



Planungsrechtliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Saturn“ (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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Saturn 2. Änderung“
Planstatt Senner

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
Bodengutachten

PLANSTATT SENNER



INHALT

1	SATZUNG	4
2	VERFAHRENSVERMERKE	5
3	RECHTSGRUNDLAGEN	6
4	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
4.1.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	7
4.2.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7

1 SATZUNG

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. BW S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Radolfzell die 2. Änderung des n Bebauungsplan "Saturn" in öffentlicher Sitzung am _____ beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplan „Saturn“ besteht aus:

1. Planzeichnung vom _____
2. Planungsrechtliche Festsetzungen vom _____

Beigefügt ist:

1. Begründung vom _____

§ 3 Ausnahmen und Befreiungen

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

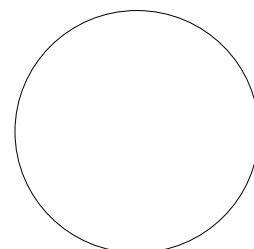
§ 5 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich lediglich auf die folgenden Festsetzungen. Nicht betroffene Festsetzungen des Bebauungsplanes „Saturn 1. Änderung“ bleiben weiterhin rechtskräftig. Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Radolfzell, den ____.

.....

Simon Gröger, Oberbürgermeister



Dienstsigel

2 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 | —.—.— |

3 RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802)

4. Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO BW)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. IS. 2240).

7. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG Baden-Württemberg) vom 23. Juni 2015 (GBl. 2015, S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07. Februar 2023 (GBl. S. 26).

4 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom _____ festgelegt

4.2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

- a) Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 8.500 m² sind nur folgende Sortimente mit den jeweils maximalen Verkaufsflächen zulässig:

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

Als Randsortiment ist die Aufnahme der neuen Sortimente auf eine untergeordnete Verkaufsfläche beschränkt, wobei diese maximal 7,5 % der jeweiligen Storefläche bzw. grundsätzlich nicht mehr als 20 m² pro Store umfassen darf.

Bei Realisierung der neuen Sortimente in Form eines eigenen Markenstores gelten die oben genannten Verkaufsflächenobergrenzen.

Das Sortiment Uhren/Schmuck/Accessoires ist ausschließlich als Randsortiment gemäß den obenstehenden Regelungen zulässig.

Die im FOC seemaxx maximal zulässigen Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Sortimente dürfen nicht überschritten werden.

Die zulässige maximale Verkaufsfläche des FOC seemaxx von insgesamt 8.500 m² bleibt unverändert.

- b) Innerhalb der maximalen Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich „Oberbekleidung“ (5.500 m²) sind für einzelne Produktgruppen folgende Verkaufsflächenobergrenzen einzuhalten:

Oberbekleidung	Bisher gültige Obergrenzen der Verkaufsflächen	Neu gültige Obergrenzen der Verkaufsflächen
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