Bebauungsplan „Bücklestraße/Schneckenburgstraße, 1. Änderung"

INHALT DER PLANAKTE

1. Amtliche Bekanntmachung
2. Satzung
3. Zeichnerischer Teil
4. Begründung

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Bücklestraße/Schneckenburgstraße, 1. Änderung“

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 24.06.2021 die o. g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand und Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Bücklestraße/Schneckenburgstraße“, rechtsverbindlich seit dem 25.08.1999, wird durch diese Satzung wie folgt geändert:

Unter Ziffer 1.1.2 der textlichen Festsetzungen werden die beiden ersten Absätze wie folgt gefasst (Änderungen unterstrichen):

“Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher nicht zulässig.“

Abs. 3 – 5 der Ziff. 1.1.2 bleiben ebenso wie die textlichen Festsetzungen im Übrigen unverändert.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Änderungen am zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Bücklestraße/ Schneckenburgstraße“ erfolgen durch diese Änderungssatzung nicht. Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderungssatzung ist identisch mit dem sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Bücklestraße/Schneckenburgstraße“ vom 07.10.1998 ergebenden (vgl. auch beigefügten Übersichtsplan vom 16.03.2020).

§ 3
Anlagen der Satzung

Beigefügt sind (ohne Bestandteil der Satzung zu sein):

1. Übersichtsplan vom 16.03.2020
2. Begründung vom 06.05.2021

§ 4
Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

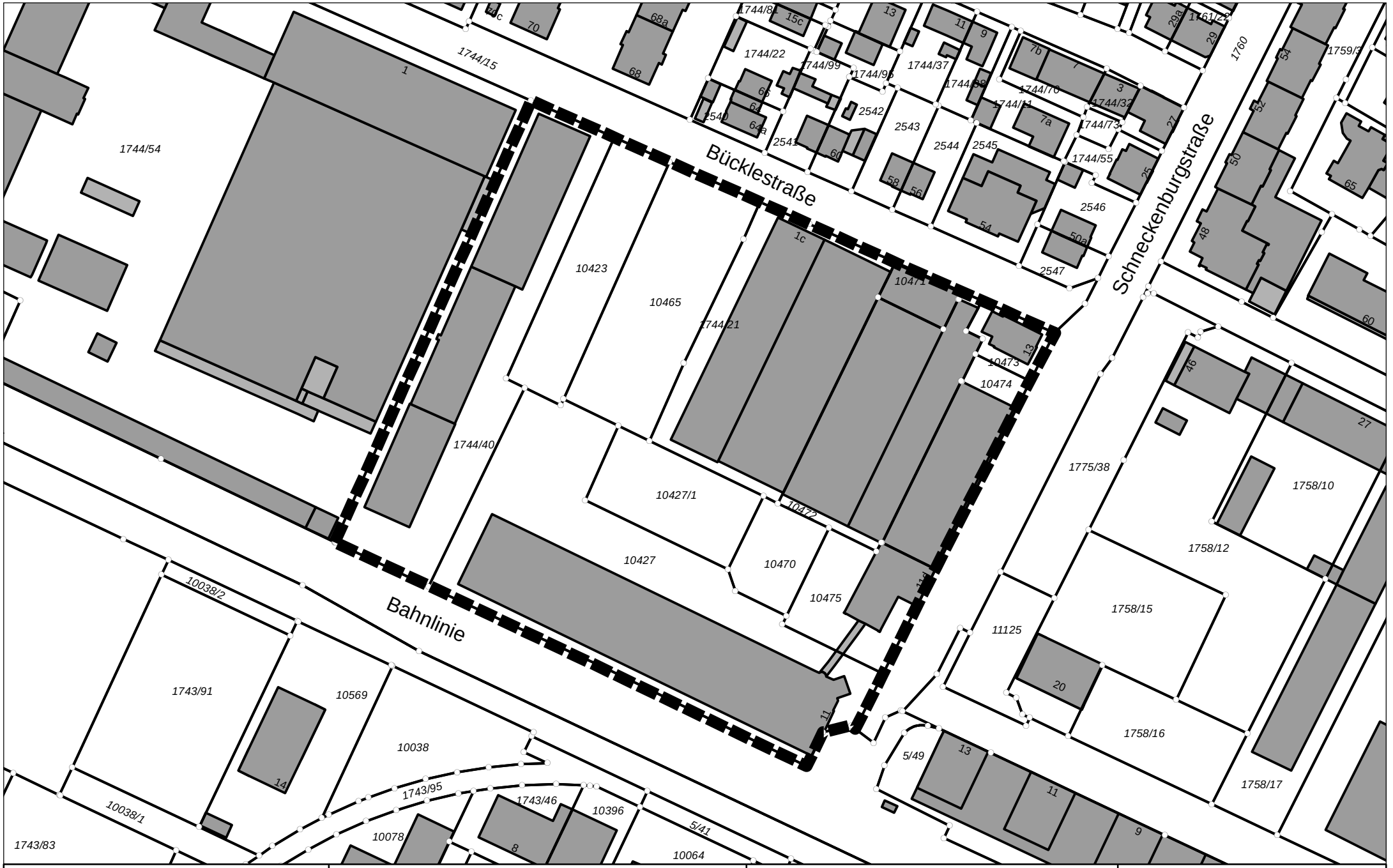
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 01. JULI 2021
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 07. JULI 2021



Amt für Liegenschaften und Geoinformation

Erstellungsdatum: 16.03.2020

Maßstab: 1:1.500

0 30 60 Meter

N

Bebauungsplan Bücklestraße/ Schneckenburgstraße, 1. Änderung

KONSTANZ Die Stadt zum See

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Stand: 06.05.2021

Bebauungsplan

„Bücklestraße/Schneckenburgstraße, 1. Änderung“

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Anlass der Planung

2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

3. Verfahren

4. Bauleitplanung / Rahmenplanung / Schutzgebiete

4.1 Flächennutzungsplan 2010

4.2 Gewerbeflächenkonzept

4.3 Tourismuskonzept mit Hotelbedarfsanalyse

4.4 Schutzgebiete

5. Bestandsanalyse

6. Regelungen im Einzelnen

6.1 planungsrechtliche Festsetzungen

1. Ziele und Anlass der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen werden, mithin die Art der baulichen Nutzung angepasst werden, um die erforderliche räumliche Steuerung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes innerhalb des Stadtgebietes gewährleisten und auch im Hinblick auf die begonnene Überplanung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Areals „Bücklepark“ (ehemaliges Siemens-Areal) für den gesamten Bereich der Areale „Bücklepark“ und „Rieterwerke“ einer ganzheitlichen Entwicklung unterziehen zu können.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Bücklestraße/Schneckenburgstraße“ unter Einschluss der erlassenen Änderung weiter.

Anlass der Änderung des Bebauungsplans ist eine Bauvoranfrage für die alleinige Entscheidung über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines Hotels/Serviced Apartments auf Flurstück Nr. 10427/1 des Geländes der ehemaligen Rieterwerke an der Schneckenburgstraße im Stadtteil Petershausen West.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Petershausen zwischen der Bahntrasse Konstanz-Singen im Süden, der Bücklestraße im Norden und wird im Osten durch die Schneckenburgstraße begrenzt. Im Westen grenzt es an das Areal „Bücklepark“ an.

Die Erschließung erfolgt über die Schneckenburgstraße beziehungsweise die Bücklestraße. Östlich des Plangebiets befindet sich in ca. 300 m Entfernung der Bahnhof Konstanz-Petershausen. Südlich der Bahntrasse verläuft mit dem Bodenseeradweg eine Hauptradroute, die über den Bahnübergang Schneckenburgstraße erreichbar ist.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2,6 ha umfasst die Flurstücke Nr. 10423, 10427, 10427/1, 10465, 10470, 10471, 10472, 10473, 10474, 10475, 1744/21 und 1744/40 der Gemarkung Konstanz.

(vgl. auch den der Satzung beigefügten Übersichtsplan vom 16.03.2020)

3. Verfahren

Am 10.07.2018 hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz für das Plangebiet „Bücklestraße/Schneckenburgstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde zudem in selbiger Sitzung eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Beide Beschlüsse wurden am 13.07.2018 im Südkurier und im Internet sowie am 25.07.2018 im Amtsblatt der Stadt Konstanz bekanntgemacht.

Das Verfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da:

- durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

- es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gibt

- sowie keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung er Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans wird die Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Bauleitplanung / Rahmenplanung / Schutzgebiete

4.1 Flächennutzungsplan 2010

Im wirksamen Flächennutzungsplan Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, Konstanz – Allensbach – Reichenau ist der Bereich des Plangebietes als gewerbliche Fläche dargestellt.

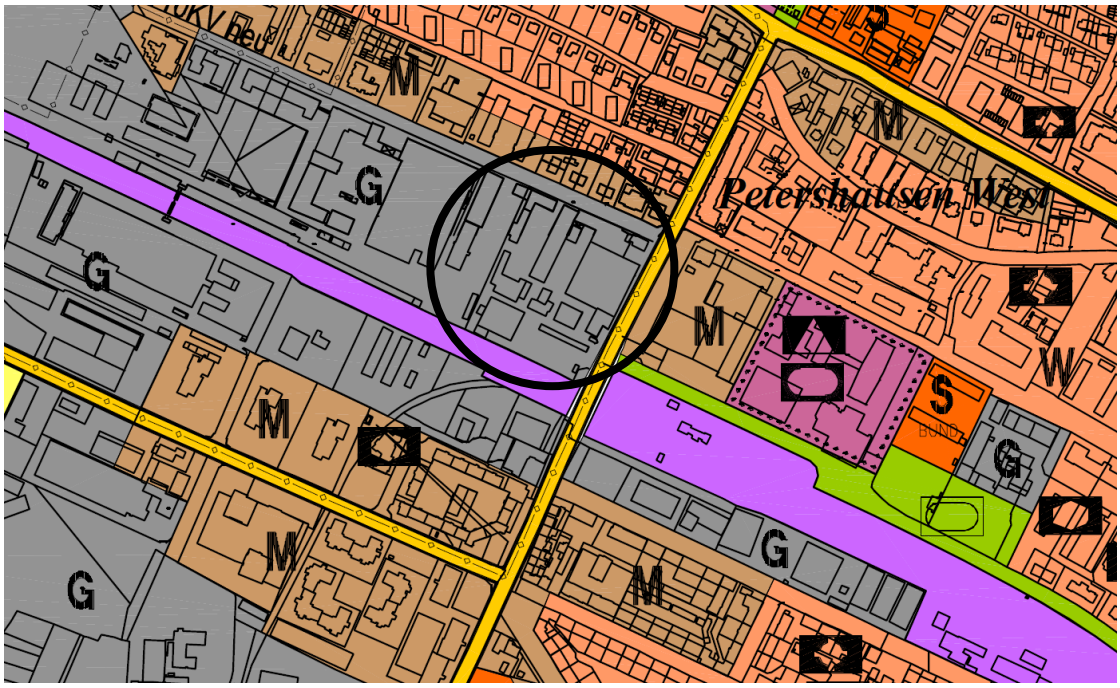


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2010

4.2 Gewerbeflächenkonzept

Aufgrund der geographischen Lage und der weiter steigenden Nutzungskonkurrenz zu anderen höherwertigen Nutzungen sind am Markt verfügbare Gewerbeflächen in der Stadt Konstanz extrem knapp. Die Flächenknappheit und der Rückgang von Gewerbeflächen in Konstanz stellen ein Risiko für den Wirtschaftsstandort Konstanz dar. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und den Wirtschaftsstandort Konstanz zu stärken, hat der Gemeinderat am 25.10.2018 das Gewerbeflächenkonzept beschlossen.

4.2.1 Flächenbedarf und Verfügbarkeit

Für die Stadt wurde bis 2030 ein Gewerbeflächenbedarf von rd. 31 Hektar Nettobauflächen für Gewerbe ermittelt, das entspricht einem Bedarf von 39 ha Bruttobauflächen für Gewerbe. Dieser Flächenbedarf lässt die expansive Flächenentwicklung im Einzelhandel unberücksichtigt. In dieser

Bedarfsberechnung ist der Dienstleistungssektor nur mit 10% berücksichtigt. Der Flächenbedarf des Dienstleistungssektor liegt – sowohl aufgrund der hohen Bedeutung dieses Sektors für Konstanz als auch aufgrund der positiven Entwicklung in den letzten Jahren – bei rd. 64 ha und damit deutlich über dem Bedarf des gewerblichen Sektors. Dieser Bedarf ist im Umfang begrenzt beeinflussbar – höhere Beschäftigtendichte durch Stapelung, z.T. Unterbringung in gemischt genutzten Gebieten.

Verfügbar sind gewerbliche Flächen im Umfang von insgesamt rd. 3 Hektar (netto). Durch betriebliche Freisetzungen kann bis 2030 mit weiteren privaten Flächenreserven von rd. 5 Hektar für eine Nachnutzung rein theoretisch gerechnet werden. Hinzu kommt, dass sich nur rund 1,6 Hektar in städtischem Eigentum befinden, zumeist kleinteilig strukturiert (< 0,1 Hektar bis < 0,4 Hektar, Anfang 2018) und überwiegend bereits für Bebauung optioniert.

Bei der Entwicklung der FNP-Fläche „Hafner“ ist von rd. 12 Hektar Nettobauland an gewerblichen Bauflächen auszugehen, die mittelfristig zur Verfügung stehen. Diese wurden bei der Transformation der Wettbewerbsergebnisse in einen Rahmenplan entsprechend berücksichtigt und neu verortet.

Zielte beim Verkehrslandeplatz der Entwurf des GFK 2015 auf eine vollständige Nutzung ab, so stehen durch die „Kompromisslösung“ mit Gewerbeflächen im nördlichen Teil und Erhalt der Landeplatzfunktion im Süden 5,6 Hektar Nettobauland ebenfalls mittelfristig zur Verfügung.

Der ermittelte Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Konstanz kann somit mittel- bis langfristig nicht vollständig gedeckt werden, was eine noch effizientere Flächenausnutzung und eine selektive Vergabepolitik erfordert. Die regionale Kooperation wäre ebenfalls weiter auszubauen. Dieses vor dem Hintergrund, dass die geographische Lage, der See, die EU-Außengrenze sowie zahlreiche Schutzgebiete die Möglichkeiten zur Flächenentwicklung in Konstanz begrenzen.

Der gegenwärtige Mangel an gewerblichen Flächen und die aktuellen Eigentumsverhältnisse bei den Gewerbeflächen schränken die Handlungsmöglichkeiten der Wirtschaftsförderung erheblich ein und bergen erhebliche wirtschaftliche Risiken für die Stadt Konstanz. Der Umgang mit dieser besonderen lokalen Problematik erfordert Maßnahmen für die mittel- und langfristige Entwicklung von Gewerbeflächen sowohl unter quantitativen als auch unter qualitativen Aspekten.

4.2.2 Ziele und Maßnahmen

In dem am 25.10.2018 durch den Gemeinderat beschlossenen Gewerbeflächenkonzept, werden für gewerblich geprägte Bestandsgebiete folgende Ziele und Maßnahmen verfolgt:

- Schwerpunkt der Wirtschaftsförderungspolitik liegt auf Bestandssicherung und Gründungsförderung
- Entwicklung im Bestand vorrangig für gewerbliche Nutzungen (Produzierendes / Dienstleistungsgewerbe)
- Erhaltung aufgegebener gewerblicher Standorte für gewerbliche Standorte Umwidmung nur als Ausnahme
- Ausschluss von Betrieben mit flächenintensiver Nutzung (Logistik, Baustofflager, extensive Lager- bzw. Abstellflächen, etc.)
- Ausschluss / Einschränkung konkurrenzierender Nutzungen in den Gewerbegebieten wie Einzelhandel / Vergnügungsstätten / Freizeiteinrichtungen / öffentliche Nutzungen
- Ausrichtung von Betriebsneuansiedlungen auf ein klares Branchenprofil mit folgender „Positivliste“: Maschinenbau, Pharmazie, DV-Geräte/ Elektronik/ Optik (unter Einschluss der Solarindustrie), Information und Kommunikation, freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen, wobei aufgrund des rasanten technologischen Wandels Einzelfallprüfungen erforderlich sind
- Entwicklung des Dienstleistungssektors erhält stärkeres Gewicht, daher verstärkte Nachfrage nach Büroflächen bzw. Bürostandorten und höherwertigen Flächen im urbanen Kontext ohne Störungen durch produzierendes Gewerbe
- Beachtung gegenseitige Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen und räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen
- Generell eine höhere Verdichtung und eine intensivere Flächenausnutzung
- Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus im Bestand und bei neuen Standorten
- Realisierung eines höheren Standards bei der städtebaulichen Entwicklung der Gebiete – Gebiet Stromeyersdorf hat Vorbildwirkung

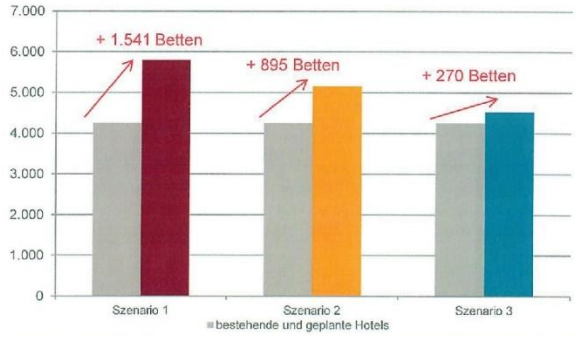
Neuansiedlungen sind nur in einem engen Rahmen und auf Basis eines engen Branchenprofils möglich und sinnvoll, die in der o. a. „Positivliste“ aufgeführt sind.

Ausgeklammert bleiben hier zwei Wirtschaftsbereiche, für die in Konstanz ebenfalls eine positive Entwicklung zu erwarten ist, die aber nicht oder allenfalls in besonderen Flächen gewerbeflächenrelevant sind, nämlich das Tourismusgewerbe und das Gesundheits- und Sozialwesen. Diese Nutzungen sollten auch keinen Zugriff auf gewerblich nutzbare Flächen erhalten, sondern können auf andere – auch städtebaulich integrierte – Standorte verwiesen werden. Eine Nutzungskonkurrenz ist hier vor allem mit dem Hotelgewerbe zu erwarten, das hohes Interesse an Investitionen in Konstanz zeigt und aus verschiedenen Gründen vor allem an Standorten in innenstadtnahen Gewerbegebieten interessiert ist. Hier wird eine Steuerung nur über entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen – Ausschluss von Beherbergungsbetrieben – erfolgen können.

4.3 Tourismuskonzept mit Hotelbedarfsanalyse

Als strategisches Handlungskonzept und Orientierung für alle am Tourismus Beteiligten hat der Gemeinderat am 10.07.2018 das Tourismuskonzept mit Hotelbedarfsanalyse sowie ein Szenario zur quantitativen Hotelentwicklung bis 2026 beschlossen. Das beschlossene Szenario 2 beinhaltet (prognostiziert) ein quantitatives Wachstum von maximal vier weiteren Hotels bzw. ca. 900 Betten, zusätzlich zu den in 2017 bereits geplanten oder im Bau befindlichen Projekten. Diese sollen bevorzugt im qualitätsvollen Segment und in attraktiver Umgebung liegen. In folgender Abbildung sind die entwickelten Szenarien dargestellt.

Bedarfsermittlung: Ableitung des quantitativen Hotelbedarfs bis 2026 mit bis zu 4 weiteren Hotels bzw. ca. 900 Betten bereits im mittleren Szenario



	IST *	Hotelbedarf		
	Total	Total	Zusätzliche Betten	Hotels (a 220 Betten)
Szenario 1	4.256	5.797	1.541	7
Szenario 2	4.256	5.151	895	4
Szenario 3	4.256	4.526	270	1

* Basis: bestehende und geplante Hotels bis 2020

Szenarienbetrachtung: Annahmen zur Übernachtungsprognose Hotellerie

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Ausgangsbasis	▪ Bettenangebot, ÜN-Nachfrage, Bettenauslastung 2016		
Hotels in Bau/Planung	▪ Realisierung aller derzeit bekannten Hotelprojekte * ▪ Schließung von rd. 15% der Hotels unter 30 Zimmern durch die Wettbewerbsverstärkung oder aus anderen Gründen (Nachfolge, Alter der Immobilie)		
Übernachtungs-entwicklung	▪ +5% p.a. (Vgl. Hotels KN: Ø 6,3% p.a. seit 2000) ▪ Zzgl. 90.000 ÜN bis 2021 durch MICE-Nachfrage Bodenseeforum und MaxX E Motion ▪ Kein Rückgang bei ausländischer Nachfrage	▪ +3,5% p.a. (Vgl. Hotels BW Ø 3% p.a. seit 2000) ▪ Zzgl. 60.000 ÜN bis 2021 durch MICE-Nachfrage Bodenseeforum und MaxX E Motion ▪ Rückgang der Schweizer Nachfrage um 25% in den nächsten 4 Jahren	▪ +2% p.a. ▪ Zzgl. 35.000 ÜN bis 2021 durch MICE-Nachfrage Bodenseeforum und MaxX E Motion ▪ Rückgang der Schweizer Nachfrage um 50% in den nächsten 4 Jahren
Bettenaus-lastung	▪ Ziel Bettenauslastung 54% (Vgl. Hotels KN: Ø in 2016: 55%)	▪ Ziel Bettenauslastung 49% (Vgl. Hotels KN Ø 2000 - 2016: 49%)	▪ Ziel Bettenauslastung 45% (Vgl. Hotels BW 2016: Ø 44,3%)

*Annahme Realisierung aktuell geplanter Hotelprojekte:
- 2018: Erweiterung Hotel Riva (28 Betten); 2019: Erweiterung Hotel Waldhaus Jakob (80 Betten),
- 2019: Hotel Torhaus Seerhein (160 Betten)
- 2020: Hampton by Hilton im MaxX E Motion Center (366 Betten), Ferienresort im Büdingenpark, (Annahme 240 Betten)
- 2020: Aparthotel Weberinnenstraße/Ecke Turmstraße (248 Betten)

Abbildungen 2 und 3: Hotelbedarfsanalyse Szenarien

Szenario 2 beinhaltet folgende wesentlichen Ziele:

- Steigerung der Übernachtungszahlen bis 2026 auf ca. 1,1 Mio.
- Moderates Wachstum der Übernachtungen orientiert an den Durchschnittswerten von Baden-Württemberg seit 2000 und Beibehaltung der durchschnittlichen Bettenauslastung der letzten Jahre (2000 bis 2016) in der Stadt Konstanz
- Hochwertiges Hotel- und Bettenwachstum
- Strategische Stärkung der Nebensaison – ganzjährige Programme mit Wasserbezug
- Standortentwicklung für nicht ausgeschöpftes Potenzial in der vier Sterne Hotellerie und im Bereich MICE & Gesundheitstourismus
- 900 Betten und max. vier Hotels zusätzlich zu geplanten und im Bau befindlichen in 2017 (wie o. a.)

Um die hierfür notwendigen Festsetzungen in Bebauungsplänen vornehmen zu können, wurde die Untersuchung von ProjectM deshalb ergänzt um die Plausibilisierung eines aus städtebaulichen Gründen gemäß dem Gewerbeflächenkonzept (Abwendung der Gefahr einer Kumulation von Hotelnutzungen und Verdrängung klassischer Gewerbenutzungen) vorgeschlagenen Ausschlussbereichs, in dem künftig an keinen weiteren als an den im Gutachten als geeignet erachteten Standorten Hotelprojekte realisiert werden sollen.

Die Aktualisierung der Standort- und Konzeptprüfungen zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen von PROJECT M GmbH (März 2021, aktualisiert Mai 2021), beinhaltet konkrete Standorte im Stadtgebiet zur Deckung des Hotelbedarfs; entsprechend dem beschlossenen Szenario 2. Die im Gutachten empfohlenen Standorte Tennisplätze Horn, Eselswiese und Bodenseeforum werden nicht Bestandteil des als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen „Standortkonzepts zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen“.

Außerhalb der gutachterlich als geeignet eingestuften Standorte in der Kernstadt empfiehlt das Konzept vor allem im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen der rechtsrheinischen Kernstadt keine weiteren als die aufgeführten Hotelprojekte zu realisieren und dieses durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu sichern. Dieses solle auch für Folgenutzungen der

gewerblichen Flächen gelten. Bestandsnutzungen sollen davon unberührt bleiben.

Der Ausschlussbereich für Hotels erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dient damit als Grundlage für die Festsetzung des Hotelausschlusses dieses Bebauungsplans.

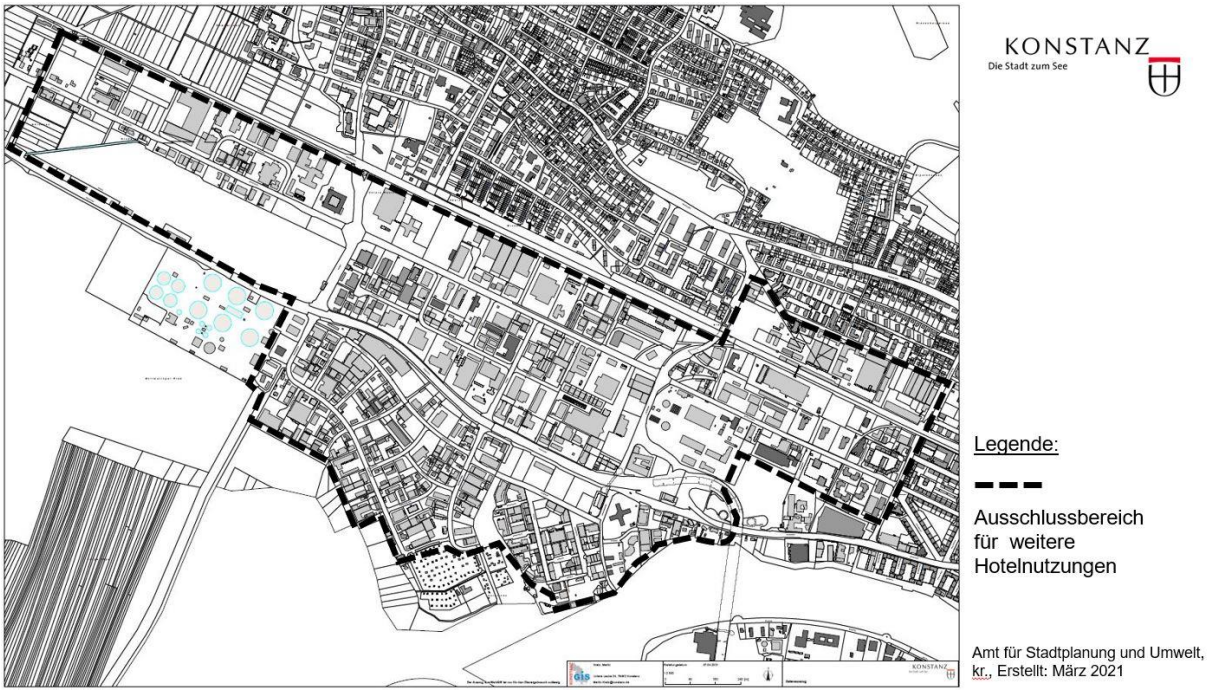


Abbildung 4: Übersichtsplan Ausschlussbereich für weitere Hotelnutzungen

4.4 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden. Es sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden. Auch grenzen keine Schutzgebiete an das Plangebiet an.



Abbildung 5:
Umfeld des Vorhabens, Plangebiet: schwarze Umrandung,

Quelle: LUBW Daten- und Kartenservice online, abgerufen am 16.03.2020,

unmaßstäblich

5. Bestandsanalyse

Das Gebiet wird genutzt durch Büro- und Dienstleistungsbetriebe. Ein Betrieb hat hier sein Lagergebäude. Darüber hinaus befindet sich eine Gastronomie und eine kirchliche Einrichtung Vorort.

Die Bebauung ist dreigeschossig geprägt. Nördlich grenzt ein Wohngebiet an. Im Westen liegt das ehemalige Siemensareal, das zukünftig in ein urbanes Gebiet mit vielfältigen gewerblichen Nutzungen umgenutzt wird. Im Süden verläuft in direkten Anschluss an das Gebiet die Bahnlinie Konstanz-Offenburg.

Das Gebiet wird über die Schneckenburgstraße und Bücklestraße erschlossen.

6. Festsetzungen im Einzelnen

6.1 planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan „Bücklestraße/Schneckenburgstraße“ setzt bislang Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO fest; Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs sowie Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ergänzend die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben ausgeschlossen. Ziel ist, den Standort für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Der Ausschluss für Beherbergungsbetriebe basiert auf den Zielen des Gewerbeflächenkonzepts der Stadt Konstanz (siehe 4.2) sowie der Hotelbedarfsanalyse und Mikrostandortanalyse zur Hotelentwicklung (siehe 4.3).

Gemäß dem Gewerbeflächenkonzept der Stadt Konstanz ist die allgemeine Verfügbarkeit von voll erschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbeflächen für innerstädtische Betriebsverlagerungen und mögliche Ansiedlungsfälle nach wie vor eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche, zukunftsorientierte kommunale Gewerbeflächenpolitik.

Die Bedarfsermittlung für gewerbliche Bauflächen zeigt einen Bedarf, der das Angebot an gewerblichen Bauflächen deutlich übersteigt. Die Stadt verfügt aufgrund ihrer geographischen Lage, dem See, der EU-Außengrenze sowie zahlreichen Schutzgebieten über sehr begrenzte Möglichkeiten zur Flächenentwicklung. Für den Zeitraum 2018 bis 2030 wurde ein Nettobedarf

gewerblicher Bauflächen von 31 ha ermittelt. Hinzu kommt ein Bedarf von rd. 64 ha für Dienstleistungen. Über die aktuell, kurz- mittel- und langfristigen verfügbaren Reserveflächen kann dieser Bedarf nicht gedeckt werden. Insbesondere der aktuelle und Gewerbeflächenbedarf bleibt durch die vorhandenen und kurzfristigen Flächenreserven ungedeckt.

Das Verarbeitende Gewerbe wird nicht mehr die quantitative Bedeutung erlangen, die es vor 10 Jahren in Konstanz gehabt hat, wird sich durch Umstrukturierungen jedoch auf heutigem Niveau stabilisieren. Die Bedeutung des Dienstleistungssektors wird weiterhin steigen, so dass mit einer verstärkten Nachfrage für Büroflächen bzw. Bürostandorten und höherwertigen Flächen zu rechnen ist.

Vor diesem Hintergrund sind die Erhaltung, Sicherung und Fortentwicklung vorhandener gewerblicher Bauflächen im Bestand von großer Bedeutung. Entscheidend für die zukünftige Gewerbeflächenpolitik der Stadt Konstanz ist die Bereitstellung eines quantitativ hinreichenden und qualitativ differenzierten Flächenangebots, das die spezifischen Standortanforderungen der entsprechenden Nachfragegruppen berücksichtigt. Insbesondere Neuansiedlungen sind nur auf Basis eines engen Branchenprofils möglich und sinnvoll. Dieses Profil orientiert sich aktuell an einer Positivliste mit folgenden Branchen: Maschinenbau, Pharmazie, DV Geräte / Elektronik / Optik, Information und Kommunikation sowie freiberufliche und wirtschaftliche Dienstleistungen. Ziel ist, den Standort mit arbeitsplatzintensiven Betrieben zu nutzen.

Nutzungen wie Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe verdrängen und verknappen diese dringend benötigten gewerblichen Nutzungen und werden daher ausgeschlossen.

Die Ziele der Hotelbedarfsanalyse und der Entwurf Mikroanalyse zur Hotelentwicklung unterstützen den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben am Standort Bücklestraße/Schneckenburgstraße. Der geplante Bedarf von zusätzlich 900 Betten und max. 4 Hotels bis 2026 (Szenario 2) kann mit aktuellen Planungen an anderen Standorten in dezentraler und integrierter Lage gedeckt werden. Darüber hinaus empfiehlt die Mikroanalyse einen flächendeckenden Ausschluss von Beherbergungsbetrieben für alle im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen der rechtsrheinischen Kernstadt mit Ausnahme von Bestandsnutzungen.

Somit decken sich die Ziele der Konzeptionen zur Gewerbeflächen- und Hotelentwicklung bezüglich Stärkung der gewerblichen Nutzungen am Standort Bücklestraße/Schneckenburgstraße.

Die festgelegte Nutzungsbeschränkung ist nicht entschädigungspflichtig, da die Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 und 3 BauGB abgelaufen ist.

Konstanz, den ……..