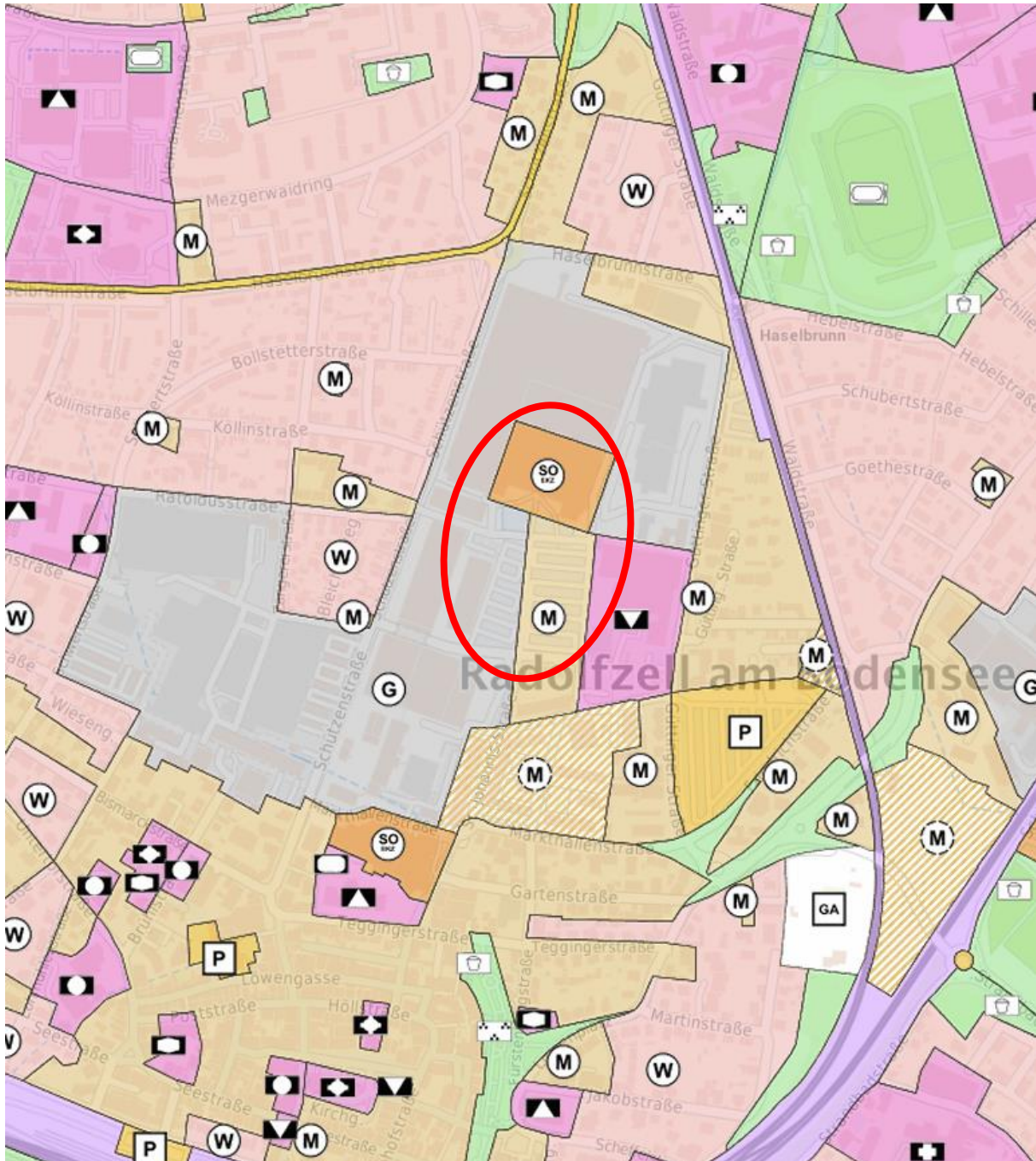


Abb. Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährender Lage des Plangebiets (roter Kreis)
Karte o.M. (Geoportal Raumordnung 2025)

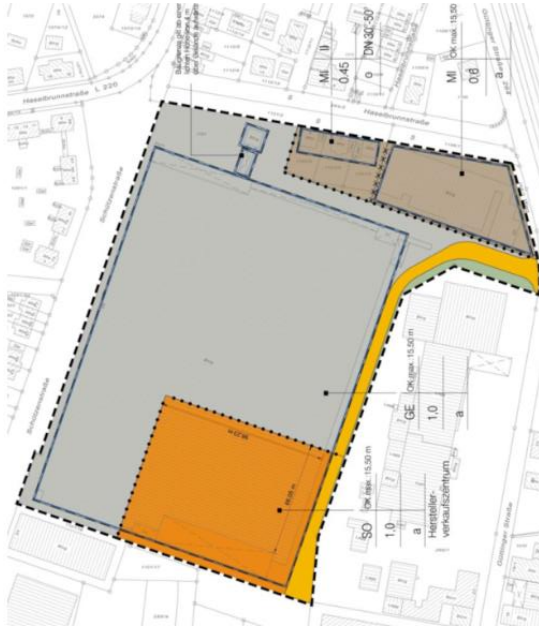
Bebauungsplan

Abb. 1: Bebauungsplan Saturn (2006)



Abb. 1: Änderung Bebauungsplan „Saturn“ (2015)

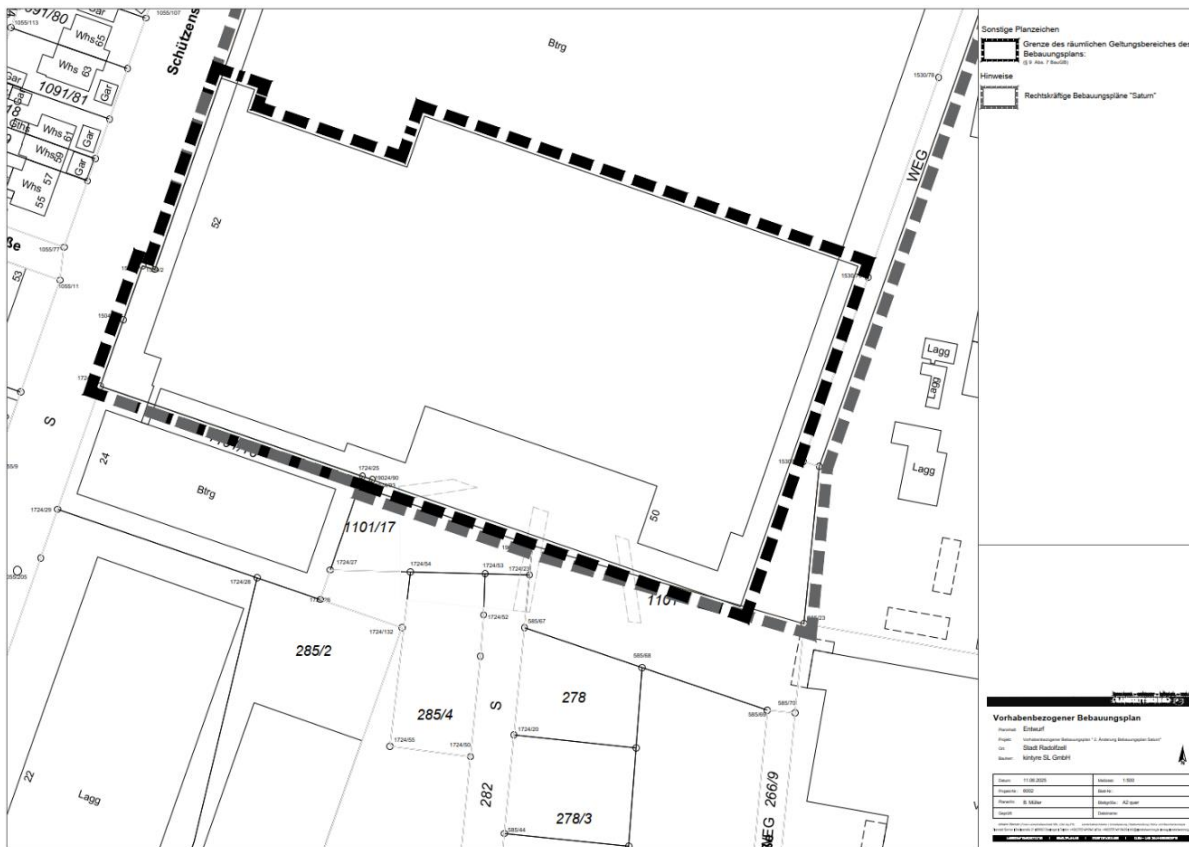


Abb. 3: Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan „Saturn“

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Saturn 1. Änderung“

5.2 Bebauungsplanverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Saturn – 2. Änderung“ verfolgt die Stadt Radolfzell das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Anpassungen zu schaffen: die Flexibilisierung der bestehenden Verkaufsflächenobergrenzen bei bereits im FOC zulässigen Sortimenten, sowie die Zulassung ergänzender Sortimente, die nur auf begrenzten Verkaufsflächen angeboten werden dürfen. Dazu zählen Haushaltswaren/GPK, Parfümerie/Kosmetik sowie Uhren/Schmuck/Accessoires.

Die zweite Änderung des Bebauungsplanes „Saturn“ wird nach dem Regelverfahren vorgenommen. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden ausschließlich Nutzungsänderungen vorgenommen. Bauliche Veränderungen sind mit der Änderung nicht verbunden. Aus diesem Grund sind nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Eine weitergehende Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist daher nicht erforderlich.

6. Begründung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

a) Anpassungen der maximalen Verkaufsflächen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden mit Einzelhändlern aus der Innenstadt Radolfzells gesprochen, die von den geplanten Sortimentsflexibilisierungen im Seemaxx betroffen sein könnten. Ziel der Gespräche war es einen Kompromiss zu finden, der die Wünsche zur Attraktivierung und Sicherung des „seemaxx“ mit den Bedürfnissen des Einzelhandels in der Innenstadt kompatibel macht. Dabei geht es darum, dass durch die Umsetzung der Flexibilisierungen keine unerwünschten städtebaulichen Situationen entstehen.

Zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Factory Outlet Centers (FOC) „seemaxx“ und als Reaktion auf den Strukturwandel im Einzelhandel wird eine Anpassung der bestehenden Verkaufsflächenobergrenzen innerhalb der zulässigen Sortimente vorgenommen. Hierdurch wird dem Betreiber ermöglicht, flexibler auf aktuelle Marktbedingungen zu reagieren und den Anforderungen an eine moderne Warenpräsentation besser zu entsprechen. Die Anpassung betrifft insbesondere eine moderate Flächenerweiterung der Sparte Schuhe/Lederwaren. Im Gegenzug werden in den Bereichen Wäsche, Heimtextilien, Damen- und Kinderbekleidung Flächen reduziert.

Um die Angebotsstruktur des FOC „seemaxx“ behutsam und zukunftsorientiert zu erweitern, wird die Aufnahme zusätzlicher Produktgruppen ermöglicht, die grundsätzlich nur auf untergeordneten Verkaufsflächen angeboten werden. Als Randsortiment dürfen die neuen Sortimente maximal 7,5 % der jeweiligen Storefläche, jedoch grundsätzlich nicht mehr als 20 m² pro Verkaufseinheit umfassen. Bei Realisierung der neuen Sortimente in Form eines eigenen Markenstores gelten die Verkaufsflächenobergrenzen. Das Sortiment Uhren/Schmuck/Accessoires ist ausschließlich als Randsortiment zulässig.

Die im FOC „seemaxx“ maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Sortimente dürfen nicht überschritten werden. Durch diese klare Begrenzung wird gewährleistet, dass die

Hauptsortimente der einzelnen Stores erhalten bleiben und keine neuen Angebotsschwerpunkte entstehen. Die zulässige maximale Verkaufsfläche des FOC von insgesamt 8.500 m² bleibt unverändert.

Die begrenzte Aufnahme neuer Sortimente trägt zur Steigerung der Attraktivität des Centers bei, ohne dabei die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche negativ zu beeinflussen. Die Verträglichkeitsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH bestätigt, dass unter Berücksichtigung der maximal möglichen Umsatzverteilung eine Beeinträchtigung der klassischen Innenstadt Radolfzells wie auch der Nachbarzentren Konstanz, Singen und Stockach ausgeschlossen werden kann.

Folgende Übersicht stellt die bisher ausgewiesenen sowie die gemäß der 2. Änderung neuen zulässigen Obergrenzen der Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente dar:

Sortimentsbereich	Bisher gültige Obergrenzen für Verkaufsflächen	Neu gültige Obergrenzen für Verkaufsflächen
Wäsche	1.250 m ²	1.150 m ²
Heimtextilien	450 m ²	250 m ²
Sportartikel	600 m ²	600 m ²
Schuhe/Lederwaren	1.250 m ²	1.550 m ²
Oberbekleidung	5.500 m ²	5.500 m ²
Süßwaren/Schokolade*	100 m ²	100 m ²
Haushaltswaren/GPK		100 m ²
Parfümerie und Kosmetik		120 m ²
Uhren/Schmuck/Accessoires		60 m ²

* Mit der Zulassung der Produktgruppe „Süßwaren/Schokolade“ soll der Lindt Store planungsrechtlich gesichert werden. Der Store wurde am 17.3.2016 über eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans als „Café Lindt“ genehmigt. Um klarzustellen, dass mit der zulässigen Produktgruppe ausschließlich der Bestand planungsrechtlich gesichert werden soll, wird die Produktgruppe Süßwaren über den Zusatz Schokolade eingeschränkt. Als Zusatzoption sollen auch weiterhin Kaffeespezialitäten sowie "heiße Schokolade" verkauft werden dürfen.

Insgesamt bleibt die zulässige Verkaufsfläche für alle Sortimentsbereich des FOC mit **8.500 m²** unverändert. Auch die maßvolle und begrenzte Sortimentsanpassung verursacht keine grundlegende Änderung des FOC-Charakters. Die Verträglichkeitsanalyse der CIMA Beratung + Management GmbH, bestätigt, dass durch die Anpassungen keine negativen Auswirkungen auf die klassische Innenstadt Radolfzells sowie auf die benachbarten zentralen Orte Konstanz, Singen und Stockach zu erwarten sind.

b) Anpassung der Verkaufsflächenobergrenzen für den Sortimentsbereich „Oberbekleidung“

Bei Betrachtung der aktuellen Belegung des FOC „seemaxx“ zeigt sich, dass im Bereich Oberbekleidung sowohl die Sortimentsobergrenzen bei der Herrenbekleidung als auch bei Sport- und Freizeitbekleidung gut ausgenutzt werden, während v.a. bei der Damen- aber auch Kinderbekleidung der Bestand deutlich unterhalb der Verkaufsflächenobergrenzen liegt. Um hier eine Flexibilisierung bei der Belegung innerhalb der einzelnen Bereiche zu erhalten, werden

die Obergrenzen für die Sortimente im Bereich Oberbekleidung wie in der Tabelle dargestellt angepasst und neu festgesetzt.

Oberbekleidung	Bisher gültige Obergrenzen für Flächen	Neu gültige Obergrenzen für Flächen
Herrenbekleidung	1.850 m ²	2.250 m ²
Damenbekleidung	3.050 m ²	2.450 m ²
Kinderbekleidung	1.100 m ²	1.000 m ²
Sport- und Freizeitbekleidung	1.100 m ²	1.400 m ²