VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „BODAN-/WIESENSTRAßE (SEEUFERHAUS)“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. BEGRÜNDUNG

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BODAN - / WIESENSTRASSE

SATZUNG

SEEUFERHAUS

SEEUFERHAUS KONSTANZ
IIV Grundstücksgesellschaft
mbH & Co.KG
Kajen 12, 20459 HAMBURG

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

Nach § 10 Abs. I Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt [BGBl.] I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 19.12.2000 (GBl. 2000 S. 760) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (Gemo) für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000 S. 581), hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am **27.07.2001** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

» BODAN- / WIESENSTRASSE «

als **Satzung** beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Satzung

Die Zulässigkeit der Durchführung des Bauvorhabens und der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

» BODAN- / WIESENSTRASSE «

in Konstanz wird durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestimmt.

Der Vorhabenträger, die Seeuferhaus Konstanz IIV Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG, hat sich im Durchführungsvertrag vom 23/26.07.2001 gegenüber der Stadt Konstanz zur Durchführung des Bauvorhabens und von Erschließungsmaßnahmen und zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

§ 2

Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bestandteil:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  Zeichnerischer Teil vom 12.06.2001

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
  Textlicher Teil
  Planungsrechtliche Festsetzungen vom 12.06.2001
  Örtliche Bauvorschriften vom 12.06.2001

Beigefügt:

- Auszug Flächennutzungsplan vom 14.02.2001
- Übersichtsplan vom 12.06.2001
- Begründung vom 12.06.2001
- Projektansichten, Nutzungskonzept (Grundrisse der Geschosse) vom 15.03.2001

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke in der Gemarkung Konstanz:

- Flurstück 5/18
- Flurstück 5/19
- Flurstück. 5/20
- Teilfläche von Flurstück 5
- Teilfläche von Flurstück 5/9
- Teilfläche von Flurstück 610
- Teilfläche von Flurstück 531
- Teilfläche von Flurstück 528
- Teilfläche von Flurstück 530.

Die Grenzen des Plangebietes werden wie folgt beschrieben:

- südliche Grenze von Flurstück 5/19
- westliche Grenze von Flurstück 5/19 (auf eine Länge von ca. 47 m)
- südliche Grenze von Flurstück 5/9 bis
- südliche Grenze von Flurstück 610 (auf eine Länge von ca. 25 m)
- etwa nördlich über Flurstück 610
- etwa östlich über Flurstück 5/9
- westliche Grenze von Flurstück 5/19 (auf eine Länge von ca. 90 m)
- südliche Grenze von Flurstück 5/18 bis
- westliche Grenze von Flurstück 5/18
- etwa nördlich über Flurstück 5
- westliche Grenze von Flurstück 5
- in Verlängerung dazu über Flurstück 531
- in Verlängerung dazu über Flurstück 528
- in Verlängerung dazu über Flurstück 530
- nördliche Grenze von Flurstück 530 (auf eine Länge von ca. 80 m) bis
- westliche Grenze von Flurstück 530
- etwa östlich über Flurstück 530

- in Verlängerung dazu über Flurstück 528
- auf Flurstück 5 entlang des östlichen Fahrbahnrandes der Hafenstraße (auf eine Länge von ca. 218 m)
- in Verlängerung der südlichen Grenze von Flurstück5/19 über Flurstück 5
- südliche Grenze von Flurstück 5/19.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuwiderhandelt.

§ 5

Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan » Bodan- / Wiesen- / Hafenstraße « 1. Abschnitt Verbindungsstraße zwischen Bodanstraße / Bahnhofplatz und Wiesenstraße Teil 1, in Kraft seit dem 13.08.1999, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes im Überlagerungsbereich außer Kraft und wird durch diese Satzung ersetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan »Bodan-/Wiesenstraße«, in Kraft seit dem 14.02.1998, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft und wird durch diese Satzung ersetzt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Konstanz, den 30. Okt. 2001

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

gez. Fouquet
.....
FOUQUET
Bürgermeister

Die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan

» BODAN- / WIESENSTRASSE «

eingesehen werden kann, wurde am 27. Nov. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan

» BODAN- / WIESENSTRASSE «

ist somit seit dem 27. Nov. 2001 in Kraft.

Konstanz, den 27. Nov. 2001

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

gez. Fouquet
.....
FOUQUET
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

EINGESCHRÄNKT

MKe — EINGESCHRÄNKTES KERNGEBIET gem § 7 BauNVO

ENGESCHRÄNKT MKe 1, H siehe Planeintrag | 1,00 | 2,95 | – | a | FD

MKe1 ... EINGESCHRÄNKTES KERNGEBIET gem. ZIFF. 2.1.1 DER PLANFESTSETZUNGEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

H MAXIMALE GEBÄUDEHÖHEN einschl. ATTIKA (AUF MEERESHÖHE BEZOGEN)

LH LICHTE HÖHE ALS MINDESTMASS

1,00 GRUNDFLÄCHENZAHL

2,95 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAUGRENZE

a ABWEICHENDE BAUWEISE gem. ZIFFER 2.3 DER PLANFESTSETZUNGEN IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE JEDOCH GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 m ZULÄSSIG

BAUGRENZE

FD FLACHDACH

VERKEHRSFLÄCHEN ZUR INNEREN ERSCHLIESSUNG AUFTEILUNG UNVERBINDLICH

GEHWEGFLÄCHE

FAHRBAHNFLÄCHE

SICHERHEITSSTREIFEN MIT EINZÄUNUNG OHNE ÖFFNUNG ENTLANG DER BAHNANLAGEN UND MIT SCHUTZPLANKEN IM ZUFAHRTSBEREICH

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V Verkehrsberuhigte Fläche

Fußgängerbereich

GEPLANTER GEH– UND RADWEG

ANLIEFERZONE

P STELLPLÄTZE FÜR FAHRRÄDER

GRÜNFLÄCHE IM ZUGE VERKEHRLICHER ANLAGEN, ÖFFENTLICH

VERKEHRSFLÄCHEN ZUR INNEREN ERSCHLIESSUNG AUFTEILUNG VERBINDLICH

BARRIEREFREIE FUSSGÄNGERBRÜCKE, öffentlich VERBINDLICH

GRÜNORDNUNG

FASSADENBEGRÜNUNG

BINDUNG FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG DACHBEGRÜNUNG EXTENSIV

BINDUNG FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG DACHBEGRÜNUNG INTENSIV

GEPLANTER STANDORT FÜR EINZELBÄUME ÖFFENTLICH

ENTFALLENDE BÄUME

ZU ERHALTENDE BÄUME

PFF 1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PFF 1), privat, in Verbindung mit wasser–durchlässigen Flächen zur Abstellung von Fahrrädern

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

BEREICH OHNE EIN– UND AUSFAHRT

VON SICHTBEHINDERNDER NUTZUNG ÜBER 0,80 m HÖHE FREIZUHALTENDE FLÄCHE

ZU– UND AUSFAHRTEN MIT SICHTDREIECKEN 3m x 10m

STANDORT FÜR UMFORMERSTATION

STANDORT FÜR GASDRUCKREGLERSTATION

UG GRENZE DES 1. UNTERGESCHOSSES UND DER TIEFGARAGE IM 2. UG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

GEH–, RADFAHR– UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT

FLÄCHE FÜR TECHNISCHE AUFBAUTEN INNERHALB DIESER FLÄCHE SIND NUR TECHNISCHE ANLAGEN BIS MAX. 465m GRUNDFLÄCHE UND 3 M HÖHE ZULÄSSIG

KENNZEICHNUNG gem. § 9 (5) BauGB

FLÄCHE FÜR BESONDERE MASSNAHMEN ZUR STANDSICHERHEIT

I FLÄCHE FÜR BESONDERE MASSNAHMEN GEGEN UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE PAK KONTAMINATION UNTER 393,7 m ü. NN

II FLÄCHE FÜR BESONDERE MASSNAHMEN GEGEN UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE PAK – DIESELÖL KONTAMINATION UNTER 393,7 m ü. NN

III FLÄCHE FÜR BESONDERE MASSNAHMEN GEGEN UMWELTGEFÄHRDENDE STOFFE PAK UND QUECKSILBER KONTAMINATION UNTER 398,0 m ü. NN

UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

ENTFALLENDE TRAFOSTATION

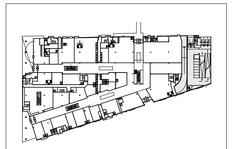
ENTFALLENDE FUSSGÄNGER– UND FAHRRADBRÜCKE

BAHNANLAGEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

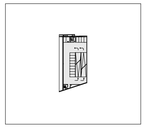
RAMPEN

STELLPLÄTZE UND GARAGEN IN VOLLGESCHOSSEN

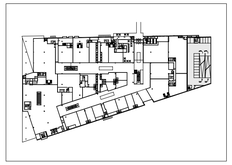
ERDGESCHOSS



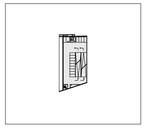
2. ZWISCHENEBENE



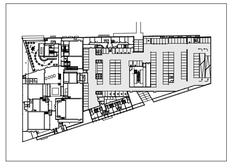
1. OBERGESCHOSS



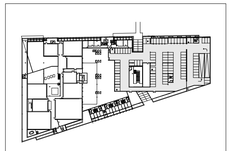
3. ZWISCHENEBENE



2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS



STELLPLÄTZE UND GARAGEN IN VOLLGESCHOSSEN, DIE BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSFLÄCHE UNBERÜCKSICHTIGT BLEIBEN.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

TEILBEREICH LIEGT IM GELTUNGSBEREICH DER GESAMTANLAGE "ALTSTADT–KONSTANZ" gem. § 12 DENKMALSCHUTZGESETZ gem. Ziffer 3.2 der Planfestsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE

POSITIVER ANTRAGSBESCHEID AUF EINLEITUNG DES SATZUNGSVERFAHRENS AM: 25.05.2000

ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG VOM: 29.05.2000 – 19.06.2000

ERLÄUTERUNGSTERMIN MIT ANHÖRUNG DER BETROFFENEN BÜRGER AM: 19.06.2000 / 21.11.2000 / 23.04.2001

OFFENLEGUNG VOM: 09.04.2001 – 09.05.2001

SATZUNGSBESCHLUSS AM: 27.07.2001

ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER ANZEIGE UND EINSICHTNAHME AM: _____

RECHTSKRÄFTIG AM: _____

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:
STADT KONSTANZ DEZERNAT III, DEN _____
BÜRGERMEISTER

_____
(FOUQUET)

STADT: KONSTANZ
LANDKREIS: KONSTANZ

Der Bebauungsplan "Bodan– / Wiesen– / Hafenstraße" 1. Abschnitt Verbindungs–straße zwischen Bodanstraße / Bahnhofplatz und Wiesenstraße, genehmigt am 11.07.1995, mit Erlass des Regierungspräsidiums am 12.10.1995, in Kraft getreten am 03.11.1995, wird, soweit er durch den Vorhaben– und Erschließungsplan, rechtskräftig seit 14.02.1998, sowie den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (neu) genehmigt am ..... betroffen wird, durch diese Satzung ersetzt.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BODAN– / WIESENSTRASSE

M. 1:500

ROTTWEILER ING.– UND PLANUNGSBÜRO
W.BLUST DIPL.–ING. (FH) / M.RATHGEB DIPL.–ING.
STADIONSTRASSE 27 | Telefon: 0741 / 13335 + 12650
78628 ROTTWEIL | Telefax: 0741 / 12240

12.06.2001

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BODAN - / WIESENSTRASSE

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

SEEUFERHAUS

SEEUFERHAUS KONSTANZ
IIV Grundstücksgesellschaft
mbH & Co.KG
Kajen 12, 20459 HAMBURG

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES werden folgende

»PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN« aufgestellt:

1.	**Rechtsgrundlagen**	Seite 2
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	Seite 3
2.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite 4
2.3	Bauweise	Seite 5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	Seite 5
2.5	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Seite 5
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft	Seite 6
2.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft	Seite 8
2.8	Flächen für Gehrechte bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	Seite 9
2.9	Verkehrsflächen	Seite 9
2.10	Stellplätze	Seite 9
3.	**Nachrichtliche Übernahmen, Stadterhaltung, Denkmalschutz**	Seite 10
3.1	Sicherung von Bodenfunden	Seite 10
3.2	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Seite 10
4.	**Kennzeichnungen**	Seite 10
4.1	Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Seite 10
4.2	Flächen für besondere Maßnahmen zum Erreichen der erforderlichen Standsicherheiten	Seite 10
5.	**H I N W E I S**	Seite 11
5.1	Verlegung des »Bahnüberganges« Bodanstraße	Seite 11
5.2	Lärmschutz	Seite 11

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt BGBl. 1998 I S. 137).

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581).

1.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG) für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S. 653) sowie das Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.98 (BGBl. I S. 502).

1.5 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm -) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesinnenministerium, 49. Jahrgang, Bonn).

1.6 23. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten vom 16.12.1996 (BGBl. I S. 1962).

1.7 Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft -) vom 27.02.1986 (Gemeinsames Ministerialblatt, herausgegeben vom Bundesinnenministerium, S. 95).

1.8 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) in der Fassung vom September 1990.

1.9 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) vom 06.12.1983 in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533).

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)

2.1.1 Kerngebiet eingeschränkt (MKe 1 - 3) (§ 7 BauNVO)

Das Plangebiet wird festgesetzt als eingeschränktes Kerngebiet.

- **Gliederung des Baugebietes gem. § 1 Abs. 7 BauNVO in Verbindung mit § 12 (4) BauNVO**
  Der Bereich MKe - 1 entspricht § 7 BauNVO soweit keine weiteren Einschränkungen und/oder Ausschlüsse festgesetzt sind.

  Im Bereich des MKe - 2 sind im 2. und 3. OG nur Wohnungen zulässig.

  Im Bereich des MKe - 3 ist die Einrichtung von Stellplätzen und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Untergeschosse. Im 2. OG, 3. OG und 4. OG sind nur Büros und/oder Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind Techniknutzungen zulässig.

- **Beschränkung der Verkaufsfläche**
  Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche den Kunden zugängliche Flächen von Einzelhandelsbetrieben (einschließlich Ausstellungsflächen, Außenflächen und Schaufensterflächen), mit Ausnahme der für Kunden vorgesehenen Sozialräume und der Ladenstraße.

  In der Ladenstraße sind zulässig
  zeitlich beschränkte gemeinschaftliche Marketing- und Werbeaktivitäten sowie nicht kommerzielle und karitative Veranstaltungen.
  Vorübergehende Verkaufsveranstaltungen in der Ladenstraße dürfen die max. zulässige Gesamtverkaufsfläche um höchstens 5 % überschreiten.

  Folgende branchentypischen Verkaufsflächen dürfen die nachfolgend festgesetzten Werte nicht überschreiten:
  Textilien, Schuhe, Sport 7.000 m²

  Folgende branchentypischen Verkaufsflächen dürfen die nachfolgend festgesetzten Werte höchstens um 5 % überschreiten:

Lebensmittel, Drogerie	3.300 m²
Bücher, Spielwaren	1.500 m²
Der Anteil Bücher an der Verkaufsfläche darf 600 m² nicht überschreiten	
Sonstiges (kleinteiliger Einzelhandel)	2.800 m²

Folgende branchentypischen Verkaufsflächen dürfen den nachfolgend festgesetzten Wert um max. 100 m² überschreiten:

Hartwaren	400 m²
In den Sortimentsbereichen Textilien, Schuhe, Sport sowie Lebensmittel und Drogerie sind Monostrukturen nicht zulässig.	

Die Summe aller Verkaufsflächen innerhalb des Planbereiches darf max. 15.000 m² betragen.

- **Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO**
  Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind nicht zulässig.
  Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kinos.

2.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) und solche baulichen Anlagen, die auch nach Landesbaurecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nicht zulässig.

Von diesem Ausschluss ausgenommen sind Fahrradstellplätze.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) sind ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Planeinschrieb im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil).

- Die maximalen Gebäudehöhen sind im Lageplan festgesetzt.

- Dachaufbauten für technisch bedingte Bauteile und Anlagen (Lüftung, Aufzüge u. ä.) dürfen die festgesetzten max. Höhen bis max. 3,0 m überschreiten. Die Fläche dieser Dachaufbauten darf insgesamt 465 m² nicht überschreiten.
  Dachaufbauten für technisch bedingte Bauteile und Anlagen sind nur auf den im Lageplan schraffierten Flächen zulässig.

- max. Grundflächenzahl 1,00 gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil.

- max. Geschossflächenzahl 2,95 gem. Einschrieb im zeichnerischen Teil.

  Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen, einschließlich deren Zu- und Abfahrten, unberücksichtigt (§ 21a (4) BauNVO).
  Die verbindlichen festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen, die nicht auf die Geschossflächen angerechnet werden, sind in der Legende des zeichnerischen Teiles dargestellt.
  Die Geschossflächenzahl kann in den einzelnen Gliederungsabschnitten (Mke 1-3) überschritten werden, wobei insgesamt bezogen auf das gesamte Planungsgebiet eine GFZ von 2,95 einzuhalten ist.

2.3 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Abweichende Bauweise (a) inhaltlich entsprechend der offenen Bauweise (o), wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m und im südlichen Planbereich Grenzbebauung zulässig ist.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Festgesetzt sind Baugrenzen.

Eingangsüberdachungen und Vorbauten bis jeweils max. 15 m Länge und 3,0 m Breite sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

In den Baufenstern entlang der Bodanstraße, in welchem eine LH von 9,20 m festgesetzt ist, sind bauliche Anlagen in Form von Stützen zulässig, sofern verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

2.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Zur äußeren Einbindung in das städtische Umfeld und zur Freiraumgestaltung sind folgende Pflanzungen festgesetzt:

2.5.1 Pflanzfestsetzung -privat- PFF1

Pflanzung einer pyramidal wachsenden Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze zur gestalterischen Einbindung des Baukörpers.

Artenauflistung:
Säulen - Hainbuche
Säulen - Pappel
Säulen - Eiche.

2.5.2 Pflanzfestsetzung -öffentlich- PFF2

Pflanzung von drei großkronigen Bäumen entlang der Zufahrt zur Wiesenstraße zum optischen Abschluss des Platzes vor dem Seeuferhaus.

Artenauflistung:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Tilia cordata	- Winterlinde

Fremdländische Baumarten:

Alnus cordata	- Italienische Erle
Corylus colurna	- Baumhasel
Ginkgo biloba	- Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos	- Gleditschie
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Platanus acerifolia	- Platane
Pyrus calleryana »Chantideer«	- Stadtbirne
Pyrus communis »Beach Hill«	- Stadtbirne
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Sophora japonica	- Schnurbaum
Tilia tomentosa	- Silberlinde

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20 BauGB)

2.6.1 Dachbegrünung

Entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind die hierfür festgesetzten Dachflächen teilweise extensiv und teilweise intensiv zu begrünen.

2.6.1.1 Extensive Dachbegrünung

Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 5 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbau mindestens 9 cm betragen.

Empfohlen werden:

Sukkulente

Sedum album - Sorten	-Weiße Fetthenne
Sedum rupestre	-Felsen-Fetthenne
Sedum spurium - Sorten	-Kaukasus-Fetthenne

Gräser

Carex humilis	-Erdsegge
Festuca ivina spec.	-Schaf-Schwingel
Poa compressa	-Platthalm-Rispe
Poa pratensis angustifolia	-Schmalblättrige Wiesenrispe

Kräuter

Arenaria serpyllifolia	-Sandkraut
Campanula rotundifolia	-Rundblättrige Glockenblume
Dianthus carthusianorum	-Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosellia	-Kleines Habichtskraut
Potentilla verna	-Frühlings-Fingerkraut
Teucrium chamaedrys	-Edelgamander
Thymus serpyllum	-Thymian

2.6.1.2 Intensive Dachbegrünung

Die Dicke der Vegetationsschicht muss mindestens 25 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbau mindestens 35 cm betragen.

2.6.2 Fassadenbegrünung

Entsprechend den Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) sind die hierfür festgesetzten Fassadenflächen zu begrünen.

Empfohlen werden:

Clematis spec.	-Waldrebe
Fallopia aubertil	-Schlingknöterich
Hedera helix	-Efeu
Hydrangea petiolaris	-Kletterhortensie
Lonicera spec.	-Jelängerjelieber
-z.B. Lonicera periclymenum	-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia »Engelmannii«	-Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata »Veitchii«	-Wilder Wein

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft (§ 9 Nr. 20 BauGB)

2.7.1 Wurzelraumschutz für die bestehenden Bäume am Zugang zur Otto-Raggenbass-Straße

In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, siehe DIN 18920 »Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen«.

2.8 Flächen für Gehrechte bzw. Geh-, Radfahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Rechte gelten zugunsten der Allgemeinheit bzw. Ver- und Entsorgungsträger.

Das eingetragene Gehrecht innerhalb des Gebäudes wird nur innerhalb der Ladenöffnungszeiten und der Öffnungszeiten des Kinos gewährleistet.

Eine Stunde nach Ende der Ladenöffnungszeiten muss nur noch eine Durchgangsbreite von 6 m gewährleistet werden.

2.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Einteilung der festgesetzten verkehrlichen Nutzungen gemäß Eintragungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) ist unverbindlich.

Ausgenommen sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich, verkehrsberuhigte Flächen). Diese sind verbindlich.

Auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) als Fußgängerbereich festgesetzten Fläche ist eine Warenanlieferung für Textilien in der Zeit von 6°° bis 10°° Uhr für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht ≤ 7,5 t zulässig.

2.10 Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

Im Mke sind insgesamt max. 710 Stellplätze zulässig.

Im Mke sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, STADTERHALTUNG, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i. V. m. DSchG)

3.1 Sicherung von Bodenfunden (§ 20 DSchG)

Zur Sicherung von Bodenfunden ist zwischen dem Landesdenkmalamt und dem Vorhabenträger ein privatrechtlicher Vertrag abzuschließen mit dem Ziel, den Umfang der notwendigen Untersuchungen abzustimmen.

3.2 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gem. § 2 und § 9 (1) DSchG unterliegen

Die Teilfläche im Bereich Bodanstraße/Bahnhofplatz 1 und 3 liegt im Geltungsbereich der Gesamtanlage »Altstadt Konstanz«.

4. KENNZEICHNUNGEN (§9 (5) BauGB)

4.1 Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (§ 9 (5) Nr. 3 und § 9 (6) BauGB)

Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn der Nachweis vorliegt, dass von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) gekennzeichneten Flächen keine gesundheitsschädigenden Gefahren ausgehen.

Im Bereich der Tiefgaragenebene 2. UG wird in bestehende Altlastenflächen eingegriffen. Diese Flächen sind, gemeinsam mit den noch vorhandenen Altlastflächen, unter fachkundiger Erfüllung der Sanierungs- bzw. Verwertungs- und Entsorgungspflicht (§ 1 Abs. Nr. 7 BauGB i. V. m. §§ 1, 7, 8, 20 BodSchG) in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Konstanz zu bearbeiten.

4.2 Flächen für besondere Maßnahmen zum Erreichen der erforderlichen Standsicherheiten (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Für Bebauungen innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten Flächen sind vom Vorhabensträger und auf dessen Kosten objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen. Sie sind im Zuge des Baugesuches der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

5. H I N W E I S

5.1 Verlegung des »Bahnüberganges« Bodanstraße

Die Verlegung des »Bahnüberganges« Bodanstraße ist in der Eisenbahnkreuzungsvereinbarung zwischen der Stadt Konstanz, der Bundesrepublik Deutschland und der Deutsche Bahn AG vom 18.04. / 18.05.1994 / 29.12.1995 geregelt.

5.2 Lärmschutz

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Konstanz, den 12.06.2001

Ausgefertigt:

Konstanz, den . . . . . .

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

.....
FOUQUET
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN

BODAN - / WIESENSTRASSE

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SEEUFERHAUS

SEEUFERHAUS KONSTANZ
IIV Grundstücksgesellschaft
mbH & Co.KG
Kajen 12, 20459 HAMBURG

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES gelten die nachfolgenden **»ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN«** :

Seite

Rechtsgrundlage 2

Örtliche Bauvorschriften 3

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen 3

2. Einfriedungen 3

3. Stellplatzgestaltung für Fahrräder 3

4. Werbeanlagen 4

5. Außenantennen und Versorgungsleitungen 4

RECHTSGRUNDLAGE

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 19.12.2000 (GBl. S. 760).

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachgestaltung
(§74 (1) LBO)

Festgesetzt ist:

- Als Dachformen werden Flachdach und flachgeneigtes Dach bis max. 10° festgesetzt. Aufgesetzte Oberlichtfenster sind zulässig.

2. EINFRIEDUNGEN (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Zulässig sind:

- Eingegrünte Einfriedungen entlang der Grundstücke zur Bebauung Wiesenstraße bis max. 1,5 m Höhe.

  Im Bereich des Zuganges in Verlängerung der Otto-Raggenbass-Straße sind Einfriedungen nicht zulässig.

Festgesetzt ist:

- Längs der Grenze zu den Bahnanlagen ist eine dauerhafte offene Einfriedung ohne Durchgangsmöglichkeit zu erstellen. Es ist sicherzustellen, dass im Bereich spannungsführender Teile die erforderliche Bahnerdung verlegt wird.

  Gegenüber den Ausfahrten von Anlieferungen und Zufahrten ist diese Einzäunung mit einem Prallschutz zu versehen (z. B. Schutzplanke).

3. STELLPLATZGESTALTUNG FÜR FAHRRÄDER

- Stellplätze für Fahrräder sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

4. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Im Bereich der Fassaden sind Werbeanlagen mit einer Größe bis 2,0 m² allgemein zulässig. Ausnahmsweise können größere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn Sie sich nach Art, Größe, Farbe und Anbringungsort in die Fassadengestaltung einfügen.

Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Auf dem Dach bzw. oberhalb von Traufkanten sind Werbeanlagen unzulässig.

Werbeträger einschl. deren Beleuchtungen sind so anzubringen, dass keine Blendwirkung für Straßenverkehr und Bahnbetrieb entsteht.

5. AUSSENANTENNEN UND VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Festgesetzt ist:

- Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.
- Zulässig sind paraboloide Vorrichtungen für Telekommunikation und Datenübertragungen bis zu einem Durchmesser von 1,5 m.

Konstanz, den 12.06.2001

Ausgefertigt:

Konstanz, den . . . . . .

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

.....
FOUQUET
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

BODAN - / WIESENSTRASSE

BEGRÜNDUNG

SEEUFERHAUS

SEEUFERHAUS KONSTANZ
IIV Grundstücksgesellschaft
mbH & Co.KG
Kajen 12, 20459 HAMBURG

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	ALLGEMEINES	1
2.	VERFAHRENSWEG	1
3.	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
4.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	2
4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
4.3	Zentrenkonzept	3
5.	PLANUNGSKONZEPT	4
5.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5
5.3	Verkehrliche Erschließung	6
5.3.1	Motorisierter Individualverkehr	6
5.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr	7
5.3.3	Ruhender Verkehr	8
5.3.4	Radverkehr	8
5.3.5	Fußgängerverkehr	9
5.4	Fassaden	10
5.5	Grünordnung	11
6.	MARKT- UND STANDORTUNTERSUCHUNG FÜR DEN EINZELHANDEL / RAUMORDNUNGSVERFAHREN	12
7.	VER- UND ENTSORGUNG	13
8.	IMMISSIONEN DURCH DEN BETRIEB DES SEEUFERHAUSES	15
8.1	Schallimmissionen	15
8.2	Luftschadstoffe	15
9.	BAUGRUND	16
10.	ALTLASTEN	16
11.	ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	17

12.	ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)	18
12.1	Öffentliche Belange	18
12.2	Private Belange	19
13.	STÄDTEBAULICHE DATEN	21
13.1	Flächengliederung	21
13.2	Grundflächenzahl	21
13.3	Geschoßflächenzahl	21
13.4	Kraftfahrzeugstellplätze	21
13.5	Fahrradstellplätze	21
14.	BODENORDNUNG	22
15.	KOSTEN	22
16.	ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG	22

1. A L L G E M E I N E S

Im Rahmen eines internationalen Städtebausymposiums im Jahr 1987 wurde eine städtebauliche Konzeption für die Neuordnung eines Teils des Bodenseeuferbereiches der Stadt Konstanz entwickelt. Dieser Teil des Bodenseeuferbereiches umfaßt das Hafenareal des Bodensees, das sogenannte "Klein Venedig" und das Bahngelände an der Bodanstraße.
Die Konzeptionsentwicklung erfolgte mit Unterstützung des Landes Baden-Württemberg.

In teilweiser Umsetzung dieser Konzeption wurde für eine Fläche südlich der Bodanstraße zwischen der Wiesenstraße und den Bahngleisen auf Antrag der Emil Kriegbaum Beteiligungs GmbH & Co. KG, Böblingen, als Vorhabensträger von der Stadt Konstanz ein Vorhaben- und Erschließungsplan »Bodan- / Wiesenstraße« aufgestellt. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 25.09.1997 vom Gemeinderat der Stadt Konstanz als Satzung beschlossen.

Das Bauvorhaben zum Vorhaben- und Erschließungsplan »Bodan- / Wiesenstraße« wurde von der Emil Kriegbaum Beteiligungs GmbH & Co. KG nicht durchgeführt. Die Emil Kriegbaum Beteiligungs GmbH & Co. KG verkaufte das wesentliche Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans »Bodan- / Wiesenstraße« an die Seeuferhaus Konstanz IIV Grundstücksgesellschaft mbH und Co. KG, Hamburg (im folgenden auch: Vorhabenträger).

Der Vorhabenträger plante die Änderung des Bauvorhabens gegenüber dem Bauvorhaben zum Vorhaben- und Erschließungsplan »Bodan- / Wiesenstraße«. Bei diesen Änderungen wurde das Bauvorhaben (im folgenden auch: Seeuferhaus) - gegenüber dem Bauvorhaben zum Vorhaben- und Erschließungsplan »Bodan- / Wiesenstraße« - gestalterisch optimiert. Das Bauvolumen wurde ausgeweitet und die Verkaufsfläche hat sich von 10.000 m² auf 15.000 m² erhöht.

2. V E R F A H R E N S W E G

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 25.05.2000 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan »Bodan- / Wiesenstraße« aufzustellen.

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz kann einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufstellen und beschließen, weil der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt Konstanz abgestimmten Plans zur Durchführung des Bauvorhabens und von Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Konstanz dazu, das Bauvorhaben und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger wird sich in dem Durchführungsvertrag weiter zur Tragung von Planungs- und Erschließungskosten verpflichten.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet (Geltungsbereich) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans »Bodan- / Wiesenstraße« ist in § 3 der Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben und im zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Konstanz ist nach dem Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein - Bodensee v. 18.12.1995, in Kraft seit dem 10.04.1998 (im folgenden auch: Regionalplan), als Oberzentrum im Netz der Zentralen Orte des Landes Baden - Württemberg auszubauen. Dieser Ausbau soll in der Weise erfolgen, daß die Stadt Konstanz nicht nur als kultureller Mittelpunkt und als Stätte geistigen Leistungsaustausches im Bodenseeraum steigende Bedeutung gewinnt. Die Stadt Konstanz soll nach dem Landesentwicklungsplan in der Fassung v. 12. 12.1983 (im folgenden auch: Landesentwicklungsplan) auch ein großes Gebiet von mehreren 100.000 Einwohnern mit hochqualifizierten Leistungen versorgen können. Dieses auch deshalb, weil nur auf der Basis einer gesunden Wirtschaft die Stadt Konstanz ihre zweifellos vorhandenen kulturellen Aufgaben im Bodenseeraum auf Dauer erfüllen kann.

Infolge des Gebietszuschnitts der Region Hochrhein - Bodensee wird die Stadt Konstanz insbesondere aus den östlichen Bereichen der Region und den nordöstlichen Bereichen des Schweizer Kantons Thurgau als Oberzentrum in Anspruch genommen. Die Stadt Konstanz kann innerhalb dieser Bereiche durch entsprechende Angebote - aber eben auch nur durch entsprechende Angebote - Kaufkraft innerhalb ihres Stadtgebietes binden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe müssen sich nach dem Regionalplan hinsichtlich Größe und Warensortiment in das zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen; dabei sind die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung am Zentralen Ort und im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojektes zu erhalten. Einzelhandelsgroßprojekte können daher (neben Unterzentren) vor allen Dingen in den Zentralen Orten des Landesentwicklungsplans angesiedelt werden. Zu diesen Zentralen Orten gehört die Stadt Konstanz.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan für den Teilverwaltungsraum I Konstanz (im folgenden auch: Flächennutzungsplan) als gemischte Baufläche mit einem Parkierungsstandort dargestellt. Die Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans widersprechen dieser Darstellung nicht.

Auch die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

4.3 Zentrenkonzept

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 30.07.1998 ein Zentrenkonzept für die Stadt beschlossen und dieses am 21.10.1999 fortgeschrieben. Zielsetzung dieses Zentrenkonzeptes ist u. a. die Erhaltung und der Ausbau der zentralen und integrierten Versorgungsfunktion der Stadt Konstanz.

Die Stadt Konstanz geht davon aus, daß großflächige Einzelhandelsflächen in den dezentralen Gewerbegebieten die zentralen Stadtlagen schwächen. Sie geht weiter davon aus, daß zentrenrelevante Sortimente zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Lagen in den dezentralen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden sollen. Zur Stärkung der integrierten Versorgungslage beschränkt die Stadt Konstanz in ihren dezentralen Gewerbegebieten durch flächendeckende Bebauungsplanverfahren den Einzelhandel.

Reziprok zu dieser Beschränkung des Einzelhandels in den dezentralen Gewerbegebieten ist die Stadt Konstanz gehalten, dem Einzelhandel - insbesondere dem Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten - in den zentralen Stadtlagen Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Solche Entwicklungsmöglichkeiten stehen in der Konstanzer Altstadt kaum zur Verfügung: Dort gibt es eine überwiegend kleinteilige Grundstücksstruktur und hohe gestalterische Auflagen zur Erhaltung des historischen Stadtbildes.
Relevante Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Konstanzer Altstadt stehen insbesondere noch an den Standorten »Döbele« und »Bodan- / Wiesenstraße« zur Verfügung.

Unter diesen beiden Standorten genießt der Standort »Bodan- / Wiesenstraße« die Vorzüge einer sehr zentralen Lage zum Hauptbahnhof der Stadt Konstanz und einer "Verfügbarkeit" seiner Fläche.
Daher hat sich die Stadt Konstanz dazu entschlossen, zunächst den Standort »Bodan- / Wiesenstraße« durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwicklungsmöglichkeit für den Einzelhandel in ihrem Stadtgebiet zu nutzen.

5. P L A N U N G S K O N Z E P T

5.1 Art der baulichen Nutzung

Folgende Nutzungsarten sind im Plangebiet zulässig und werden dort durch das Bauvorhaben ermöglicht werden:

- Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt max. 15.000 m² Verkaufsfläche

- Kinos mit insgesamt ca. 1.600 Sitzplätzen

- Gastronomiebetriebe mit insgesamt ca. 2.000 m² Bruttogeschoßfläche (im folgenden auch: BGF)

- Wohnungen mit insgesamt ca. 1.050 m² BGF

- Büros mit insgesamt ca. 1.150 m² BGF

- ein Parkhaus mit max. 710 Stellplätzen.

Die Einzelhandelsbetriebe (Shops) werden im ersten Untergeschoß (im folgenden auch: 1. UG), im Erdgeschoß (im folgenden auch: EG) und im ersten Obergeschoß (im folgenden auch: 1. OG) des Seeuferhauses angesiedelt werden.

Das Parkhaus wird überwiegend im südlichen Teil des Seeuferhauses, und zwar dort 2. UG, im 2. OG und im 3. OG, angesiedelt werden.

Die Kinos werden im 2. OG des Seeuferhauses, und zwar zur Bodanstraße hin ausgerichtet, angesiedelt werden.

Die Ansiedlung der Büros erfolgt im 2., 3. und 4. OG des Seeuferhauses, und zwar mit Ausrichtung zum Bodensee.

Die Ansiedlung der Wohnungen erfolgt im 2. und 3. OG des Seeuferhauses. Die Wohnungen sind zur Wiesenstraße ausgerichtet, auf der im übrigen ebenfalls eine Wohnbebauung angesiedelt ist.

Wegen der Nutzungsarten, die im Plangebiet zulässig sein sollen, wird dieses als Kerngebiet (im folgenden auch: MK oder MKe) im Sinne der Baunutzungsverordnung v. 23.01.1990 in der Fassung v. 22.04.1993 (im folgenden auch: BauNVO) festgesetzt. Mit Rücksichtnahme auf die bestehenden Nutzungsarten, die insbesondere westlich des Plangebietes an die Wiesenstraße angrenzen, werden die im festgesetzten Kerngebiet zulässigen Nutzungen weiter eingeschränkt.

Das Plangebiet und damit das Seeuferhaus wird wie folgt gegliedert:

Die Ostseite des Seeuferhauses ist zum Bodensee ausgerichtet. Diese Seite des Seeuferhauses wurde durch folgende Einschränkungen städtebaulich aufgewertet:
- In der nördlichen Hälfte des Seeuferhauses sind entlang dessen Ostseite (MKe 3) oberirdische Stellplätze ausgeschlossen.
- Entlang der Ostseite des Seeuferhauses sind im 2. bis 4. OG nur Wohnungen und / oder Büros zulässig.

In einem Teilbereich des Seeuferhauses entlang dessen Westseite sind im 2. und 3. OG nur Wohnungen zulässig. Zum einen wird damit der Wohnweg entlang der Westseite des Seeuferhauses aufgewertet. Zum anderen bewirkt dieses Zulässigkeitseinschränkung einen städtebaulich verträglichen Übergang der Bebauung mit dem Seeuferhaus zur Wohnbebauung an der Wiesenstraße.

In einem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten grundsätzlich zulässig (vgl. § 7 II Nr. 2 BauNVO). Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten führt aber oftmals zu Nutzungskonflikten mit anderen, räumlich angrenzenden Nutzungsarten. Dies gilt insbesondere im Verhältnis zwischen Vergnügungsstätten und Wohnungen. Deshalb wird die grundsätzliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet auf die Zulässigkeit von Kinos beschränkt.
Tanzschulen sind keine Vergnügungsstätten.

Der Standort des Seeuferhauses genießt durch die Nähe zum Bodensee und zum Hauptbahnhof eine sehr hohe Standortqualität. Bei dieser Standortqualität wäre die Ansiedlung von Tankstellen städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Deshalb ist die Errichtung einer Tankstelle (insbesondere im Zusammenhang mit dem Parkhaus; vgl. § 7 II Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Vorteile der sehr zentralen Lage des Plangebietes räumlich voll auszunutzen, muß im Plangebiet eine hohe Bebauungsdichte zugelassen und ausgeführt werden. Deshalb wurden für das Plangebiet die für ein Kerngebiet höchstzulässige Grundflächenzahl (im folgenden auch: GRZ) von 1,0 und eine Geschoßflächenzahl (im folgenden auch: GFZ) von 2,95 (vgl. § 17 I BauNVO) festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GFZ bleiben die Flächen der Stellplätze in Vollgeschossen des Seeuferhauses unberücksichtigt (vgl. § 21a IV Nr. 3 BauNVO). Damit wird das planerische Ziel verwirklicht, neben der zuzulassenden hohen Bebauungsdichte die benötigten Stellplätze unmittelbar am Standort des Seeuferhauses anbieten zu können.

Aus der Umgebung des Plangebietes wird der anzuwendende städtebauliche Maßstab durch die dominierende "Stadtkante" des Bahnhofsplatzes vorgegeben. Diese wird durch das Seeuferhaus harmonisch nach Süden fortgesetzt.

Das Seeuferhaus wird durch eine Passage (Zäsur) in Ost - West - Richtung baulich untergliedert. Damit wird dazu beigetragen, daß sich die Bebauung des Plangebietes an die Größen der Gebäudeblöcke in seiner Umgebung anpaßt.

Diese Passage dient aber nicht nur als städtebauliches Element zur seitlichen Untergliederung des Seeuferhauses. Sie ist zugleich als Einschnitt in der Höhenentwicklung des Seeuferhauses ausgebildet.

Im nördlichen Teilbereich des Seeuferhauses zwischen der Passage und der Bodanstraße wurde ein zurückgesetztes Attikageschoß festgesetzt. Die Höhe der Traufe in diesem Teilbereich (15,60 m) und die Höhe des zurückgesetzten Attikageschosses (22,00 m) orientieren sich an den Trauf- und Firsthöhen der "Stadtkante" des Bahnhofsplatzes.

Um eine städtebaulich verträglichen Übergang von der Bebauung mit dem Seeuferhaus zur niedrigsten Bebauung an der Wiesenstraße zu schaffen, wurde die zulässige Attikahöhe des Seeuferhauses im Teilbereich dessen geplanter Wohnnutzung abgestuft. Die Attikahöhe darf dort 17,20 m nicht überschreiten.

Auch im Teilbereich des Seeuferhauses südlich der Passage ist nur eine abgestufte Gebäudehöhe für das Seeuferhaus zulässig. Die dort zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der niedrigeren Bebauung in Kreuzlingen. Die Traufhöhe des Seeuferhauses darf dort 17,20 m nicht überschreiten. Ein Attikageschoß ist in diesem Teilbereich des Seeuferhauses unzulässig.

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Motorisierter Individualverkehr

Das Seeuferhaus wird über die Bodanstraße, den Bahnhofsplatz und das im Plangebiet neu zu errichtende Teilstück der Hafenstraße erschlossen. Die Zu- und die Abfahrt zum Parkhaus im Seeuferhaus erfolgt über die Hafenstraße. Das gleiche gilt für die Belieferung etc. der Nutzer des Seeuferhauses. Dieses führt zur Minimierung von Abgas- und Lärmimmissionen in den östlichen Teil des an das Plangebiet angrenzenden Konstanzer Stadtteil Stadelhofen.

Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes wird ein Kreisverkehrsplatz errichtet. Dieser ist so ausgelegt, daß er für das voraussichtliche Verkehrsaufkommen ausreichend leistungsfähig ist. Diese ausreichende Leistungsfähigkeit ist auch unter Einschluß des zusätzlich durch den Betrieb des Seeuferhauses entstehenden Verkehrsaufkommens gewahrt. Der Kreisverkehrsplatz wird nach der Verkehrsuntersuchung »Bereich Bodenstraße / Bahnhofsplatz / Hafenstraße« der Beratenden Ingenieure für Straßen- und Nahverkehrsplanung, Lärm- und Umweltschutz in Verkehrs- und Stadtplanung Prof. Schaechterle / Siebrand, Ulm, v. März 2000 die erforderliche Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleisten.

5.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die unmittelbare Nähe (nur ca. 150 m) zum Hauptbahnhof der Stadt Konstanz durch den öffentlichen Personennahverkehr (im folgenden auch: öPNV) sehr gut erschlossen. Wie bereits o. 4.3 a. hat sich die Stadt Konstanz auch deshalb dazu entschlossen, den Standort »Bodan- / Wiesenstraße« durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwicklungsmöglichkeit für den Einzelhandel in ihrem Stadtgebiet zu nutzen.

Vom Hauptbahnhof aus besteht mit der Bodensee - Hegau-Bahn tagsüber halbstündlich, abends stündlich eine Taktverbindung auf der Strecke Konstanz - Radolfzell - Singen - Engen. Auch Weinfelden und Zürich sind mit dieser Bahn stündlich zu erreichen. Daneben gibt es weitere umsteigefreie Schnellzugverbindungen auf der Strecke Konstanz - Kreuzlingen - Weinfelden - Zürich.
Stündliche Fernverkehrsverbindungen bestehen in den Raum Offenburg / Stuttgart. Nach der Einführung des geplanten Integralen Taktfahrplanes in Baden-Württemberg sind weitere umsteigefreie Verbindungen vom Konstanzer Hauptbahnhof nach Stuttgart geplant.

Der Bahnhofsplatz ist der zentrale Haltepunkt sämtlicher Buslinien aus allen Konstanzer Stadtteilen.
Vom Bahnhofsplatz aus gibt es tagsüber viertelstündlich, abends halbstündlich Bustaktverbindungen in das gesamte Konstanzer Stadtgebiet. In die Vororte von Konstanz gibt es tagsüber und abends halbstündlich Bustaktverbindungen.
Die meisten Bustaktverbindungen fahren auch die Bushaltestelle »Bodanplatz« an. Diese liegt nur ca. 50 m vom Seeuferhaus entfernt.

Vom Bahnhofsplatz aus verkehrt stündlich eine grenzüberschreitende Busverbindung nach Kreuzlingen. Diese Busverbindung überquert derzeit die deutsch-Schweizer Grenze am Hauptzoll »Kreuzlinger Straße«. Die Busverbindung wird nach der geplanten Inbetriebnahme des neuen Grenzüberganges »Zoll Wiesenstraße« verändert geführt werden; sie führt dann unmittelbar am Seeuferhaus vorbei.

Der Bodenseehafen der Stadt Konstanz liegt in ca. 300 m Entfernung zum Seeuferhaus. Er ist während der Sommersaison (Monate April bis Oktober) Haltepunkt der Linienschiffsverbindungen von der Insel Mainau nach Überlingen, von Meersburg über Friedrichshafen nach Bregenz und von Stein am Rhein nach Schaffhausen.
Vom Hafen wird derzeit eine neue direkte, vertaktete und schnelle Schiffsverbindung von Konstanz nach Friedrichshafen und retour geplant.

5.3.3 Ruhender Verkehr

Durch die sehr gute Anbindung des Seeuferhauses an den öPNV sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden-Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze v. 16.04.1996 (im folgenden auch: VwV Stellplätze) nur 40 % der ohne eine solche Anbindung nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.

Im Seeuferhaus werden max. 710 Stellplätze geschaffen.
Die genaue Zahl der für die Nutzungen im Seeuferhaus nachzuweisenden erforderlichen Stellplätze läßt sich erst nach Vorlage der genauen baulichen Aufteilung der einzelnen zulässigen Nutzungsarten, beispielsweise der Größe der einzelnen Verkaufsstätten (vgl. Ziff. 3 Tabelle B VwV Stellplätze) ermitteln.
Geschaffene, aber für die Nutzungen im Seeuferhaus nicht nachzuweisende erforderliche Stellplätze können beispielsweise für den Nachweis erforderlicher Stellplätze von Bauvorhaben in der Nähe des Seeuferhauses genutzt werden.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan »Bodan- / Wiesenstraße« vereinbaren die Stadt Konstanz und der Vorhabenträger, daß die Stellplätze grundsätzlich nicht als Dauerstellplätze genutzt werden dürfen.

Im südlichen Bereich der "neuen" Hafenstraße ist eine Ausfädelungsspur zum Parkhaus im Seeuferhaus vorgesehen. Die Ausdehnung dieser Ausfädelungsspur ist im Hinblick auf die Belange des verbleibenden Bahngeländes auf die maximal mögliche Länge ausgelegt worden.

5.3.4 Radverkehr

Das Seeuferhaus wird über Radfahrstreifen am Bahnhofsplatz, an der Konzilstraße und an der Bodanstraße an das Radwegenetz der Stadt Konstanz angebunden.

In der unmittelbaren Umgebung des Schweizer Bahnhofs ist die Errichtung von ca. 700 Fahrradstellplätzen geplant.

Die Stadt Konstanz hat am 27.04. / 18.05.1994 / 29.12.1995 eine Eisenbahnkreuzungsvereinbarung mit der Deutsche Bahn AG, Karlsruhe, und der Bundesrepublik Deutschland (im folgenden: Eisenbahnkreuzungsvereinbarung) abgeschlossen. Nach dieser Eisenbahnkreuzungsvereinbarung soll eine barrierefreie Fußgänger- und Radfahrerbrücke zur Querung der Bahngleise von der Bodanstraße aus errichtet werden.
Diese Möglichkeit zur Querung der Bahngleise soll durch eine weitere barrierefreie Fußgängerbrücke ergänzt werden. Diese Fußgängerbrücke soll in Verlängerung der Passage (Zäsur) des Seeuferhauses und damit der Otto Raggenbass-Straße errichtet werden.

Grenzüberschreitende Radwegverbindungen im Umfeld des Seeuferhauses bestehen über die Zollanlagen »Emmishofen« und »Kreuzlinger Zoll». Eine weitere grenzüberschreitende Radwegverbindung ist an eine neuen Zollanlage »Wiesenstraße» unmittelbar südlich des Seeuferhauses geplant.

Zur Deckung des durch den Betrieb des Seeuferhauses voraussichtlich entstehenden entsprechenden Bedarfs ist die Errichtung von insgesamt ca. 250 Fahrradstellplätze vorgesehen. Diese Fahrradstellplätze werden am Wohnweg westlich des Seeuferhauses und im Bereich des Vorplatzes des Seeuferhauses an der Bodanstraße angesiedelt werden. Die Fahrradstellplätze werden nicht unmittelbar am Gebäude des Seeuferhauses, sondern wenige Meter von der Gebäudeaußenkante entfernt angeordnet. Dadurch wird die Zugänglichkeit des EG des Seeuferhauses nicht beeinträchtigt.

5.3.5 Fußgängerverkehr

Das Seeuferhaus wird für Fußgänger insbesondere über zwei Hauptzugänge an der Bodanstraße, nämlich am nordöstlichen und nordwestlichen Eckbereich des Seeuferhauses, erschlossen.

Um vom Konstanzer Stadtteil Stadelhofen eine direkte Verbindung zum Bodensee zu schaffen, ist in Verlängerung der Otto Raggenbass-Straße durch die Passage (Zäsur) des Seeuferhauses über eine Fußgängerbrücke zur Hafenstraße geplant.

Die V-förmig ausgebildete Ladenstraße des Seeuferhauses mündet in die Passage ein. Zur Belebung der Passage werden an ihr im EG und 1. OG Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe angesiedelt werden.

Die Passage wird für den Fußgängerverkehr weiter dadurch aufgewertet, daß sie über durchgängige Lichträume in den OGen mit Tageslicht beleuchtbar ist. Die Zufahrten zu den Geschossen des Parkhauses werden wie Brücken über die Passage geführt. Die Größe der Lichträume ist im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Konstanz und dem Vorhabenträger vereinbart.

Die dauerhafte Nutzbarkeit zumindest einer Teilfläche der Passage für Fußgänger ist durch ein vom Vorhabenträger eingeräumtes Gehrecht gesichert.

Der Standort des Seeuferhauses wird durch folgende Maßnahmen städtebaulich an die Konstanzer Altstadt und an den Konstanzer Hauptbahnhof angebunden bzw. in diese integriert:

- Ausbildung eines Vorplatzes mit Anschluß an den Bodanplatz,

- Ausbildung eines fußgängerfreundlichen Überganges zwischen Vorplatz und Bahnhofsplatz

- Ausbildung von verkehrsberuhigten Flächen.

5.4 Fassaden

Das Seeuferhaus liegt an einem zentralen Punkt der Konstanzer Innenstadt. Deshalb sind an die Gestaltung seiner Fassade hohe Ansprüche zu stellen.

Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, wurden von drei unterschiedlichen Planern Entwürfe für die Kubatur und für die Fassadengestaltung des Seeuferhauses entwickelt. Unter diesen drei Entwürfen wurde einer als Grundlage für die weitere Planung des Bauvorhabens "Seeuferhaus" ausgewählt. Er wurde vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Konstanz, insbesondere deren Gestaltungsbeirat, weiterentwickelt.

Die Fassade des Seeuferhauses wird aus folgenden Gründen den Anforderungen an dessen Standort gerecht:

- Durch die "Ablesbarkeit" der Passage (Zäsur) wird der seitlich ca. 175 m lange Baukörper des Seeuferhauses deutlich gegliedert.

- Durch die Öffnungen des Seeuferhauses in Teilen des EG werden die der Öffentlichkeit zugänglichen Räume - im *Mitscherlich*en Sinne - wirtlich gestaltet.

- Die inneren Vernetzungen der Funktionsbereiche innerhalb des Seeuferhauses sind an dessen Fassade ablesbar.

Um die Verwirklichung der Ansprüche an die Gestaltung der Fassade des Seeuferhauses sicherzustellen, vereinbaren die Stadt Konstanz und der Vorhabenträger die Gestaltung der Fassade und die für die Fassade zu verwenden Materialien im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5.5 Grünordnung

Die Freien Landschaftsarchitekten Prof. Eberhard + Partner GbR, Konstanz, haben, am 26.10.2000 eine Umweltverträglichkeitsprüfung (im folgenden auch: UVP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt und eine Umverträglichkeitsstudie (im folgenden auch: UVS) erstellt.
Bestandteil der UVS ist ein Grünordnungskonzept für das Seeuferhaus. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gegenüber der Stadt Konstanz zur Durchführung der wesentlichen Inhalte des Grünordnungskonzeptes.

Mit Ausnahme von vier Bäumen befindet sich im Plangebiet kein Grünbestand von nennenswerter Bedeutung. Soweit Bäume durch das Bauvorhaben "Seeuferhaus" beseitigt werden müssen, werden sie durch Neupflanzungen ersetzt.

Das Grünordnungskonzept sieht folgende Ausgleichsmaßnahmen vor:
- teilweise intensive, überwiegend extensive Begrünung eines erheblichen Teils der
  Dachfläche des Seeuferhauses,

- teilweise Fassadenbegrünung,

- Pflanzung einer Baumreihe entlang der westlichen Grenze des Plangebietes, und

- Pflanzung von Bäumen entlang der Zufahrt von der Bodanstraße.

Die Freien Landschaftsarchitekten Prof. Eberhard + Partner GbR weisen nach, daß mit der Umsetzung der in der UVS vorgeschlagenen Maßnahmen und Vorkehrungen davon ausgegangen werden kann, daß trotz der intensiven baulichen Nutzung des Plangebietes keine erheblichen, nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen von Schutzgütern im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfungen v. 12.02.1990 in Fassung v. 18.08.1997 (im folgenden auch: UVPG) verbleiben. Dieses Ergebnis des UVS macht sich die Stadt Konstanz zu eigen.

6. MARKT- UND STANDORTUNTERSUCHUNG FÜR DEN EINZELHANDEL / RAUMORDNUNGSVERFAHREN

Die GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, hat im August 2000 im Auftrag der Stadt Konstanz eine Beurteilung der handelsbezogenen Nutzungskonzeption für das Seeuferhaus vorgenommen. Dabei gelangt sie zu folgenden Beurteilungsergebnissen, die sich die Stadt Konstanz zu eigen macht:

- Das Seeuferhaus wird eine für das Oberzentrum Konstanz derzeit schwach ausgeprägte Handelszentralität stärken.

- Es ist gerechtfertigt, die Entwicklungsspielräume für die Entwicklung des Einzelhandels im Alt- bzw. Innenstadtbereich von Konstanz auf den Standort des Seeuferhauses zu konzentrieren. Denn in der Konstanzer Alt- bzw. Innenstadt steht sonst kein geeigneter Entwicklungsstandort zur Verfügung.

Das Regierungspräsidium Freiburg als Höhere Raumordnungsbehörde hat am 18.12.2000 mitgeteilt, daß die Planung für das Seeuferhaus der Landesentwicklungsplanung entspricht und keine Bedenken gegen das Bauvorhaben beständen. Insbesondere die Verkaufsfläche, deren Gliederung und die Branchengliederung begegne keinen Bedenken. Daher besteht für das Regierungspräsidium Freiburg als Höhere Raumordnungsbehörde auch kein Anlaß, ein Raumordnungsverfahren im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben »Seeuferhaus« durchzuführen.

Der Einzelhandelsverband Südbaden e. V. hat am 28.11.2000 mitgeteilt, daß vom Seeuferhaus keine unverträglichen oder unmaßstäblichen raumordnerischen Zusatzwirkungen anzunehmen sind, die Versorgungsstrukturen in der Nachbarschaft des Oberzentrums Konstanz gefährden könnten.
Das Seeuferhaus könnte vielmehr städtebaulich integriert ein wichtiger sogenannter Magnetbereich für den Konstanzer Standort "Bodanstaße" werden. Der Standort des Seeuferhauses sei günstig zu bewerten. Das Seeuferhaus könnte dort befruchtend auf die Kunden- und Passantenfrequenz in derzeit schwächeren Verkehrslagen der Alt- bzw. Innenstadt von Konstanz werden.
Wegen dieser Funktion des Seeuferhauses könnten möglicherweise bestehende wettbewerbliche Bedenken des Einzelhandels zurückgestellt werden.

Auch die Industrie- und Handelskammer Hochrhein - Bodensee geht in ihrer Stellungnahme v. 27.11.2000 davon aus, daß es dem Seeuferhaus gelingen wird, die zur Zeit in erheblichem Maße abfließende Kaufkraft in der Stadt Konstanz zu binden.

Unter den im Seeuferhaus anzusiedelnden Verkaufssortimenten nehmen die Bereiche »Textil, Schuhe, Sport« und »Bücher, Spielwaren« einen besonders hohen Stellenwert ein. Dies trifft insbesondere für den Sortimentsbereich »Textil, Schuhe, Sport« zu, der ca. 7.000 m² der Verkaufsfläche des Seeuferhauses einnehmen wird.
Die Stadt Konstanz kann nicht ausschließen, daß insbesondere die o. a. Sortimentsbereiche auch negative Wirkungen zu Lasten des Umsatzes bestehender Einzelhandelsbetriebe im Bereich der Konstanzer Altstadt- bzw. Innenstadt haben können. Die Stadt Konstanz geht allerdings davon aus, daß diese Wirkungen vorrangig diejenigen Einzelhandelsbetriebe treffen werden, die aufgrund ihres Erscheinungsbildes, ihrer Serviceleistungen etc. schon heute nur noch eingeschränkt als wettbewerbsfähig einzustufen sind.

Die Stadt Konstanz hat die Ansiedlung der im Seeuferhaus anzusiedelnden Verkaufssortimente und insbesondere deren Größenordnungen sowie die sich daraus ergebenden Wettbewerbswirkungen sorgfältig abgewogen. Sie geht davon aus, daß das Seeuferhaus insgesamt zu einer Attraktivitätssteigerung der Stadt Konstanz führen wird.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird nach außen an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.

Öffentliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes von außen in Bezug auf dessen Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Konstanz GmbH. In Bezug auf dessen Entsorgung erfolgt sie durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Konstanz.

Abwasserableitung und -entsorgung
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwassermengen erfolgt über Kanäle der Entsorgungsbetriebe der Stadt Konstanz. Die Stadt Konstanz wird dazu bei der Durchführung des Bauvorhabens »Seeuferhaus« teilweise neue Abwasserkanäle in der Wiesen- und in der Bodanstraße verlegen.

Die Kläranlage der Stadt Konstanz hält ausreichende Kapazitäten vor, um die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwassermengen schadlos reinigen zu können.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Seeuferhauses erfolgt durch die Stadtwerke Konstanz GmbH. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wasserversorgungsanlagen sind ausreichend bemessen, um eine mengen- und druckgerechte Wasserversorgung des Seeuferhauses gewährleisten zu können.

Gasversorgung
Die Gasversorgung des Seeuferhauses erfolgt durch die Stadtwerke Konstanz GmbH. Diese wird dazu ihre im Umfeld des Plangebietes bereits vorhandenen Gasleitungssysteme teilweise erweitern.

Stromversorgung
Die Stadtwerke Konstanz GmbH stellen die Stromversorgung des Seeuferhauses durch dessen Anschluß an ihr vorhandenes Stromnetz her. Dafür wird im Plangebiet eine neue Trafostation innerhalb oder außerhalb des Seeuferhauses errichtet werden.

Fernmeldeeinrichtungen
Die Anbindung des Seeuferhauses an das öffentliche Fernmeldenetz erfolgt über das Netz der Deutsche Telekom AG oder das Netz eines vergleichbaren Anbieters.

Abfallentsorgung
Das Einsammeln von Abfällen und wiederverwendbaren Wertstoffen im Seeuferhaus erfolgt durch den entsprechenden Eigenbetrieb der Stadt Konstanz.

Die Entsorgung nicht wiederverwendbarer Stoffe aus dem Seeuferhaus erfolgt auf eigenen Deponien des Landkreises Konstanz, nämlich der Deponie »Bettenberg« (zwischen Wollmatingen und Litzelstetten) und auf der Deponie »Böhringen - Rickelshausen« (bei Singen).

Auf die kreiseigene Kompostanlage bei Singen werden die anfallenden kompostierbaren Stoffe verbracht werden.

8. IMMISSIONEN DURCH DEN BETRIEB DES SEEUFERHAUSES

8.1 Schallimmissionen

Die TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb GmbH, Filderstadt, hat am 26.10. 2000 eine gutachterliche Stellungnahme zur Frage der Schallimmissionen im Bereich des Seeuferhauses abgegeben. Den Inhalt dieser Stellungnahme macht sich die Stadt Konstanz zu eigen.

Die beim Betrieb des Seeuferhauses zu erwartenden Beurteilungspegel (Zusatzbelastungen) liegen tagsüber im gesamten Bereich nördlich und westlich des Plangebietes um deutlich mehr als 6 dB unter dem Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A). Der Immissionsbeitrag des Seeuferhauses ist daher nicht als relevant im Sinne der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (im folgenden auch: BImSchG) v. 26.08.1998 (im folgenden auch: TA Lärm) anzusehen.

Nachts liegen die beim Betrieb des Seeuferhauses zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich der Bodanstraße um mehr als 6 dB unter dem Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von 45 dB(A), so daß der Immissionsbeitrag des Seeuferhauses ebenfalls nicht als relevant im Sinne der TA Lärm anzusehen ist.

Nachts liegen die beim Betrieb des Seeuferhauses zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich der Wohnbebauung an der Wiesenstraße nicht über dem Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A).

Die beim Betrieb des Seeuferhauses zu erwartenden kurzzeitigen Geräuschspitzen (beispielsweise durch Türenschlagen in den Parkdecks) überschreiten die Immissionsrichtwerte im Bereich nördlich und westlich des Plangebietes tagsüber um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A).

8.2 Luftschadstoffe

Die TÜV Süddeutschland Bau und Betrieb GmbH hat am 26.10.2000 außerdem eine Prognose der Immissionssituation, resultierend aus Emissionen des Kraftfahrzeugverkehrs im integrierten Parkhaus des Seeuferhauses, abgegeben. Auch den Inhalt dieser Prognose macht sich die Stadt Konstanz zu eigen.

Die Prognoseergebnisse zeigen, daß an den sechs im Nahbereich des Seeuferhauses gelegenen Immissionsorten die Prüfwerte der 23. Verordnung zur Durchführung des BImSchG, Verordnung über die Festlegung von Konzentrationswerten v. 16.12.1996 (im folgenden auch: 23. BImSchV) und die Grenzwerte der 1. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) v. 27.02.1986 (im folgenden auch: TA Luft) deutlich unterschritten werden.

9. B A U G R U N D

Die Ingenieurgemeinschaft für Geotechnik Wibel, Leinenkogel + Partner, Kirchzarten, hat am 16.05. und 14.08.1997 ein geotechnisches Gutachten für das Plangebiet erstellt.

Der Baugrund im Plangebiet ist folgendermaßen aufgebaut:
- Auffüllung mit Kies - Schluff - Gemischen
- Deckschicht mit Sand - Schluff - Gemischen
- Übergangsbereich mit leichtplastischen Tonen / Sand - Ton - Gemischen
- Beckentone mit leicht- bis mittelplastischen Tonen
- Grundmoräne

Das Grundwasser im Plangebiet ist als "nicht betonangreifend" einzustufen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zone III der Karte der Erdbebenzonen für Baden-Württemberg.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, einen Standsicherheitsnachweis und ein Beweissicherungsverfahren durchführen zu lassen.

10. A L T L A S T E N

Das Landratsamt Konstanz hat mit Schreiben v. 20.06.2000 gegenüber der Stadt Konstanz zur Altlastensituation im Plangebiet aus fachtechnischer Sicht Stellung genommen. Nach dieser Stellungnahme wird auf Grund einer Tiefgründung des Seeuferhauses in einen noch zu behandelnden Altlastenbereich „Öl-Gasanstalt“innerhalb des Plangebietes eingegriffen. Es besteht damit eine noch zu behandelnde Altlastenfläche innerhalb des Geltungsbereiches.

Deshalb sind vor der Durchführung des Bauvorhabens »Seeuferhaus« weitere gutachterliche Stellungnahmen in Bezug auf Altlasten einzuholen. Ein Baugenehmigungsbescheid für das Seeuferhaus wird von der Stadt Konstanz erst erteilt werden, wenn der Vorhabenträger den Nachweis vorgelegt hat, daß vom Plangebiet keine gesundheitsschädigenden Gefahren ausgehen.

Eine Beseitigung etwaiger Altlasten muß entsprechend der eingeholten gutachterlichen Stellungnahmen erfolgen.
Etwaig noch erforderliche Aushubseparierungen und Entsorgungswege werden vom Vorhabenträger mit dem Landratsamt Konstanz abzustimmen sein.

11. A R C H Ä O L O G I S C H E D E N K M A L P F L E G E

Das Plangebiet liegt im Südosten der ehemaligen Bischofsstadt Konstanz in den Stadtteil Stadelhofen.
Östlich des Plangebietes (im Hafenbereich) liegt das Kulturdenkmal »Konstanz - Rauenegg«. Bei diesem Kulturdenkmal handelt es sich um eine neolithische und bronzezeitliche Pfahlbausiedlung. Sie wurde 1872 das erste Mal erfaßt.
Möglicherweise dehnte sich diese Pfahlbausiedlung nach Westen bis in das Plangebiet hinein aus.

Das Plangebiet lag früher zumindest teilweise in einer Flachwasserzone des Bodensees. Der genaue Verlauf der Uferlinie dieser Flachwasserzone ist bis heute unbekannt. Wegen des unbekannten Verlaufs der Uferlinie kann nicht ausgeschlossen werden, daß sich im Plangebiet noch Uferbebauungsreste aus dem Früh- bis Hochmittelalter befinden. Diese Uferbebauungsreste wären der historischen bischöflichen Fronsiedlung »Stadelhofen« zuzuordnen. Diese Fronsiedlung wurde später urbanisiert und in den Bereich der Stadt Konstanz einbezogen.

Im 15. Jahrhundert wurde Stadelhofen umwehrt. Die Stadtmauer durchquerte das Plangebiet in Form von zwei Geraden mit einer Länge von insgesamt 150 m.

In einem, im Plangebiet befindlichen, Winkel der Stadtmauer wurde vermutlich noch im 15. Jahrhundert der Werkhof der Stadt Konstanz angelegt. Zum Werkhof gehörten ein geräumiger Lagerhof mit einer Fläche von ca. 110 m x ca. 70 m und eine stattliche Randbebauung. Werkhof und Stadtmauer sind beim Bau der Bahntrasse im 19. Jahrhundert aufgegeben und eingeebnet worden.

Bis zu einer Grabtiefe entsprechend dem 1. UG des Seeuferhauses sind die archäologischen Aufschlußgrabungen abgeschlossen.
Durch die Errichtung eines 2. UG im Seeuferhaus werden archäologische Aufschlußgrabungen in weiterer Grabtiefe erforderlich. Der Vorhabenträger hat mit dem Landesdenkmalamt die Rahmenbedingungen dieser weiteren archäologischen Untersuchungen abgestimmt.

12. A B W Ä G U N G (Z U S A M M E N F A S S U N G)

Die Stadt Konstanz hat bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen (vgl. § 1 VI Baugesetzbuch v. 27.08.1997 [im folgenden auch: BauGB]). Bei dieser Abwägung standen sich folgende Belange gegenüber:

12.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung des vom Gemeinderat der Stadt Konstanz am 30.07.1998 beschlossenen Zentrenkonzeptes als städtebaulicher Planung (vgl. § 1 V Nr. 10 BauGB),

- die Erhaltung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Konstanz und der Region sowie die Stärkung und Erweiterung der zentralen Nutzungen in der Konstanzer Alt- bzw. Innenstadt als Belange der Wirtschaft, (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB),

- die Belange des öffentlichen Nahverkehrs, indem an einem Standort mit sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr eine intensive bauliche, aber auch nahverkehrsrelevante Nutzung geplant ist (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB),

- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch die sehr exponierte Lage des Standortes des Seeuferhauses zum Bodensee und zur Konstanzer Alt- bzw. Innenstadt, hiermit verbunden ein hoher Anspruch an die Gestaltung des Seeuferhauses (vgl. § 1 V Nr. 4 BauGB) und

- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten UVP (vgl. §§ 1 V Nr. 7 und 1a II Nr. 3 BauGB)

12.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden Gebiete auf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Hinblick auf Lärm- und Abgasemissionen, nachbarrechtliche Belange und eine angemessene Durchgrünung (vgl. § 1 V Nr. 1 BauGB,

- der Wunsch der Bewohner des an das Plangebiet angrenzenden Konstanzer Stadtteils Stadelhofen, die - im Verhältnis zum Seeuferhaus - kleinteiligere Gebäudestruktur dieses Stadtteils im Plangebiet fortzuentwickeln, im Plangebiet ein Wohngebiet festzusetzen sowie eine (weitere) Verbindung des Stadtteils zum Bodensee zu schaffen (vgl. § 1 V Nr. 4 BauGB "Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile"),

- das Interesse des Vorhabenträgers an einer Nutzung des in seinem Eigentum stehenden Plangebietes für eine zentrale Einzelhandelsnutzung und damit der Erzielung einer Rendite (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB "Belange der Wirtschaft")

und

- die Belange des in der Umgebung des Seeuferhauses angesiedelten Einzelhandels im Hinblick auf seine Struktur (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB "Belange der Wirtschaft")

In der Abwägung zwischen der Weiterentwicklung des Konstanzer Stadtteils Stadelhofen und der Schaffung eines Erweiterungsstandortes für die Konstanzer Alt- bzw. Innenstadt hat die Stadt Konstanz der Sicherung des Standortes des Seeuferhauses für zentrale Nutzungen und die hiermit verbundene Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung in integrierter Lage Priorität eingeräumt.
Sie will damit dem, in der Beurteilung der GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom August 2000 ermittelten, Kaufkraftabfluß aus dem Oberzentrum Konstanz entgegenwirken. Die Stadt Konstanz kommt mit dieser Prioritätseinräumung ihrer Verpflichtung nach, den Verflechtungsbereich mit hochqualifizierten Leistungen zu versorgen.
Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der Stadt Konstanz, die Einzelhandelsstruktur sowohl in ihrer Alt- bzw. Innenstadt als in ihrem Stadtgebiet überhaupt zu stärken. Zur Erreichung dieses Ziels gehört es, negative städtebauliche Auswirkungen für den in der Stadt Konstanz bestehenden Einzelhandel einzuschränken. Deshalb hat die Stadt Konstanz im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine im Seeuferhaus maximal zulässige Verkaufsfläche, eine Definition der Verkaufsfläche sowie Obergrenzen für die einzelnen auf den Verkaufsflächen zulässigen Sortimente festgesetzt.

Der an das Plangebiet angrenzende Konstanzer Stadtteil Stadelhofen ist insbesondere von einer Wohnnutzung geprägt. Die Stadt Konstanz hat diese Wohnnutzung, insbesondere den hohen Wohnanteils an der Wiesenstraße, im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt: Sie hat das Plangebiet als eingeschränktes Kerngebiet (unter Ausschluß von Vergnügungsstätten, abgesehen von Kinos) festgesetzt.
Mit dieser Festsetzung ist eine hohe Nutzungsverträglichkeit des Seeuferhauses mit der im Flächennutzungsplan für das Plangebiet und dessen Umgebung dargestellten gemischten Baufläche gegeben.

In der Abwägung zwischen einer kleinteiligen Nutzung mit niedrigen Baudichten und einer kerngebietstypischen Baudichte hat die Stadt Konstanz dem Ziel, den Standort baulich " hoch zu verdichten", Priorität eingeräumt. Bei dieser Prioritätensetzung hat sich die Stadt Konstanz insbesondere von der zentralen Lage des Seeuferhauses in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof leiten lassen.

Die Stadt Konstanz hat den Belangen der Anwohner ihres Stadtteils Stadelhofen gegenüber den Interessen des Vorhabenträgers, trotz der eingeräumten Priorität, durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:

- Abstufung der Bebauung des Seeuferhauses zur Wiesenstraße,

- in Teilabschnitten des Seeuferhauses flächenhafte Begrünung der Fassade,

- "Verlängerung" der Otto Raggenbass-Straße in eine Passage im Seeuferhaus,

- Abwicklung des Parkhausverkehrs im Seeuferhaus ausschließlich über die Hafenstraße mit gleichzeitigem Zufahrtsverbot im übrigen Plangebiet, und

- "Einhausung" der Anlieferung.

Die Stadt Konstanz hat der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Umgebung des Seeuferhauses im Rahmen ihrer Abwägung durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- durchgehend einheitliche Attikahöhen des Baukörpers des Seeuferhauses,

- Gliederung des 175 m langen Baukörpers des Seeuferhauses durch eine Zäsur in Form einer Passage,

- (anders als bei regelmäßig ausschließlich nach innen orientierten Shoppingcentern) Öffnung des Baukörpers des Seeuferhauses durch Fensteröffnungen auch in den Erdgeschossen. Damit werden - im *Mitscherlich*en Sinne - wirtliche Räume geschaffen, und

- Vereinbarung mit dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Material der Fassade des Seeuferhauses und deren Gestaltung.

Die Stadt Konstanz hat den Belangen des Umweltschutzes im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch folgende Punkte Rechnung getragen:

- großflächige Begrünung des Flachdachs des Seeuferhauses, die u. a. die Versickerung eines Teil des Niederschlagswassers ermöglicht (Auf Grund der ho- Bebauungsdichte im Plangebiet ist eine Versickerung von Niederschlagswasser sonst nicht möglich.),

- Baumpflanzungen
  - im Wohnweg westlich des Seeuferhauses und
  - im Einmündungsbereich der Wiesenstraße in die Bodanstraße, sowie

- Fassadenbegrünungen.

Diese Punkte tragen zu einem Ausgleich des baulichen Eingriffs durch das Seeuferhaus bei.

13. S T Ä D T E B A U L I C H E D A T E N

13.1 Flächengliederung

	ha	% - Anteil
Fläche des Planungsgebietes	1,95	100,00
Äußere Erschließung (Bodan-, Hafenstraße, Bahnhofplatz), öffentliches Grün im Kreisverkehrsplatz	0,56	28,71
Bruttobaufläche	1,40	71,79
Private Grünfläche	0,03	1,53
Nettobaufläche	1,37	70,25

13.2 Grundflächenzahl

1,00

13.3 Geschossflächenzahl

2,95

13.4 Kraftfahrzeugstellplätze

ca. 710

13.5 Fahrradstellplätze

ca. 250

14. B O D E N O R D N U N G

Bodenordnende Maßnahmen (vgl. §§ 45 ff. BauGB) werden im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben im Plangebiet nicht erforderlich. Erforderliche Veränderungen im Zusammenhang mit den Grundstücken des Plangebietes können privatrechtlich geregelt werden.

In § 7 der Eisenbahnkreuzungsvereinbarung wurde vereinbart, daß diejenigen Teilflächen des Plangebietes, die als Straßenanlagen zugleich Gegenstand der Eisenbahnkreuzungsvereinbarung sind, Eigentum der Stadt Konstanz werden.

Am 15.11.1996 wurden das Plangebiet, soweit die darin gelegenen Grundstücke früher im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland - Bundeseisenbahnvermögen standen, vom Eisenbahn - Bundesamt entwidmet.

15. K O S T E N

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen der Stadt Konstanz unmittelbar insbesondere folgende Kostenarten:

- Kostenanteil entsprechend der Eisenbahnkreuzungsvereinbarung, und

- zukünftige Unterhaltungskosten für die zu übernehmenden Erschließungsanlagen bzw. -flächen.

16. Z E I T L I C H E V E R W I R K L I C H U N G

Die Bauzeit für das Seeuferhaus soll ca. 30 Monate betragen.
Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Konstanz und dem Vorhabenträger wird diese Bauzeit vereinbart.

Die im Plangebiet noch durchzuführenden archäologischen Grabungen werden zu keinen wesentlichen Bauverzögerungen führen, da sie vor oder während der Baumaßnahme durchgeführt werden.

Konstanz, den 12.06.2001