INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile:

Des Bebauungsplanes:

1. Amtliche Bekanntmachung vom 27.08.2008
2. Satzung vom 01.08.2008
3. zeichnerischer Teil M 1: 500 mit planungsrechtlichen Festsetzungen vom 06.06.2008

Beigefügt sind:

4. Übersichtsplan / Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 21.09.2000
5. Begründung vom 11.06.2008

STADT KONSTANZ

Satzung

über den einfachen Bebauungsplan „Billenweiher I“

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 17.07.2008 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1)

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes
1. zeichnerischer Teil vom 06.06.2008
2. planungsrechtliche Festsetzungen vom 06.06.2008

Beigefügt sind:
3. Übersichtsplan/Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom 21.09.2000
4. Begründung vom 11.06.2008

§ 6
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 01.08.2008
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Weiner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

BEBAUUNGSPLAN "BILLENWEIHER I"

Teil A Grafische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE 1 — Gewerbegebiet 1

GE 2 — Gewerbegebiet 2

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Standort Abfall

Grünflächen

öG — öffentliche Grünflächen mit Uferweg

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nachrichtliche Übernahme

Planfestgestellte Fläche für überörtliche Verkehrsanlagen

Hinweise

Parzellengrenzen

Bestehende Haupt/Nebengebäude

1723/2 — Flurstücksnummern

Teil B Textliche Festsetzungen

Nach Maßgabe des Baugesetzbuches in seiner aktuellen Fassung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

1.1 Gewerbegebiet 1 (GE 1)

Ausschluß gem. § 1(5) + (6) BauNVO
In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

offene Lagerplätze entlang der Reichenaustrasse

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher. Verkaufsflächen im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschließlich der Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für den Kunden vorgesehenen Sozialräume.

Vergnügungsstätten und Eros-Center
Eros-Center im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1(5) BauNVQ i.V.m. § 1(9) BauNVQ

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen in Zusammenhang mit der Betreibung von Tankstellen (sogenannte Tankstellenshops) zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

1.2 Gewerbegebiet 2 (GE 2)

Ausschluß gem. § 1(5) + (6) BauNVO
In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

offene Lagerplätze entlang der Reichenaustrasse

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher. Verkaufsflächen im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschließlich der Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für den Kunden vorgesehenen Sozialräume.

Vergnügungsstätten und Eros-Center
Eros-Center im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind Bordelle, Dimenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1(5) BauNVQ i.V.m. § 1(9) BauNVQ

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen in Zusammenhang mit der Betreibung von Tankstellen (sogenannte Tankstellenshops) zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist.

Ausnahmsweise zulässig ist Bootshandel.

Ausnahmsweise zulässig gem. § 1(10) BauNVQ

Die Erweiterung und Änderung des bestehenden Autohauses ist entsprechend des innerhalb des abgegrenzten Plangebiets nach § 34 BauGB vorzufindenden Maßstabes allgemein zulässig, ausnahmsweise zulässig ist die Erneuerung, wenn die baulichen Anlagen durch Brand, Natureignis oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört werden.

2. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen
Die Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Auf Flurstück Nr. 8261 ist ein Standort für Abfall zugunsten Flurstück 8261/3 zu sichern.
Die Lage und Größe wird im Rahmen der Baulastsicherung festgelegt.

4. Grünflächen

öffentliche Grünflächen mit Uferweg. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Uferweg erst zulässig, wenn 1. die Uferwegsplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Billenweiher I durch den Gemeinderat beschlossen wurde
und 2. die Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken, für welche die Flächennutzung im Bereich des Grünstreifens zu deren Betriebsunterhaltung zwingend erforderlich ist, aufgegeben wird bzw. der Uferweg in Abstimmung mit der jeweiligen Nutzung realisiert werden kann.

Teil C Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Sicherung von Bodenfunden gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz
Der Beginn von Erdarbeiten in bisher nicht überbauten Bereich ist dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) frühzeitig mitzuteilen.
Etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/20683570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Teil D Hinweise

Untergeordnete Verkaufsflächen
Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 qm, bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15% der genehmigten Geschoßfläche ausmachen kann.

Bauen in Erdbebenzone II
Das Planungsgebiet befindet sich in der seismographischen Zone II.
(DIN 4149 Teil 1 -2005-) Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Entwurf vom 14.02.2008
geändert 06.06.2008/25.06.2008

Planer/in Franz Xaver Lutz
Graphik Franz Xaver Lutz



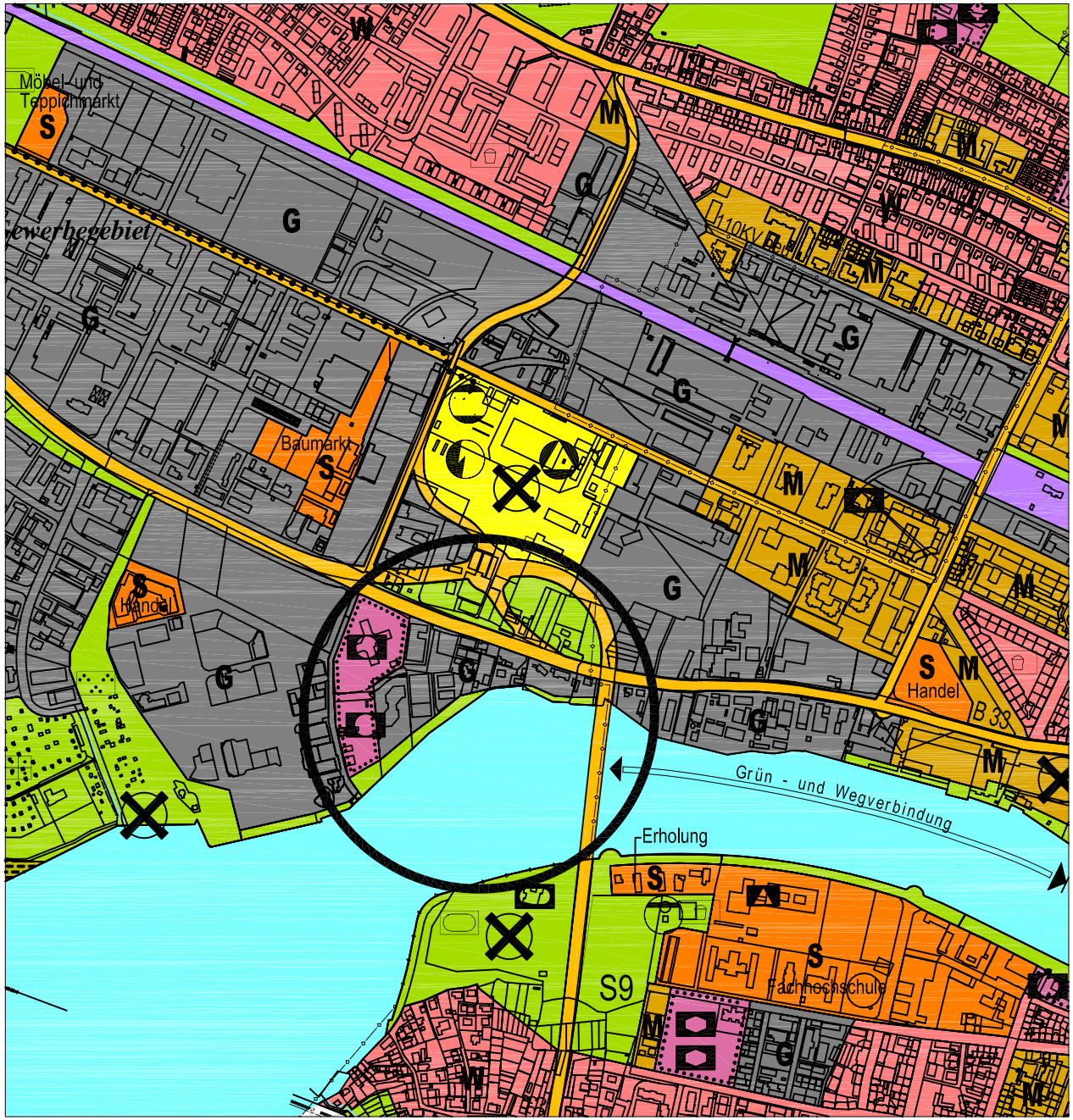
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung · Untere Laube 24 · 78459 Konstanz

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
"BILLENWEIHER I" Einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren	M 1 : 500	b 14

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
Unterschrift Stempel	Franz Xaver Lutz Freier Architekt Paradiesstrasse13 78462 Konstanz	vom _____ Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 02.06.1987	Öffentliche Bekanntmachung	am _____
Scopingtermin	am _____		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am _____	Öffentliche Bekanntmachung	am _____
	durchgeführt vom _____		bis _____
		Veranstaltung	am _____
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 13.03.2008	Öffentliche Bekanntmachung	am 12.04.2008
	durchgeführt vom 21.04.2008		bis 23.05.2008
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am _____	Öffentliche Bekanntmachung	am _____
	durchgeführt vom _____		bis _____
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 21.04.2008	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 16.04.2008
		Benachrichtig. üb. evtl.2. Ausl.	am _____
Beschluss über Anregungen	am 17.07.2008	Satzungsbeschluss	am 17.07.2008
Ausfertigung der Satzung	Konstanz, den 06.08.2008		
	Werner Rudermeister (Siegel)		
Genehmigungsantrag am		Erlass des Regierungspräsidiums	am
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung			am 27.Aug. 2008



Auszug aus dem Fächennutzungsplan 2010 (alt) M.= 1: 10000

21. September 2000

Flächennutzungsplan

Verwaltungsgemeinschaft "Bodanrück Untersee"
Teilverwaltungsraum: I Konstanz

Zeichenerklärung

gem. Baunutzungsverordnung i. V. mit der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung § 5 (2) 1 Bau GB

Bestand

- W — Wohnbaufläche
- M — Gemischte Baufläche
- G — Gewerbliche Baufläche
- S — Sonderbaufläche

Flächen für den Gemeinbedarf § 5 (2) 2 Bau GB

- Soziale Einrichtung

Flächen für den überörtlichen § 5 (2) 3 Bau GB
Verkehr und für die örtlichen
für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen

- Hauptverkehrsstraßen

0 100 200 300 m

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Amt für Stadtplanung und Umwelt

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan Billenweiher I

Begründung

Entwurf

Stand: 11.06.2008

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Billenweiher I“

Inhaltsverzeichnis zur BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2.0	ART DES VERFAHRENS	3
3.0	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan 2000	4
3.3	Zentrenkonzept – Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten	4
4.0	PLANUNG	4
4.1	Planungsgebiet	4
4.2	Art der Nutzung	5
4.3	Öffentliche Grünflächen	6
4.4	Erschließung	7
4.5	Standort für Abfall	7
4.6	Bauen in der Erdbebenzone	8
4.7	Denkmalschutz	8

ANHANG

- Bestandsaufnahme der Nutzungen
- Fortschreibung des GMA Gutachtens 2006 – Auswirkungen auf das Zentrenkonzept
- Zentrenkonzept, Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

Stand der Bearbeitung: 11.06.2008

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Billenweiher I“

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.06.1987 beschlossen, den Bebauungsplan „BILLENWEIHER I“ aufzustellen. Die maßgebenden Ziele des Bebauungsplanes stützen sich auf das Leitbild der kompakten Stadt. Im Vordergrund steht die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt mit ihren Zentren unter verstärkter Inanspruchnahme der Innenentwicklungspotentiale. Dabei wird durch die Bereitstellung hochwertig nutzbarer und gut vernetzter Freiräume eine hohe städtebauliche Qualität trotz kompakter Siedlungsstrukturen sichergestellt. Weiterhin sollen Standorte für das klassische Gewerbe (Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe) durch Ausschluss von konkurrierenden Nutzungen gestärkt werden. Auf Grundlage des Leitbildes wurden für den Bebauungsplan „BILLENWEIHER I“ folgende Ziele formuliert:

- Sicherung von Gewerbeflächen für das verarbeitende- und Dienstleistungsgewerbe sowie Stärkung der integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz.
- Standortsicherung für den Uferweg zur Fortführung der bestehenden Uferwegsplanungen Great Lakes Areal.

In Anlehnung an die genannten städtebaulichen Ziele regelt der Bebauungsplan ausschließlich und allein die Art der baulichen Nutzung mit teilweisem Nutzungsausschluss, die öffentliche Grünfläche mit Uferweg am Seerhein sowie die öffentlichen Verkehrsflächen.

2.0 ART DES VERFAHRENS

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

3.0 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Konstanz ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Oberzentrum ausgewiesen. Als Oberzentrum hat sie die Aufgabe die umliegende Region mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu versorgen.

Nach dem Regionalplan 2000 soll dieser Ausbau in der Weise erfolgen, dass die Stadt Konstanz auch als kultureller Mittelpunkt und als Stätte geistigen Leistungsaustausches im Bodenseeraum steigende Bedeutung gewinnt. Ferner sind nach diesen übergeordneten Planungen die Erhaltung der zentralen Versorgungskerne zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung dieser Ziele geschaffen.

3.2 Flächennutzungsplan 2000

Der seit dem 21.09.2000 wirksame Flächennutzungsplan weist den Standort als Gewerbefläche aus. Entlang des Seerheins ist ein von Westen aus dem Gebiet Stromeyersdorf kommender Grünbereich mit Uferweg fortgesetzt. Dieser Grünbereich mit Uferweg ist im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesen. Somit ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Zentrenkonzept – Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 21.10.1999 das Zentrenkonzept und das Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten verabschiedet.
Das Zentrenkonzept wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2006 in Teilen fortgeschrieben. Zielsetzung des Zentrenkonzeptes ist die Erhaltung und der Ausbau der zentralen und integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz, Zielsetzung des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbeflächen ist die Vorhaltung von Gewerbestandorten für das verarbeitende- und Dienstleistungsgewerbe (siehe Anhang).
Zur Stärkung der integrierten Versorgungslagen hat die Stadt Konstanz in den dezentralen Gewerbegebieten den Einzelhandel in einem Teilbereich auf nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt, zur Sicherung von Gewerbestandorten für das wohnungsunverträgliche Gewerbe ist der Einzelhandel in den übrigen dezentral gelegenen Gewerbegebieten, zu denen das Plangebiet zählt, ganz ausgeschlossen.

4.0 PLANUNG

4.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist begrenzt

- im Norden von der Reichenaustrasse
- im Süden vom Seerhein - Mittelwasserlinie -
- im Westen von den Flurstücken Nr. 8232, 8241/2, 8243/1 und 8259
- im Osten vom Flurstück Nr. 1723

Danach umfasst das Planungsgebiet eine Fläche von insgesamt *2,412 ha*

Davon sind Gewerbegebiet	*2,039 ha*
Schänzlebrücke (Fläche für überörtliche Verkehrsanlagen in Gewerbegebiet enthalten)	*0,154 ha*
Verkehrsfläche	*0,146 ha*
Öffentliche Grünfläche	*0,227 ha*

Im Planungsgebiet ist mit den Handwerks- und Gewerbebetrieben, Werften, Bootcenter, Angelsportverein, Gaststätte, Autohandel, Tankstelle und Betonmischwerk (die Nutzung wurde bereits aufgegeben, die baulichen Anlagen sind jedoch teilweise noch vorhanden) sowie einzelnen Wohngebäuden eine starke Nutzungsmischung mit gewerblicher Prägung vorhanden. (siehe Anlage Bestandsaufnahme der Nutzungen).

4.2 Art der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung entspricht damit der heute bereits vorherrschenden Nutzungsart und dem Planungsziel, die gewerbliche Nutzung an diesem Standort zu sichern. Für das Planungsgebiet werden entsprechend der vorhandenen, besonderen Art der Nutzung folgende Gebietsfestsetzungen getroffen:

Gewerbegebiet mit teilweisem Nutzungsausschluss, die restlichen Zulässigkeiten beurteilen sich nach § 30 Abs. 1 und § 34 BauGB.

Festlegung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die vorhandenen Wohngebäude haben Bestandsschutz und in den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen Entwicklungsmöglichkeiten.

Nicht zugelassen sind im Gewerbegebiet:

- offene Lagerplätze entlang der Reichenaustrasse, da diese dem städtebaulichen Leitgedanken der Aufwertung des Stadteinganges widersprechen.

- Einzelhandelsbetriebe,
um die in der Stadt Konstanz wenigen gewerblichen Bauflächen für produzierende Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe zu sichern. In diesem Zusammenhang wird auf die vorliegenden Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung (Zentrenkonzept, Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten und GMA Untersuchung aus dem Jahr 2006) in Konstanz verwiesen.

Ausgenommen sind der Bootshandel in der westlichen Teilfläche (GE 2). Die hier bestehenden Betriebe (Polywerft und Boot Center, (Flurstück Nr. siehe Anlage Bestandsaufnahme der Nutzungen) sind auf einen Standort unmittelbar am Wasser zwingend angewiesen. Die Betriebe markieren den westlichen und östlichen Rand des mit GE 2 gekennzeichneten Bereichs, auf den sie aus städtebaulichen Gründen (Schonung der Uferzone) begrenzt werden sollen.

Das ebenfalls im GE 2 vorhandene Autohaus, (Flurstück Nr. siehe Anlage Bestandsaufnahme der Nutzungen), das nach den Festsetzungen des Bebauungsplans unzulässig wäre, erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen qualifizierten, erweiterten Bestandschutz. Damit ist für das Autohaus innerhalb des mit GE 1 gekennzeichneten Bereiches die Erweiterung und Änderung allgemein sowie die Erneuerung ausnahmsweise zulässig.

Tankstellenshops sind als Betriebstypen des Einzelhandels zu bewerten. Um den Tankstellenshop der bestehenden Tankstelle zu sichern, sind solche Shops in Verbindung mit einer Tankstelle ausnahmsweise zulässig. Um sicher zu stellen, das diese Shops keine Auswirkung auf die Zentren haben, wird die Verkaufsfläche entsprechend einer untergeordneten Verkaufsfläche auf max. 100 qm beschränkt. Der bestehende Film/Videoverleih ist kein Einzelhandel im Sinne des Zentrenkonzepts und daher zulässig.

- Vergnügungstätten
sind in unmittelbarer Nachbarschaft im Bereich des Planungsgebietes „Reichenaustrasse – Oberlohnstrasse I" auf mehreren Grundstücken vorhanden. Zur Sicherung von Flächen für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen und zur Begrenzung ihrer räumlichen Ausdehnung sind Vergnügungsstätten aller Art im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht zulässig.

In Anbetracht des auf der gegenüberliegenden Seite des Seerheins liegenden Wohnnutzungen – einzelne Wohngebäude, Wohnheime für Studenten, Wohngebäude im Stadtteil Paradies- und die Bildungseinrichtungen der Fachhochschule ist im Einzelbaugesuchsverfahren nachzuweisen, dass durch die jeweilige Nutzung die im Wohngebiet zulässigen Lärmwerte nicht überschritten werden. Auf eine generelle Einschränkung des Gewerbegebietes wir verzichtet.

4.3 Öffentliche Grünflächen

Zur Anbindung an die bestehende Uferwegsplanung des Great Lakes Areals und zur Verknüpfung dieses Uferwegs nach Stromeyersdorf wird entlang des Seerheins eine öffentliche Grünfläche mit Uferweg ausgewiesen.
Die Planungen zum Uferweg sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und werden in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes behandelt.
Die Realisierung des Grünstreifens mit Uferweg ist ein eher langfristiges Planungsziel und wird erst mit der Gesamtentwicklung entlang des Seerhein, vom Gebiet Herose über das Kompetenzzentrum, die Erweiterungsflächen zum Kompetenzzentrum bis hin zum Bereich Billenweiher, zur Ausführung kommen.
Daher wird zur Sicherung des Betriebes und Unterhalts des Schifffahrtamtes (Flst. Nr 1901/5) im Bereich der im B-Plan ausgewiesenen Grünfläche mit Uferweg und anderer Nutzungen im Uferbereich folgende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen:

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit Uferweg erst zulässig, wenn

1. *die Uferwegsplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Billenweiher I durch den Gemeinderat beschlossen wurde*

und

2. *die Nutzung auf den jeweiligen Grundstücken, für welche die Flächennutzung im Bereich des Grünstreifens zu deren Betriebsunterhaltung zwingend erforderlich ist, aufgegeben wird bzw. der Uferweg in Abstimmung mit der jeweiligen Nutzung realisiert werden kann.*

Somit sind alle betriebsbedingten Arbeiten für die bestehenden Gewerbebetriebe und insbesondere des Schiffahrtamts auf dem gesamten Grundstück auch weiterhin möglich. Dies betrifft insbesondere die Arbeiten des Bauhofs, wie Be- und Entladen von LKW und Arbeitsschiffen, das Nutzen der bestehenden Bootslipanlage für das Wassern, sowie das Betreiben der vorhandenen Krananlage.

4.4 Erschließung

Im Nordwesten des Planungsgebietes wird die im Rahmen des Bebauungsplanes „STROHMEYERSDORF II" festgesetzte Strasse B – Am Seerhein – fortgeführt und an die Reichenaustrasse angebunden. Die Querschnittsgestaltung der Strasse wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Diese bleibt der Erschließungsplanung vorbehalten

Die Schänzlebrücke quert im Bereich der Grundstücke Flurstück Nr. 1723/2 und teilweise 1901/5 (Treppenaufgang) das Planungsgebiet. Da es sich bei der Schänzlebrücke um eine qualifizierte Strasse handelt, liegt die Planungshoheit bei der Straßenverkehrsbehörde. Die Fläche ist als Vorbehaltsfläche für überörtliche Verkehrsanlagen im Plan gekennzeichnet.

Mit der Straßenverkehrsbehörde ist abgestimmt, dass der Raum unter der Brücke für private Parkierungsanlagen genutzt werden darf. Entsprechende Vereinbarungen sind gegebenenfalls zu treffen.

Zur Erhaltung des von den umliegenden Gewerbetreibenden genutzten privaten Parkplatzes sowie aus wirtschaftlichen Gründen wird auf die Ausweisung einer Wendeanlage auf dem städtischen Grundstück – Flurstück Nr. 8261 – verzichtet.

Die Durchfahrt für Müllfahrzeuge und Lastkraftwagen wird durch die Anbindung an die Strasse „Seerhein" im Westen des Plangebiets gesichert.

Die Stichstrasse zum Seerhein zwischen den Flurstücken 8261/2 und 8261/1 wird in westliche Richtung auf 4,50 m verbreitert. Damit befinden sich die beiden vorhandenen Entlastungskanäle in der öffentlichen Strasse und sind somit gesichert. Gleichzeit ist gesichert, dass die Feuerwehr bei einem größeren Brandereignis Wasser direkt aus dem Rhein entnehmen kann.

4.5 Standort für Abfall

Durch den Verzicht auf eine Wendeanlage kann Flurstück Nr. 8261/3 vom Müllfahrzeug nicht direkt angedient werden. Daher wird im vorderen Bereich des heutigen privat genutzten Parkplatzes ein Standort für Abfall textlich gesichert, der diesem Grundstück zugeordnet ist. Da sich das Grundstück für diesen Standort im städtischen Besitz befindet, wird auf die Standortdarstellung in Bezug auf Lage und

Größe verzichtet.

4.6 Bauen in Erdbebenzone II

Das Planungsgebiet befindet sich in der seismographischen Zone II.
(DIN 4149 Teil 1 -2005-) Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

4.7 Denkmalschutz

Das Anwesen Reichenaustrasse 39 ist als Kulturdenkmal bewertet und ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Anhang zum Bebauungsplan - Bestandsaufnahme der Nutzungen

Flurstück - Nr.	Hausnummer	Nutzung
8261	ohne	Verkehrsfläche Parkplatz
8261/1	51	Lagergebäude / Anglersportverein / Gaststätte Anglerstube
8261/2	53	Polywerft / Gewerbebetriebe / Wohnung
8261/3	49	Gewerbe / Büro / Wohnung
8261/4	47	Autohaus Blum, Werkstatt und Lager
8261/5	45a	Bootcenter, Ausstellung und Lager
8261/6	45	Bootcenter, Ausstellung, Lager, Büro und Verkaufsfläche/Wohnung
8261/7	47a	Autohaus Blum, Ausstellung, Verkaufsfläche und Büro
8261/52	45	Autohaus Blum, Werkstatt und Lager
8263/1	41a	Garage und Zufahrt Reichenaustrasse 43+41
8263/2	41	Wohnhaus
8263/3	43	Wohnhaus
8263/4	43a	Tankstelle mit Waschstrasse und Filmverleih
8264/1	39	augenscheinlich Wohnnutzung/Lagerflächen und Lagergebäude
1901/5	37	Schifffahrtsamt, Landkreis Konstanz
1723/2	ohne	Fläche für überörtliche Verkehrsanlagen unterhalb der Brückenanlage provisorische Schiffswerft

Fortschreibung des GMA Gutachtens 2006 – Auswirkungen auf das Zentrenkonzept

Das GMA Gutachten aus dem Jahre 1996 wurde 1998 und zuletzt 2006 fortgeschrieben. Begründet auf die neu gewonnenen Erkenntnisse hat sich in folgenden Punkten eine Modifizierung der Zielkonzeption zum Zentrenkonzept ergeben:

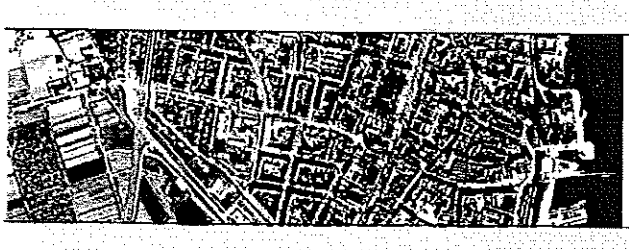
• **Altstadt (A-Zentrum):**
Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb der Altstadt, um so die oberzentrale Versorgungsfunktion zu sichern und auszubauen. Angebotserweiterung durch ein Textilkaufhaus am Gelände der ehemaligen Sparkasse im südlichen Altstadtbereich um bestehende Angebotslücken in diesem Bereich zu schließen.

• **Stadtteilzentren (B-Zentren):**
Flächenmäßige Erweiterung des B2- Zentrums an der Reichenaustraße / Schneckenburgstraße im Sanierungsgebiet „Billenweiher für einen Verbrauchermarkt.

• **Nahversorgungszentren (C-Zentren)**
Seit Erstellung des letzten gesamtstädtischen Markt- und Standortgutachtens hat sich die Situation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungssektor im Stadtgebiet deutlich verändert. Vor dem Hintergrund einer sich auch in Zukunft verschärfenden Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel als wichtigstem Träger der Nahversorgungszentren werden dem Vorschlag der GMA folgend, die ehemals als C-Zentren (= mit einem stadtteilbezogenen Versorgungsbereich) sowie D-Zentren (= mit einem wohnumfeldbezogenen Versorgungsbereich) klassifizierten Lagen zusammengefasst und als Nahversorgungszentren (C-Zentren) ausgewiesen. Somit ergeben sich in den Stadtteilen Allmannsdorf, Dettingen, Fürstenberg, Litzelstetten sowie Wollmatingen insgesamt fünf C-Zentren. Die ehemals als C-Zentrum ausgewiesene Lage im nördlichen Petershausen / Königsbau fällt weg. Am „Areal Bahnhof Petershausen" ist die Errichtung eines weiteren C-Zentrums mit Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung in Erwägung zu ziehen.

• **Nicht integrierte Standorte (E-Zentrum)**
Westlich des – zu erweiternden – B2-Zentrums (an der Schänzlebrücke) wird im Falle der Ansiedlung eines Möbelmarktes an der Reichenaustraße die Ausweisung eines weiteren E-Zentrums in Betracht gezogen.

KONSTANZ
Die Stadt zum See



Zentrenkonzept
Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

3

Impressum

Zentrenkonzept
Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

Herausgeber:	Stadt Konstanz Dezernat III, Bürgermeister Volker Fouquet Untere Laube 24, 78462 Konstanz
Projektleitung:	Mechthild Kreis
Gestaltung / Fotos:	Margrit Trautmann
Satz:	Manfred Pfeiffer
Druck:	Druckerei Zabel, Radolfzell
Layout:	Gravis
Schutzgebühr:	5,– €
Veröffentlichung	2004

Inhalt

Vorwort 04

Zentrenkonzept 05

1 Anlass der Planung und Planungsentwicklung

2 Bestandsanalyse 05

2.1 Versorgungslagen

2.2 Verkaufsflächenbedarf 11

2.3 Nahversorgung 12

3 Ziele und Maßnahmen 14

3.1 Zentren

3.2 Sortimentleitbild

3.3 Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion 16

3.4 Nahversorgung – Deckung des täglichen Bedarfs 17

Konzept zur Sicherung von Gewerbestandaten 19

1 Bestandsanalyse Gewerbeflächen und Vergnügungsstätten

2 Ziele und Maßnahmen 22

Ausblick 24

Quellennachweis 24

Anhang

Nahversorgungsstruktur
Versorgungsstruktur
Zielkonzeption

Vorwort

Der Konstanzer Einzelhandel prägt unsere Innenstadt und Stadtteile und ist ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen urbanen Lebensqualität. Er belebt das Zentrum und bildet gleichzeitig die Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Unterschiedliche Faktoren haben in der Vergangenheit in vielen Städten dazu geführt, dass sich der Handel aus den Zentren zurückgezogen hat. Er siedelt stattdessen zunehmend an der Peripherie, auf der grünen Wiese.

Im einzelnen bestimmen folgende Faktoren diese Entwicklungstendenzen:

- Zunahme des Individualverkehrs
- Zunahme der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr
- Der Flächenzuwachs im Handel zur Vergrößerung des Branchenangebotes
- Grundstückspreisgefälle zwischen integrierter und dezentraler Lage

Diese Veränderungen haben nachhaltig negative Auswirkungen für die Stadtentwicklung. Die integrierten Lagen verarmen. Der Individualverkehr und die Belastungen für die Umwelt nehmen zu, da weitere Wege zu den Handelseinrichtungen erforderlich werden. Für den nicht motorisierten Teil der Bevölkerung (Kinder, Jugendliche, Alte, Behinderte) sind Einzelhandelseinrichtungen nur schwer erreichbar.

Auch die Stadt Konstanz ist tendenziell von diesen Entwicklungen betroffen, wenngleich der Verkaufsflächenschwerpunkt nach wie vor in den integrierten Lagen liegt. Das vorliegende Zentrenkonzept wurde entwickelt, um die vorhandenen verbrauchernahen Versorgungsqualitäten der Stadt Konstanz zu sichern und auszubauen sowie Fehlentwicklungen vorzubeugen bzw. zu korrigieren.

Die geographische Einbindung der Stadt Konstanz inmitten von landschaftlich hochwertigen Gebieten erfordert einen sparsamen Umgang mit Siedlungserweiterungen. Unter anderem ist deshalb das Angebot von Gewerbeflächen knapp bemessen. Der Einzelhandel und die Vergnügungsstätten stehen in Flächenkonkurrenz mit dem wohnungsunverträglichen Gewerbe. Durch diese Nutzungen können in der Regel erheblich höhere Grundstücksrenditen erzielt werden, so dass das wohnungsunverträgliche Gewerbe verdrängt wird. Um dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken trifft das Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten Reglementierungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten.

Die Stadt Konstanz hat mit großer Unterstützung des Gemeinderats das Zentrenkonzept konsequent angewendet. Diese stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Grundhaltung führte zu der gemischten Stärkung des Stadtzentrums u.a. durch die Neuansiedlung des Lago-Shopping-Centers.

Mit dieser Veröffentlichung sollen die städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und gleichzeitig soll es Planern und Projektentwicklern als Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen dienen.

Mit freundlichen Grüßen

Volker Fouquet
Bürgermeister

Zentrenkonzept

1 Anlass der Planung und Planungsentwicklung

Zu den entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Konstanz zählt die Erhaltung und der Ausbau der Altstadt als Zentrum und der zentralen Lagen in den Stadtteilen und Ortschaften. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und die Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen soll gewahrt werden. Dieser Zielsetzung liegt das Leitbild der europäischen, kompakten Stadt zu Grunde, die eine verbrauchernahe Versorgung sichern soll.

Zur Analyse der gegenwärtigen Position und zur Bestimmung der zukünftig erforderlichen Maßnahmen in der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Konstanz wurde 1990 ein Marktgutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA- erstellt. Diese Einzelhandelsstrukturuntersuchung wurde 1996 aktualisiert und ergänzt.

Beide Gutachten bestätigen, dass großflächige Einzelhandelsflächen in den Gewerbegebieten die zentralen Lagen (Altstadt und Stadtteilzentren) schwächen. Die Gutachter empfehlen ein standort- und sortimentbezogenes Leitbild für die Stadt Konstanz zu entwickeln. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Lagen in den dezentralen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten hat die Verwaltung ein Standortkonzept -Zentrenkonzept- für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen entwickelt. Der Gemeinderat hat das Zentrenkonzept am 21.10.1999 beschlossen.

2 Bestandsanalyse

2.1 Versorgungslagen

Die Einstufung der Versorgungslagen in Konstanz erfolgt auf der Grundlage folgender Kriterien:

- Einzugsbereich
  Marktgebiet Konstanz, Stadt Konstanz, Stadtteil, Wohnumfeld
- Verkaufsflächenschwerpunkte
  Verkaufsflächenbesatz im Hinblick auf die Größe der Verkaufsfläche
- Betriebsgrößenmix
  Anteil großflächig und kleinflächig strukturierter Betriebe
- Branchenmix
  Bedarfsgüterbereiche wie Nahrungs- und Genussmittel, kurzfristiger Bedarf, mittelfristiger Bedarf, langfristiger Bedarf
- Standortlage
  integriert, nicht integriert
- Erreichbarkeit
  ÖPNV, KFZ, Fahrrad, Fußwege und Parkstandorte



Altstadt
Wochenmarkt auf dem St.-Stephans-Platz

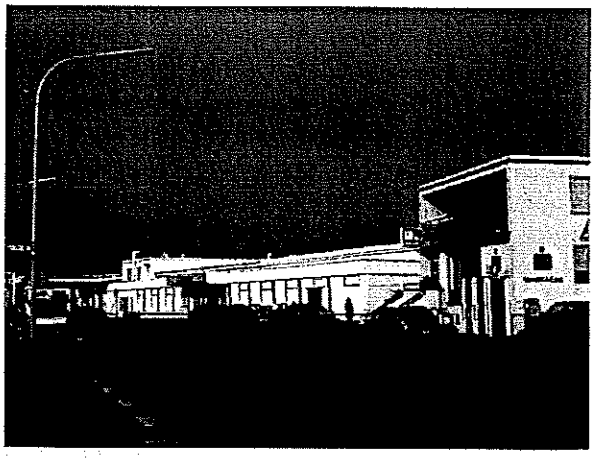
Auf der Grundlage dieser Kriterien lassen sich in Konstanz im wesentlichen 5 Zentrentypen ableiten (siehe hierzu Tabelle 1). Datengrundlage zu den Einzugsbereichen, zu den Verkaufsflächenschwerpunkten, zu den Betriebsgrößen und zum Branchenmix sind die GMA-Gutachten von 1990 und 1996.

Schwerpunkt der zentralen und überörtlichen Versorgung ist die Altstadt. Die Versorgungsfunktion der Altstadt erstreckt sich über das ganze Marktgebiet der Stadt Konstanz. Der Konstanzer Einzelhandel in der Altstadt -das A-Zentrum- ist neben wenigen großflächigen Anbietern (Warenhäusern) und mittelgroßen Fachgeschäften überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Für Anbieter, die größere Verkaufsflächen benötigen, stehen Standorte kaum zur Verfügung. Diese Situation ergibt sich durch die kleinteilige Grundstücksstruktur und die hohen gestalterischen Auflagen zur Erhaltung des historischen Stadtbildes. Die Altstadt ist in vielen Teilen als Kerngebiet festgelegt. Erweiterungsflächen für das A-Zentrum sind die Standorte Bodanstraße/ Wiesenstrasse (Seeuferhaus - jetzt: Lago-Shopping-Center, genannt „Lago") und das Döbele. Durch die Realisierung des „Lago" steht zukünftig ein großflächiger Einzelhandelsstandort zur Verfügung, welcher der Kleinteiligkeit entgegenwirkt und Magnetwirkung übernehmen soll.

Neben der Altstadt übernehmen in dezentraler Gewerbegebietslage die Einzelhandelsstandorte im Bereich Oberlohn- Süd und Unterlohn zentrale und überörtliche Versorgungsfunktion für den „Kofferraumkunden". Dieser zweite Einzelhandelsschwerpunkt wird als E-Zentrum eingestuft. Der Sortimentsbereich in dieser dezentralen Lage erstreckt sich sowohl über ein Angebot zentrenrelevanter wie auch nicht zentrenrelevanter Waren sowie überwiegend kleinteiliger aber auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Durch das größere Flächenangebot und die niedrigeren Grundstückspreise ergeben sich für das E-Zentrum wirtschaftlich günstigere Standortbedingungen als in den städtebaulich integrierten Lagen. Diese günstigeren wirtschaftlichen Standortvorteile



Einkaufsschwerpunkt **Altstadt**
Kanzleistraße



Einkaufsschwerpunkt für „Kofferraumkunden"
Industriegebiet Carl-Benz-Straße

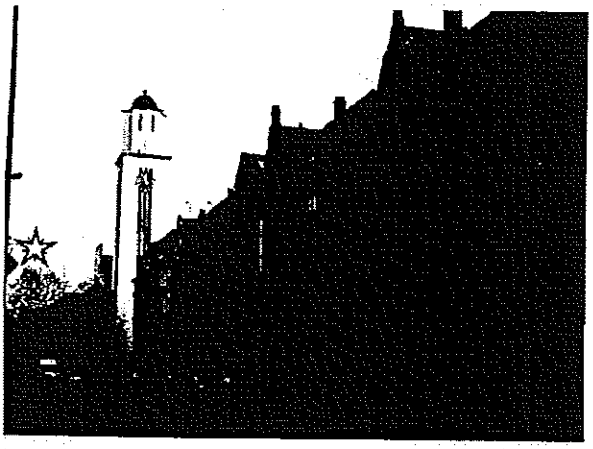
können zu einer nicht erwünschten Schwächung der integrierten Lagen führen. Einer solchen Entwicklung soll durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Der dritte Einkaufsschwerpunkt ist der Zähringerplatz/ Theodor-Heuss-Straße in Petershausen in integrierter

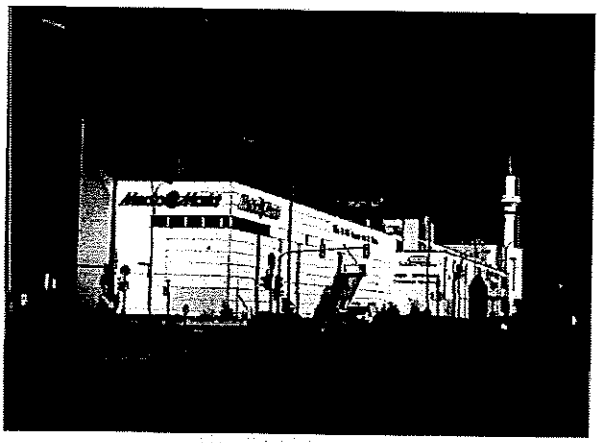
städtischer Lage. Der Einzugsbereich dieser Versorgungslage erstreckt sich über ganz Konstanz. Das Einkaufszentrum (Seerheincenter) am Zähringerplatz ist als Kerngebiet ausgewiesen. Es erfolgt die Einstufung als B1- Zentrum. Erweiterungen im Bereich dieses Zentrums sind nur durch Umnutzungen möglich, unbebaute Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Durch den realisierten Media-Markt und weitere Einzelhandelsnutzungen hat sich am Gottmannplatz der ursprüngliche Nahversorgungsstandort zu einem Standort mit überörtlicher Ausstrahlung entwickelt. Planungsrechtlich ist der Bereich als Sondergebiet mit Festlegung flächenbegrenzter innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente festgelegt. Eine Entwicklung zu einem Kerngebiet wird nicht angestrebt. Dieser Standort an der Reichenaustraße wird als B2-Zentrum eingestuft.

Insbesondere für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsam sind die Stadtteilzentren, Einstufung als C-Zentren. Oftmals wird das Einzelhandelsangebot in diesen Lagen durch zusätzliche Dienstleistungseinrichtungen ergänzt. Geprägt sind die Stadtteilzentren durch innenstadtrelevante Sortimente für den kurz- und mittelfristigen Bedarf unterhalb der Großflächigkeit.



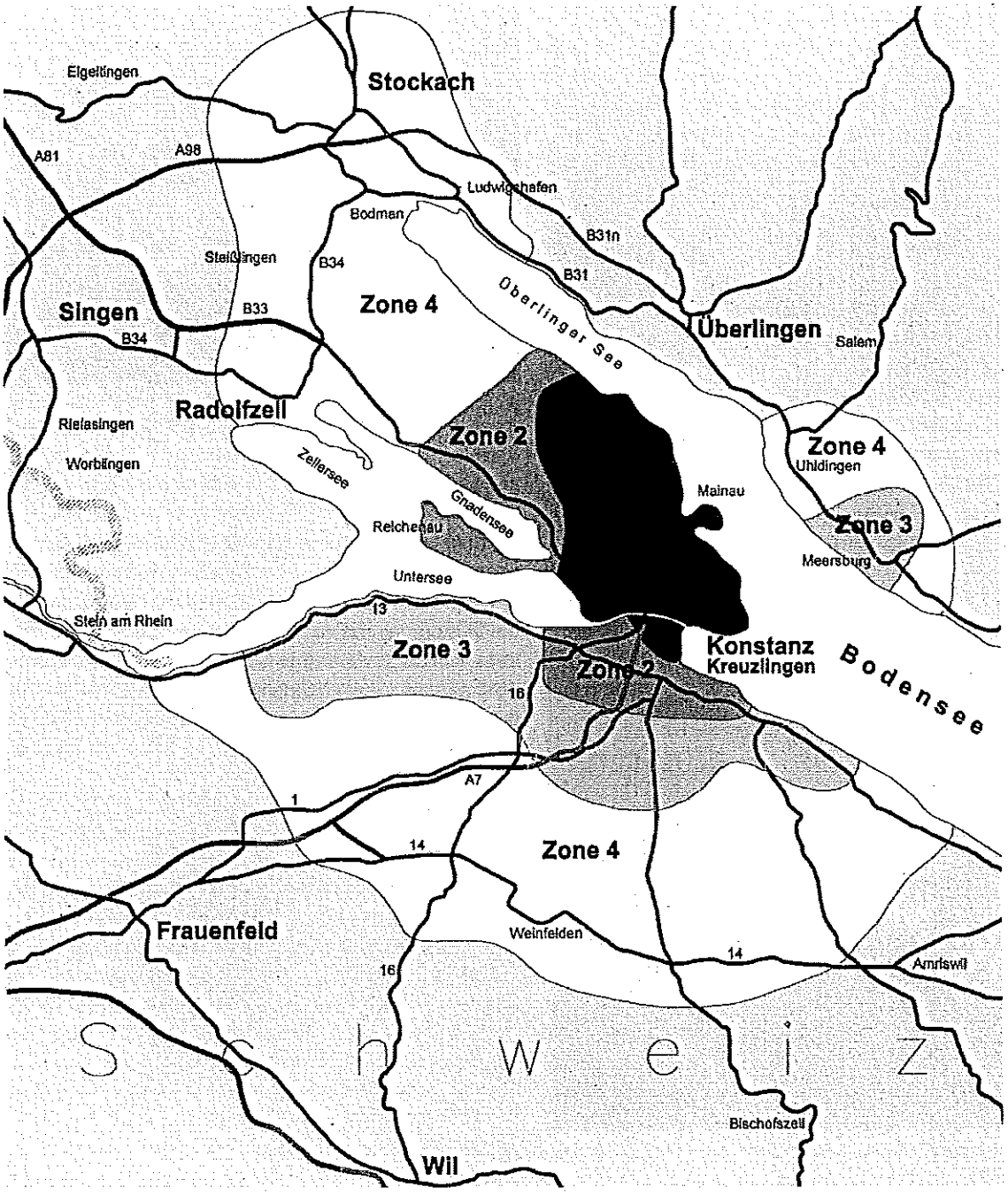
Petershausen
Theodor-Heuss-Straße



Petershausen
Reichenaustraße

Darüber hinaus ergänzen die D-Zentren als Unterzentren die Versorgung für den täglichen Bedarf des näheren Wohnumfeldes. Für diese Zentren bestimmend ist die Versorgung mit mindestens einem Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment. Prägend sind Sortimente für den kurzfristigen Bedarf im nicht großflächigen Bereich.

Abgrenzung des Konstanzer Marktgebietes



Quelle: GMA-Gutachten 1996, Seite 31

Tabelle 1
Zentrenbildung Bestandssituation (Stand 1998)

Bestimmungskriterien	A- ZENTRUM	B- ZENTREN	C- ZENTREN	D- ZENTREN	E- ZENTRUM
Einzugsbereich	ganzes Marktgebiet Konstanz, Zone I - IV	Stadt Konstanz z.T. Zone I - IV	Stadtteil	Wohnumfeld	ganzes Marktgebiet Konstanz, Zone I - IV
Verkaufsflächen-schwerpunkte - Anteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz -	51 %	13,2 %	16,8 %		19 %
Betriebsgrößenmix	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 5 Betriebe m. 1.000 - 2.000 VK ansonsten überwiegend kleinflächig strukturierte Einzelhandelsbetriebe Planung Seeuferhausinsgesamt ca. 10.000 m²VK 1 Betrieb 2.000 - 3.000 m² VK 1 Betrieb 3.000 - 4.000 m² VK sonstige Konsumgüterbranchen	Petershausen 1 Betrieb mit 3.000 - 4.000 m² VK ansonsten kleinflächige Betriebe Planung Gottmannplatz 1 Betrieb mit über 2.000 m² VK ansonsten mehrere kleinflächige Betriebe	Paradies 1 Betrieb mit 1.000 - 2.000 m² VK 75% der Sortimente liegen im kurz- und mittelfristigen Bereich Allmannsdorf Großflächige Betriebe für Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, ansonsten nur kleinflächige Betriebe mit Nahversorgungsfunktion Fürstenberg 1 Betrieb m. > 4.000 m² VK ansonsten Ausrichtung auf kurz- und mittelfristigen Bedarf Wollmatingen ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung Dettingen und Litzelstetten ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung	ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 2.000 - 3.000 m² VK 2 Betriebe m. 1.000 - 2.000 m² VK z.T. kleinflächiger Einzelhandel
Branchenmix	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	überwiegend Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	fast ausschließlich Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	SB- und Fachmärkte im Lebensmittel-, Elektrowaren-, Bau- und Heimwerkerbereich und ein Mehrbranchenunternehmen sind maßgebend für die überörtliche Ausstrahlung.
Erreichbarkeit	ÖPNV- Haltepunkte für Bahn und sämtliche städt. Buslinien, Vorbehaltsnetz, mehrere Parkhäuser, Fahrradroute sehr vielfältig erreichbar	Bushaltestelle für zahlreiche Buslinien, Vorbehaltsnetz, Parkhaus, Fahrradroute vielfältig erreichbar	Bushaltestellen für zahlreiche Buslinien Hauptverkehrsstraße Parkierungsflächen, Fahrradroute vielfältig erreichbar	z.T. Bushaltestellen, Zone 30, Fußwege , kleinere Parkierungsflächen Vorrang haben Fußgänger- und Radfahrer	Bushaltestellen für einzelne Buslinien, großflächige Parkierungsflächen, Kofferraumkunde Vorrang hat KFZ- Verkehr

Hinsichtlich der Verteilung der Versorgungslagen verfügt die Stadt Konstanz über eine insgesamt „gesunde" Struktur. Der Verkaufsflächenanteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz beträgt in der Altstadt 51 %, im Industriegebiet 19 %. Damit liegt der Einzelhandelsschwerpunkt deutlich in städtebaulich integrierter Lage, in der Altstadt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt mit 13,2 % Verkaufsflächenanteil in Petershausen und der Rest, mit insgesamt 16,8 % verteilt sich auf die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadtteile.

Hinsichtlich der Veränderungen der Verkaufsflächenanteile zwischen 1988 bis 1996 (siehe Tabelle 2-4) ist folgendes erkennbar[1]. Prozentual hat insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Verlagerung der Verkaufsflächenanteile ins Industriegebiet stattgefunden. Hiervon ist weniger die Altstadt als vielmehr die Stadtteile der Kernstadt betroffen. Zugunsten einer verbrauchernahen Versorgung muss der zunehmenden Verkaufsflächenreduzierung in den integrierten Bereichen der Stadtteile mit geeigneten Mitteln entgegengewirkt werden.

[1] siehe GMA- Gutachten 1990 Seite 43 und 1996 Seiten 43 - 62

Strukturschwächen hingegen weist Konstanz hinsichtlich seiner Funktionserfüllung als oberzentraler Versorgungsbereich auf. Aus dem GMA- Gutachten ergibt sich, dass die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum, die sich in einer deutlich über dem Umland liegenden Verkaufsflächenausstattung niederschlägt, vergleichsweise schwach ausgeprägt ist.[2]
Des weiteren sind die Kaufkraftbindungsquoten gegenüber 1990 um insgesamt 5 % zurückgegangen. Bei den Nahrungs- und Genussmitteln liegt der Rückgang bei 1,8 % und bei den Nichtlebensmitteln bei 5,8%[3]. Die Marktzuflüsse aus dem umliegenden Marktgebiet weisen auf eine ausbaufähige Leistungsfähigkeit des Oberzentrums hin.[4]



Altstadt
Münzgasse / Wessenbergstraße

Zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion hat die Stadt Konstanz zwei Einzelhandelsgroßprojekte durch Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Weg gebracht.

1. Das „Lago" in städtebaulich integrierter Lage an der Bodanstraße mit insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche (Fertigstellung April 2004)
2. Den Media- Markt in städtebaulich integrierter Randlage an der Reichenau- /Schneckenburgstraße, mit insges/amt 2.100 m² Verkaufsfläche im Bereich Elektrowaren (realisiert)

Tabelle 2

Verkaufsflächenentwicklung	Nahrungs- und Genussmittel					
	1988		1990		1996	
Stadtteil	%	m²	%	m²	%	m²
1 Altstadt	17.6	4539	21.0	5675	19.1	5317
2 Paradies	8.1	2095	7.9	2145	8.9	2487
3 Petershausen	32.9	8489	26.5	7165	23.0	6415
4 Königsbau	1.7	445	2.1	560	2.0	554
5 Allmannsdorf /Staad	6.0	1548	5.8	1560	8.5	2364
6 Fürstenberg	10.2	2627	12.1	3260	7.4	2062
7 Wollmatingen	4.8	1241	4.2	1125	4.0	1120
Stadtteile 2 - 7	63.7	16445	58.6	15815	53.8	15002
8 Industriegebiet	14.8	3830	17.0	4600	20.0	5580
Vororte	3.8	985	3.4	915	7.1	1990
Konstanz Gesamtstadt		25799		27005		27889

[2] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 67
[3] dito Tabelle 24 Seite 79
[4] dito Seiten 75 und 76

Tabelle 3

Verkaufsflächenentwicklung	Nichtlebensmittel					
	1988		1990		1996	
Stadtteil	%		%		%	
Altstadt	64.1	49678	60.9	52525	60.1	56449
Paradies	2.2	1690	2.3	1985	0.5	449
Petershausen	11.0	8535	9.5	8155	10.3	9655
Königsbau	0.2	162	0.3	240	0.2	193
Allmannsdorf /Staad	1.9	1472	1.7	1500	1.9	1775
Fürstenberg	6.4	4964	5.8	4965	5.8	5397
Wollmatingen	1.0	803	1.6	1375	1.3	1257
Stadtteile ohne Altstadt	22.7	17626	21.2	18220	20.0	18726
Industriegebiet	11.9	9245	16.7	14405	18.9	17780

Tabelle 4

Verkaufsflächenentwicklung	Gesamt					
	1988		1990		1996	
Stadtteil	%		%		%	
Altstadt	52.5	54217	51.4	58200	50.7	61766
Paradies	3.7	3785	3.6	4130	2.4	2936
Petershausen	16.5	17024	13.5	15320	13.2	16070
Königsbau	0.6	607	0.7	800	0.6	747
Allmannsdorf /Staad	2.9	3020	2.7	3060	3.4	4139
Fürstenberg	7.3	7591	7.3	8225	6.1	7459
Wollmatingen	2.0	2044	2.2	2500	2.0	2377
Stadtteile ohne Altstadt	33.0	34071	30.0	34035	27.7	33728
Industriegebiet	12.7	13075	16.8	19005	19.2	23360
Vororte	1.9	1988	1.7	1945	2.4	2883
Konstanz Gesamtstadt		103351		113185		121737

2.2 Verkaufsflächenbedarf

Die GMA hat für die Stadt Konstanz einen Verkaufsflächenbedarf ermittelt, welcher der folgenden Tabelle zu entnehmen ist. Der Bedarf wurde unter den Prämissen geringes Wirtschaftswachstum, leichtes Bevölkerungswachstum, auftreten unterdurchschnittlicher Spitzenverdiener, durchschnittliche Geringverdiener, konstantes Arbeitsplatzangebot, erhöhte Kaufkraftbindung (Ausbau der oberzentralen Funktion) sowie realistische Flächenproduktivitäten ermittelt.



Stadelhofen
Kreuzlingerstraße

Tabelle 5:
Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

Warengruppen	Flächenbestand 1996 in m²	Flächenbedarf 2005 in m²	Bedarfslücke 1996 in m² gem. GMA	grössere realisierte Projekte nach 1996		Bedarfslücke 2001 in m²
				Lago Shopping-Center	Media-Markt Möbelhaus Neun Mitnahmemarkt Fretz Praktiker-Baumarkt Obi-Erweiterung	
1. Nahrungs- und Genussmittel	27.900	33.070	5.170	2.000		3.170
2. Drogerie-, Apotheker-, Sanitätswaren	8.400	8.900	500	1.300		-800
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.370	4.280	910	900		10
4. Papier, Bücher, Spielwaren	6.190	6.720	530	1.500		-970
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.390	32.180	1.790	7.000		-5.210
6. Elektrowaren	5.780	7.250	1.470	400	2.100	-1.030
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungszubehör	23.400	28.540	5.140	900	4.500	-260
8. sonstige Waren	16.350	17.530	1.180	1.000	10.000	-9.820
2.-8. Nichtlebensmittel	93.880	105.400	11.520	13.000	16.600	-18.080
1.-8. insgesamt	121.780	138.470	16.690	15.000		-14.910

Werden die später genehmigten und realisierten Verkaufsflächen betrachtet, so ist festzustellen, dass wesentliche Bedarfslücken nach dem Bau des „Lago" gedeckt sein werden. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen weiterhin Bedarfslücken. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der ansässige Handel wegen induzierter Synergieeffekte vom Projekt „Lago" profitieren wird.

Die von der GMA ermittelten Bedarfszahlen stellen in etwa die Grenze dar, ab welcher der Verdrängungswettbewerb einsetzt. Diese Bedarfszahlen bilden einen Orientierungswert für die Bauleitplanung, ohne diese zum Inhalt von Bebauungsplanfestsetzungen zu machen. Somit wird sichergestellt, dass zum einen keine Unterversorgung auftritt, zum anderen kein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Altstadt und sonstiger Zentren stattfindet.

Die wesentliche Entwicklung im Einzelhandel in näherer Zukunft wird wesentlich durch zusätzliche Fachmärkte und die hiermit verbundenen Betriebsflächenvergrößerungen bestimmt sein[5]. Nach Tietz[6] und namhaften Fachleuten soll sich der Anteil im nächsten Jahrzehnt verdoppeln. Diese Fachmärkte haben in der Regel eine Mindestverkaufsflächengröße von 1.000 qm[7], d.h. sie zählen zum großflächigen Einzelhandel. Im Zentrenkonzept muss diese Entwicklung Berücksichtigung finden. Getrennt nach Innenstadt- und nicht Innenstadtrelevanz müssen daher einzelfallbezogen in der Innenstadt und in den Gewerbegebieten Möglichkeiten zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel offen gehalten werden.

2.3 Nahversorgung

Die Nahversorgung im Sinne eines städtebaulich integrierten Ansatzes zu sichern, heißt in erster Linie, die bewohnernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu gewährleisten. Angesichts des Flächenmangels in den Stadtteilen und Ortschaften ergeben sich oftmals Verlagerungen an weniger dichte, dezentral gelegene Standorte. Kleinstläden die sogenannten „Tante Emma Läden" sind in der Regel wirtschaftlich nicht tragbar und halten sich aufgrund mangelnder Kundschaft in den weniger dicht besiedelten Wohngebietslagen nicht. Nach Aussa-

[5] siehe GMA- Gutachten 1996, Seite 3 -11
[6] B. Tietz: Einzelhandelsperspektiven für die Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2010 Bd. 1, Frankfurt a. Main, 1992
[7] siehe GMA-Gutachten 1996, Seite 5

ge der Gutachter erfordert die wirtschaftliche Führung eines Lebensmittelgeschäftes ein Einwohnerpotential von mindestens 3000 Personen. Die Mindestverkaufsflächengröße zur Deckung eines breiteren Angebotes für den täglichen Bedarf beträgt 400 m². Der übliche Wochenendeinkauf kann hierdurch in der Regel jedoch nicht gedeckt werden.

Trotz dieser Hindernisse sollte die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten planerisch angestrebt werden, zumutbar sind Fußwegentfernungen zu Läden des täglichen Bedarfs mit 5 min Gehzeit. Das entspricht einem Einzugsradius von ca. 400 m pro Geschäft.
Die heute vorhandenen Lebensmittelläden verteilen sich unter Zugrundelegung eines Einzugsradius von 400 m überwiegend gut im Konstanzer Stadtgebiet (siehe hierzu Anhang –Bestandsanalyse Nahversorgungsstruktur). Nur in Teilbereichen von Petershausen, Wollmatingen und Staad, in den Stadtteilen Egg und Dingelsdorf sowie im Bereich des späteren Neusiedlungsgebietes Nördlich Hafner sind lagemäßig zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen erforderlich.

Da die Stadt Insgesamt über sehr unterschiedliche Einwohnerdichten verfügt ist die Lage eines Lebensmittelgeschäftes nicht ausschließlich Kriterium für die tatsächliche Bedarfsdeckung. Entscheidend ist weiterhin die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche an den einzelnen Standorten. Deshalb wurde stadtteilbezogen dieser Deckungsgrad überprüft. Grundlage war der durch die GMA ermittelte Bedarf für Nahrungs- und Genussmittel bis 2005. Diese Daten zugrundegelegt, ist der Bedarf bei zur Verfügungstellung einer Verkaufsflächendichte von 0,41 m² pro Einwohner zu 100% gedeckt.

In den Stadtteilen Paradies und Altstadt ist dieser Deckungsgrad bereits heute erreicht. Im Industriegebiet ergibt sich aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte ein deutlicher Überhang. In sämtlichen anderen Stadtteilen besteht ein Defizit, dass jedoch unterschiedlich hoch ausfällt. D.h. für diese Gebiete wird ein mehr oder weniger



Dettingen
Allensbacher Straße

großer Teil des Bedarfs außerhalb des Stadtteils, z.B. in den Gewerbegebieten gedeckt. Einen stadtplanerisch integrierten Ansatz zugrundegelegt, können die Lebensmittelgeschäfte in den Gewerbegebieten als Fehlplanungen eingestuft werden, da diese Geschäfte ausschließlich Autokundenstandorte sind.

3 Ziele und Maßnahmen

3.1 Zentren

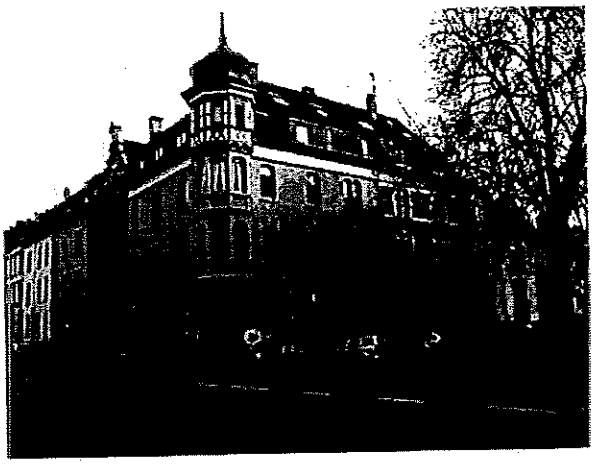
Die Stadt Konstanz verfügt noch über eine gute Versorgungsstruktur für die BewohnerInnen. Die Erhaltung dieser überwiegend „gesunden" Zentrenstruktur ist vorrangiges stadtplanerisches Ziel, um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Dieser Zielsetzung folgend soll sich die Entwicklung des Einzelhandels auf die entwickelten Einzelhandelszentren A bis D, für den Kofferraumkunden (für die nicht zentrenrelevanten Sortimente) auf das Zentrum E beschränken (hierzu siehe Anhang –Zielkonzeption-).

Zugunsten einer größeren Flexibilität kann ausnahmsweise von diesem Grundraster abgewichen werden:

- Bei Vorliegen besonderer Bedingungen, wie z.B. Deckung vorhandener Bedarfsdefizite oder unzureichende Grundstücksverfügbarkeiten im E- Zentrum, ist in dezentraler Gewerbegebietslage die Ansiedlung von großflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel auch außerhalb des E- Zentrums zulässig. Damit werden für diese Einzelhandelsform, die auf größere Grundstücksverfügbarkeiten angewiesen ist, notwendige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit gilt diese Ausnahme nicht, da die Flächenverfügbarkeit innerhalb des E- Zentrums ausreicht.
- Zur Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Streulagen sind neue Einzelhandelsgründungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf unterhalb der Großflächigkeit städtebaulich vertretbar.

3.2 Sortimentsleitbild

Der Handel ist in den integrierten Lagen wegen der höheren gestalterischen Auflagen, der höheren Grundstückspreise und der beengten Grundstücksverhältnisse (insbesondere im Hinblick auf Stellplätze) gegenüber den dezentralen Lagen benachteiligt. Planerisch soll diesem Ungleichgewicht entgegengewirkt werden, indem die Sortimente, welche die integrierten Lagen prägen, in den dezentralen Lagen ausgeschlossen bzw. auf Randsortimente beschränkt werden. Grundlage für die Sortimentsfestlegung ist die von der GMA vorgeschlagene Sortimentsgliederung für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.



Paradies
Brauneggerstraße

Tabelle 6
Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente in Konstanz

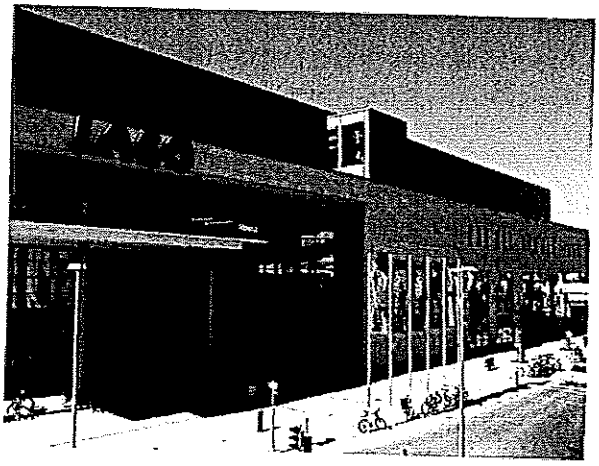
zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Zeichenbedarf - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, incl. Hüte und Schirme, Orthopädie - Spielwaren und Bastelartikel - Sportartikel (incl. Bekleidung) - Nähmaschinen und Zubehör - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren - Musikalienhandel, Tonträger - optische und feinmechanische Erzeugnisse - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör - Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment) - Waffen und Jagdbedarf	- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen, Farben - Möbel/ Küchen/ Büromöbel, - Beleuchtungskörper/ Lampen - Teppiche/ Bodenbeläge - Heimcomputer - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Elektrogeräte (Herde/ Öfen) - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel - Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse- KFZ/ Motorräder/ Mopeds/ Fahrräder/ KFZ- Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör- siehe GMA- Gutachten 1996, Seite 107

Quelle: GMA-Gutachten 1996, Seite 107

3.3 Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Konstanz als Oberzentrum eingestuft. Als Oberzentrum hat Konstanz die Aufgabe den Verflechtungsbereich mit hochqualifizierten Leistungen zu versorgen.[8]
Die Ergebnisse des GMA- Gutachtens verdeutlichen, dass Konstanz seiner oberzentralen Versorgungsfunktion noch nicht gerecht wird. Durch das „Lago" ist jedoch eine Planung in die Wege geleitet worden, die nach den gutachterlichen Prognosen zu einer Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes Konstanz und einer deutlichen Verbesserung der oberzentralen Versorgungsfunktion beitragen wird. Durch die integrierte Lage dieses Großprojektes ergibt sich für den ansässigen Einzelhandel in der Altstadt die Chance von Synergieeffekten zu profitieren.

Mit Eröffnung des „Lago" werden die ermittelten Verkaufsflächenbedarfsdefizite bis 2005 wesentlich gedeckt sein. Trotz dieser Bedarfsdeckung erfordern die zunehmende Bedeutung der Fachmarktentwicklung und die Verlagerungswünsche ansässiger Betriebe auch zukünftig die Bereitstellung von Flächen für diese Nutzungszwecke.



Altstadt
Bodanstraße - Lago Shopping-Center

Differenziert nach Innenstadtrelevanz und nicht Innenstadtrelevanz soll sich der großflächige Einzelhandel auf die Zentren A, B, und E beschränken.

Im Bereich des Zähringerplatzes (B1- Zentrum) werden Erweiterungen insgesamt nur durch Umnutzungen möglich sein.
In der Altstadt steht als Erweiterungsfläche neben dem „Lago" das Döbele zur Verfügung. Auch im GMA-Gutachten wird diese Fläche als sinnvolle Erweiterungsfläche für die Altstadt bewertet. Die integrierte Standortlage des Döbeles erfordert hohe bauliche Dichten verbunden mit einem hohen gestalterischen Anspruch.

In dezentraler Lage soll die Versorgung des „Kofferraumkunden" mit Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit innerhalb des E- Zentrums gedeckt werden. Durch diese flächenmäßige Eingrenzung können die vorhandenen Betriebe und die VerbraucherInnen agglomerationsbedingte Synergieeffekte nutzen. Aus der Verpflichtung heraus in den Gewerbegebieten Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe zur Verfügung zu stellen und zu sichern , werden Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des E- Zentrums ausgeschlossen. Insbesondere die S- Bahn nahen Lagen müssen aufgrund des besonderen Erschließungsvorteiles für arbeitsplatzintensive Betriebe und deren Pendler vorgehalten werden.

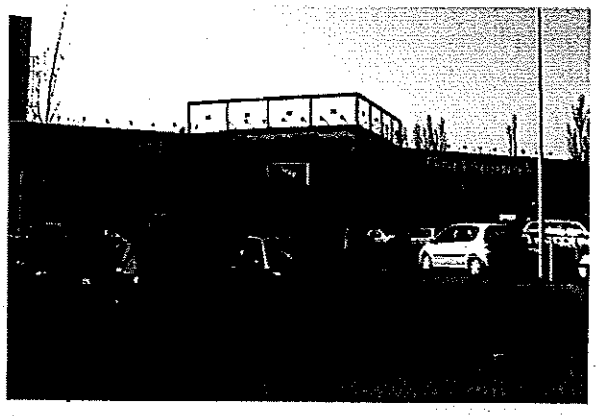
Innerhalb des E-Zentrums ist grundsätzlich die Ansiedlung von nicht innenstadtrelevantem großflächigem Einzelhandel möglich. Die Ansiedlung soll vorhabenbezogen erfolgen und sich an den ermittelten Bedarfswerten der GMA orientieren. Bei Investitionen, die erheblich von den ermittelten Bedarfswerten abweichen, sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, es ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich.

Da die Grundstücksverfügbarkeit im E- Zentrum begrenzt ist, kann zugunsten einer größeren Flexibilität ausnahmsweise von diesem Grundraster abgewichen wer-

[8] Landesentwicklungsplan 2002, Plansatz 2.5.8



Industriegebiet
Carl-Benz-Straße -OBI-



Industriegebiet
Reichenaustraße - Praktiker

den. Die Voraussetzungen für diese Ausnahme wurden zuvor bereits angeführt.

In einem gesonderten GMA-Gutachten [9] wurde 1997 ein erhöhter Baumarktbedarf für Konstanz festgestellt. Zur Deckung dieser Bedarfsdefizite und Bindung abfließender Kaufkraft an Konstanz entschied der Gemeinderat sich 1998 für die Erweiterung des Obi-Baumarktes und die Ansiedlung des Praktiker Baumarktes. Beide Märkte verfügen jeweils über 7.500 m² Verkaufsfläche.

3.4 Nahversorgung
- Deckung des täglichen Bedarfs -

Der ermittelte Verkaufsflächenbedarf bis 2005 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch nach dem Bau des „Lago" nicht gedeckt. Die Bestandsanalyse verdeutlicht die Lücken im Verteilungsraster der Lebensmittelgeschäfte, sie verdeutlicht auch das Übergewicht der Verkaufsflächenversorgungsdichte (m² VK/ Einwohner) im Industriegebiet gegenüber den Stadtteilen und Vororten.

Stadtplanung kann die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht erzwingen. Stadtplanung kann aber durch restriktive Beschränkungen in den dezentralen Lagen indirekt die integrierten Lagen stärken.

Stadtplanerisches Ziel sollte sein, dass der überwiegende Bedarf (mind. 60% der erforderlichen Verkaufsfläche) an Nahrungs- und Genussmitteln verbrauchernah in den Stadtteil- und Unterzentren gedeckt wird. Insofern ist eine weitere Ausweitung von Lebensmittelgeschäften in dezentraler Lage, im Industriegebiet, schädlich für die Nahversorgung und soll verhindert werden. Die bestehenden Lebensmittler in dezentraler Lage genießen Bestandsschutz.

Anders stellt sich die Situation in den Gewerbegebieten der Vororte dar. Durch die Nähe zum Ortskern ist es sinnvoll im Bereich der Ortschaften Nahversorgungseinrichtungen auch in Gewerbegebieten anzusiedeln. Es muss allerdings gesichert sein, dass zugunsten der Vorhaltung von Flächen für das sonstige Gewerbe, nur eine punktuelle Ansiedlung von Einzelhandel erfolgt.

<u>Standortvorschläge zur Verbesserung der Nahversorgung</u>
Die Deckung der Versorgungsdefizite für Nahrungs- und Genussmittel regelt zwar grundsätzlich der Markt, doch bietet sich aus städtebaulicher Sicht folgende Vorgehensweise an. Zur Verbesserung der Nahversorgung sollten die unterversorgten Stadtteil- und Unterzentren in Fürstenberg und Königsbau sowie Dingelsdorf und Litzelstetten weiterentwickelt werden.

[9] GMA- Marktanalyse zum Ansiedlungs- bzw. Ausbaubedarf im Bau- und Heimwerkermarktbereich der Stadt Konstanz / November 1997



Fürstenberg
Verbesserung der Nahversorgung erforderlich

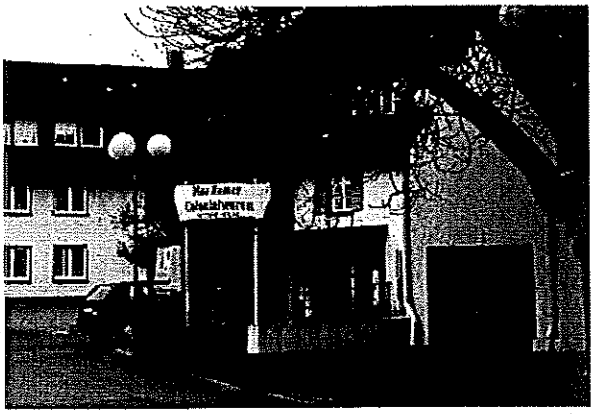
Angesichts der defizitären Situation in Fürstenberg/ Petershausen bietet sich im Kreuzungsbereich Wollmatinger Strasse / Schneckenburgstraße anknüpfend an die heutigen Geschäftslagen oder im Bereich des Bahnhofes Petershausen zwischen Schneckenburg- und Petershauser Straße die Entwicklung eines Unterzentrums an. Durch die Umstrukturierungsmaßnahmen am Bahnhof steht hier zukünftig ein großes Flächenpotential zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Neuplanung des S-Bahn- Haltepunktes bedarf es hier insgesamt eines städtebaulichen Neuordnungskonzeptes.

Des weiteren erfordert das langfristige Siedlungsgebiet „nördlich Hafner" in Wollmatingen ein Nahversorgungszentrum (D-Zentrum).

Erfahrungsgemäss rechnet sich ein Lebensmittler erst ab ca. 3.000 Einwohnern. Mindestgrößen für ein breiteres Angebot für den täglichen Bedarf sind ca. 400 m² Verkaufsfläche[19]. Der typische Wochenendeinkauf kann hierdurch jedoch nicht gedeckt werden. Diese Angaben zugrundegelegt würde sich z.B. ein Lebensmittler in Dingelsdorf mit Einbeziehung von Wallhausen rechnebgn. Bei Ansiedlung im Gewerbegebiet Untere Waldstaud würde ein solcher Lebensmittler immer noch in verbrauchernahen Entfernung zu den Wohngebieten liegen.



Litzelstetten - Verbesserung der Nahversorgung erforderlich



Dingelsdorf - Verbesserung der Nahversorgung erforderlich

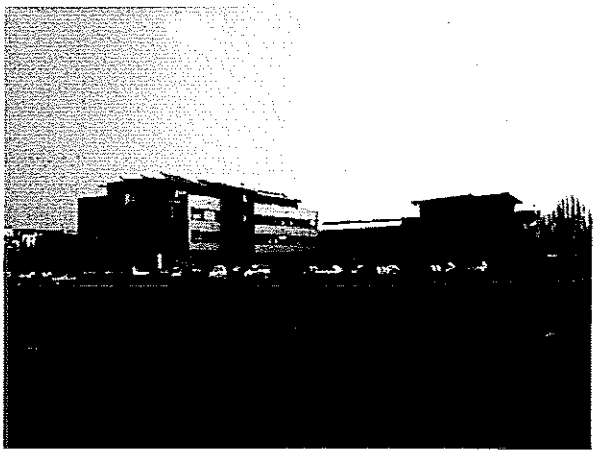


Allmannsdorf/Staad - gute Nahversorgung

[19] nach mündlicher Auskunft bei der GMA

Konzept zur Sicherung von Gewerbeflächen

Die geographische Lage der Stadt Konstanz, die Schweiz, die Schutzgebiete und der Seerhein grenzen die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt sehr ein. Der Einzelhandel und auch die Vergnügungsstätten stehen in Flächenkonkurrenz mit dem emissionsträchtigen Gewerbe und verdrängen diese gewerbegebietstypischen Nutzungen. Um dieser Fehlentwicklung entgegen zu wirken, soll zur Stärkung des Gewerbestandortes Konstanz die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten eingeschränkt werden.



Industriegebiet
Gewerbeflächenreserve Max-Stromeyer-Straße

1. Bestandsanalyse - Gewerbeflächen und Vergnügungsstätten-

Die Stadt Konstanz verfügt derzeitig über ca. 200 ha Gewerbeflächen[1] für das wohnungsunverträgliche Gewerbe. Die Standorte liegen überwiegend im Westen der Stadt, beidseitig der Reichenaustrasse in den Gewannen Ober- und Unterlohn, Stromeyersdorf und Weiherhof. Die übrigen Gewerbeflächen (ca. 7,9 ha) verteilen sich auf die Stadtteile Dettingen, Wallhausen und Dingelsdorf. Derzeitig verfügt die Stadt über ca. 37 ha Reserveflächen[2]. In diesen gewerblichen Reserveflächen enthalten sind die langfristigen Reserven (z.B. nördlich Hafner), die Brachflächen und firmenzugeordnete Erweiterungsflächen. Verfügbar sind gegenwärtig ca. 8 ha Gewerbefläche.

Eine Ausweitung der Konstanzer Gewerbeflächen in westlicher Richtung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungszwecke dieser Flächen (Landeplatz, Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried, diverse Ausgleichsflächen und regionaler Grünzug Wollmatinger Ried- Bodanrück) abgesehen von Teilflächen des Landesplatzes nicht möglich. Darüber hinaus wird die Bereitstellung von Flächen für emissionsträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe aufgrund der gestiegenen Umweltanforderungen zunehmend aufwendiger und schwieriger. Neben der schwierigen Integration in die empfindliche Bodenseelandschaft seien hier auch die gestiegenen Anforderungen an die Bauleitplanung durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch erwähnt. Während der Einzelhandel emissionsschutzrechtlich ohne weiteres in Mischgebieten untergebracht werden kann, ist dieses im Bereich des verarbeitenden Gewerbes oftmals nicht möglich.

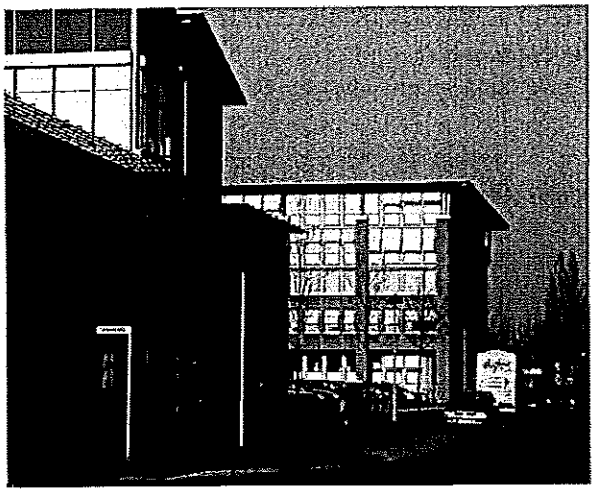
Ähnlich wie beim Handel lassen sich auch bei Vergnügungsstätten höhere Grundstückspreise erzielen als beim wohnungsunverträglichen Gewerbe, so dass ein Verdrängungsprozess gegenüber diesen Nutzungen eintreten kann.

Eine zu hohe Konzentration von Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen in städtebaulich integrierten Lagen führt zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung. Die Stadt hat daher über den Rahmenplan Altstadt die Konzentration von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten der Altstadt stark eingeschränkt. Im sonstigen Innenstadtbereich sind kerngebietstypische Vergnügungs-

[1] Stand 2003
[2] Stand 2003



Byk-Gulden-Straße
- Altana -

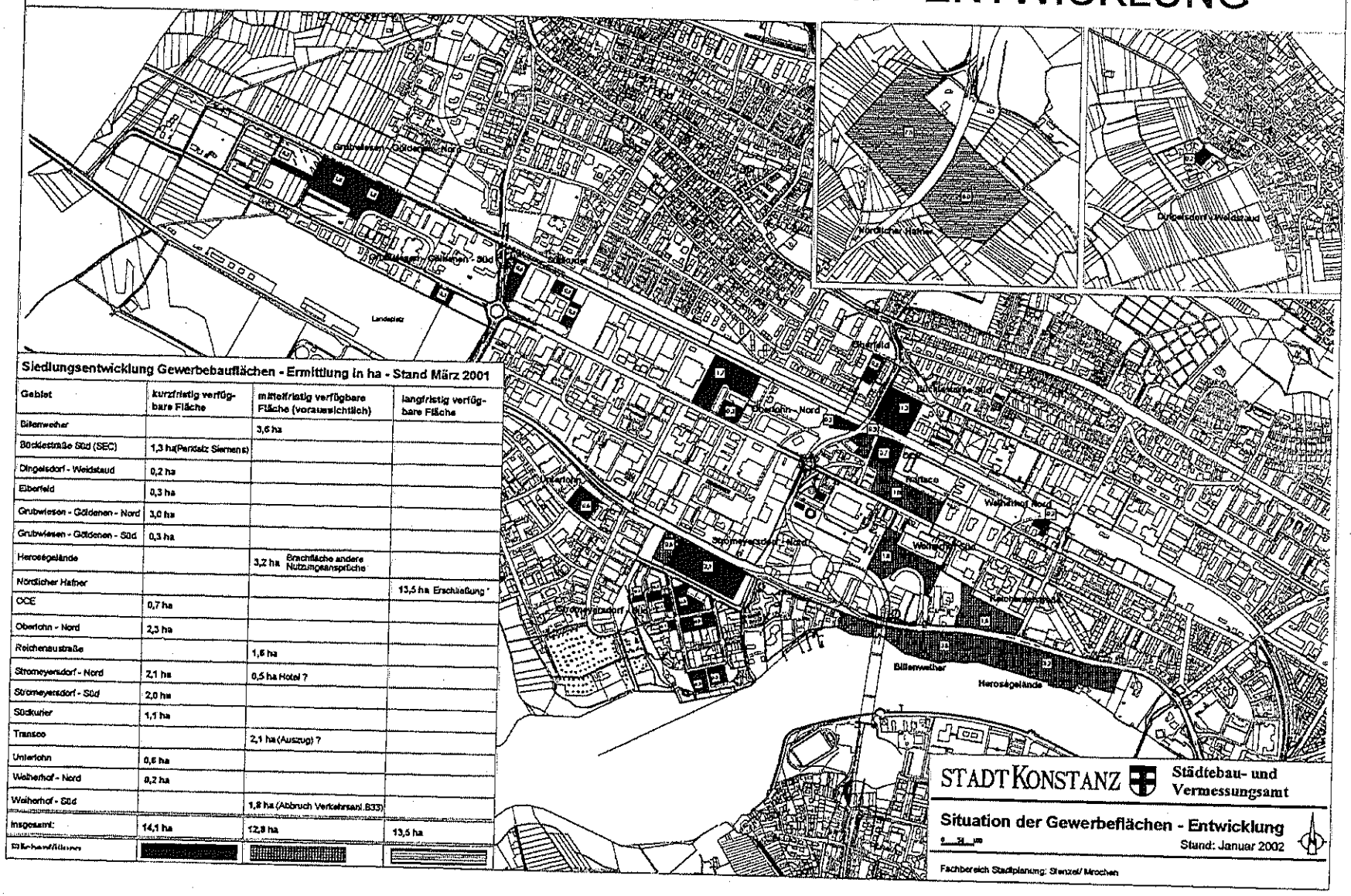


Stromeyersdorf
Neue Gewerbeansiedlungen

stätten uneingeschränkt nur im Kerngebiet am Zähringerplatz und in Stadelhofen im Bereich der Kreuzlinger Strasse zulässig. Da beide Standorte eingebettet in Wohnnutzungen liegen, könnte ein gänzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten, zu Nutzungskonflikten in diesen Innenstadtlagen führen.

Zur Stärkung des Gewerbestandortes Konstanz ist es daher sinnvoll Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten einzuschränken aber nicht ganz auszuschließen.

SITUATION DER GEWERBEFLÄCHEN - ENTWICKLUNG



Siedlungsentwicklung Gewerbebauflächen - Ermittlung in ha - Stand März 2001

Gebiet	kurzfristig verfügbare Fläche	mittelfristig verfügbare Fläche (voraussichtlich)	langfristig verfügbare Fläche
Billenweiher		3,6 ha	
Bücklestraße Süd (SEC)	1,3 ha(Pendatz Siemens)		
Dingelsdorf - Weidstaud	0,2 ha		
Elberfeld	0,3 ha		
Grubwiesen - Güttenen - Nord	3,0 ha		
Grubwiesen - Güttenen - Süd	0,3 ha		
Herosegelände		3,2 ha Brachfläche andere Nutzungsansprüche	
Nördlicher Hafner			13,5 ha Erschließung '
OCE	0,7 ha		
Oberlohn - Nord	2,3 ha		
Reichenaustraße		1,6 ha	
Stromeyersdorf - Nord	2,1 ha	0,5 ha Hotel ?	
Stromeyersdorf - Süd	2,0 ha		
Südkurier	1,1 ha		
Transco		2,1 ha (Auszug) ?	
Unterlohn	0,6 ha		
Weiherhof - Nord	0,2 ha		
Weiherhof - Süd		1,8 ha (Abbruch Verkehrsanl.B33)	
Insgesamt:	14,1 ha	12,8 ha	13,5 ha
Bilanzierung			

STADT KONSTANZ Städtebau- und Vermessungsamt

Situation der Gewerbeflächen - Entwicklung

Stand: Januar 2002

Fachbereich Stadtplanung: Stenzel/ Mrochen

2. Ziele und Maßnahmen

Um der Verdrängung von Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe entgegen zu wirken wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten eingeschränkt (siehe auch Lageplan - Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten).

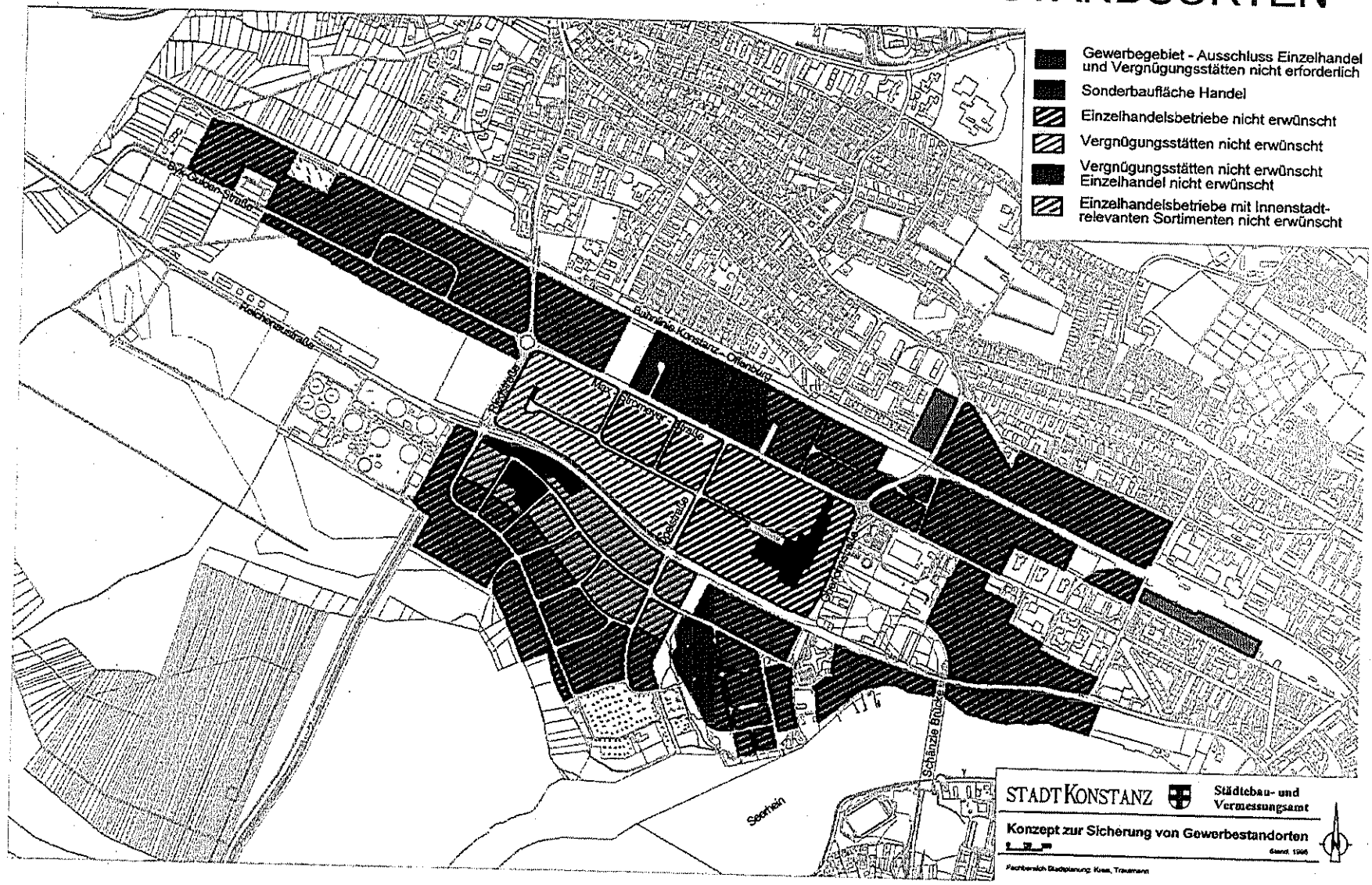
Industriegebiet und Petershausen West
In den S- bahnnahen Lagen sind zugunsten der hier vorhandenen Erschließungsvorteile für die Pendler Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten nicht erwünscht. Die Zulässigkeit von nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel soll sich auf die Bereiche beschränken, die bereits heute durch Handelsnutzungen geprägt sind, d.h. auf den im Zentrenkonzept festgelegten Bereich des E-Zentrums (Teilabschnitte Oberlohn Süd und Unterlohn). In den übrigen Gewerbegebietslagen wird der Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen. Da der KFZ- Handel insgesamt auf größere Flächen angewiesen ist, steht dieser Einzelhandelsnutzung in den Gewerbegebieten mehr Fläche zur Verfügung als dem sonstigen Einzelhandel. Die entsprechenden Standorte knüpfen an das E- Zentrum im Bereich Unterlohn und Oberlohn Süd an.

Wie zuvor bereits erwähnt würde ein gänzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten zu Nutzungskonflikten im Bereich der integrierten Lagen führen. Orientiert am heutigen Bestand sollen Vergnügungsstätten im Bereich Oberlohn Süd ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus sollen Stromeyersdorf Nord und Teilflächen von Unterlohn ausnahmsweise zur Ansiedlung von Diskotheken zur Verfügung stehen. Durch diese Maßnahme soll dem festgestellten Fehlbedarf an Tanzmöglichkeiten Rechnung getragen werden.

Ortschaften Dettingen und Dingelsdorf
Auch in den Gewerbegebieten der Ortschaften sollen Flächen für das verarbeitende und Dienstleistungsgewerbe vorgehalten werden. Andererseits liegen diese Gebiete so nah zu den Wohnlagen, dass sie fußläufig gut erreichbar sind. Die Gewerbegebiete kommen daher auch als Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung in Frage. Aus diesen Gründen soll der Einzelhandel in Dettingen nur in Teilbereichen der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden.

Im Gewerbegebiet Vordere Weidstaud in Dingelsdorf sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, die maximale Größe der Verkaufsfläche ist jedoch begrenzt.

KONZEPT ZUR SICHERUNG VON GEWERBESTANDSORTEN



Ausblick

Für das Zentrenkonzept wie auch das Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten wurde inzwischen fast flächendeckend eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage geschaffen. Mit diesen Konzepten ist es gelungen, dass sich die Entwicklung der innenstadtrelevanten Branchen auf die Zentren und integrierten Lagen konzentriert hat. Für den nicht innenstadtrelevanten Handel wurden in den dezentralen Lagen Standorte entwickelt. Der Verbrauch von Gewerbeflächen für Einzelhandelnutzungen wurde eingegrenzt und konzentrierte sich im wesentlichen auf die im Konzept vorgesehenen Flächen.

Insbesondere durch folgende Vorhaben hat die Stadt Konstanz die Voraussetzungen geschaffen, abfließende Kaufkraft zu binden und die oberzentrale Funktion der Stadt zu stärken:

- Lago
- Media Markt
- Erweiterung OBI Markt
- Praktiker Baumarkt
- Möbelmitnahmemarkt Fretz

Voraussichtlich wird durch die Umnutzung des Standortes der ehemaligen Sparkasse ein weiteres großflächiges Textilhaus hinzukommen.

Zu beobachten bleibt, wie sich die o.a. Investitionen auf die Einzelhandelszentralität der Gesamtstadt und die Funktionstüchtigkeit der Zentren insbesondere nach Eröffnung des „Lago" auswirken werden. Das Marktgutachten der GMA, das dem Zentrenkonzept und den genannten Investitionsobjekten zugrunde liegt, wurde 1996 erstellt. Der Bedarfsprognosezeitraum bezieht sich auf 2005. Etwa ab 2006 bedarf es zugunsten der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung einer Fortschreibung des Marktgutachtens. Die Auswirkungen der genannten Projekte auf die Gesamtstadt und ihre Zentren bedürfen dann einer Evaluierung.

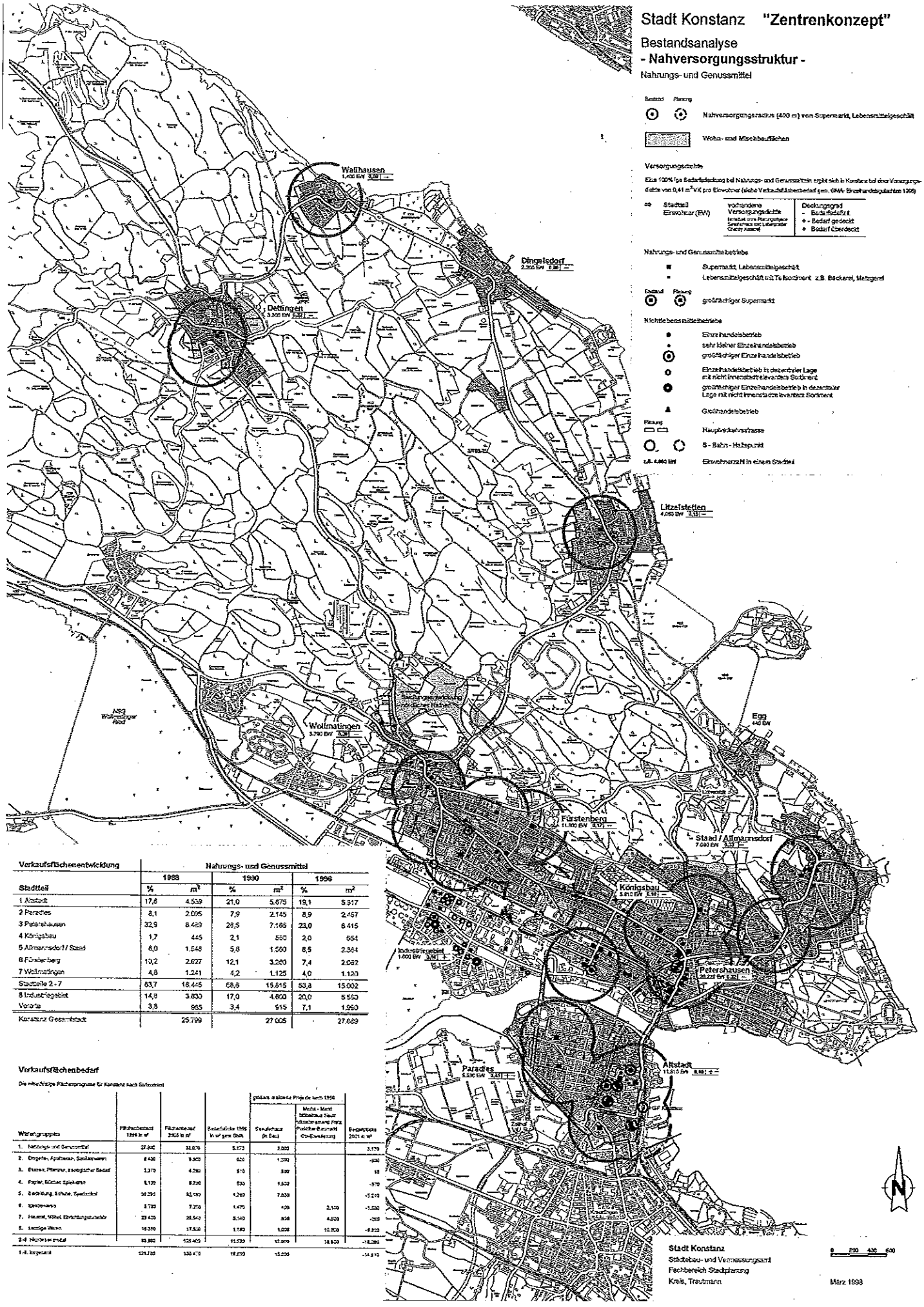
Quellen- Literaturnachweis

GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
- Markt- und Standortuntersuchung/1996
- Marktanalyse zum Ansiedlung- bzw. Ausbaubedarf im Bau- und Heimwerkermarktbereich/ 1998

Stadt Konstanz "Zentrenkonzept"

Bestandsanalyse
- Nahversorgungsstruktur -

Nahrungs- und Genussmittel



Verkaufsflächenentwicklung

Stadtteil	1988		1990		1996	
	%	m²	%	m²	%	m²
1 Altstadt	17,6	4.539	21,0	5.675	19,1	5.317
2 Paradies	8,1	2.095	7,9	2.145	8,9	2.467
3 Petershausen	32,9	8.489	29,5	7.985	23,0	6.415
4 Königsbau	1,7	445	2,1	560	2,0	564
5 Allmannsdorf / Staad	6,0	1.548	5,8	1.560	8,5	2.364
6 Fürstenberg	10,2	2.627	12,1	3.280	7,4	2.062
7 Wollmatingen	4,8	1.241	4,2	1.125	4,0	1.120
Stadtteile 2 - 7	63,7	16.445	58,6	15.815	53,8	15.002
8 Industriegebiet	14,8	3.830	17,0	4.600	20,0	5.550
Vororte	3,8	985	3,4	915	7,1	1.950
Konstanz Gesamtstadt		25.799		27.005		27.669

Verkaufsflächenbedarf

Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

Warengruppen	Flächenbestand 1996 in m²	Flächenbestand 2005 in m²	Bestandsdichte 1996 in m² pro EW	gesättigte Projekte nach 1996 Stadthaus (in Bau)	Media - Markt Schlachthof-Neubau Nähere genaue Prognose Prädikat Baumarkt Ote-Einkaufszentrum	Bedarfsdeckung 2001 in m²
1. Nahrungs- und Genussmittel	27.669	33.679	0,173	3.000		3.179
2. Drogerie, Apotheken, Schönheitsmittel	8.438	9.908	0,05	1.200		-330
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.379	4.280	0,15	900		51
4. Papier, Bücher, Schreibwaren	5.139	6.708	0,33	1.500		-370
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.295	33.159	0,203	7.500		-5.219
6. Elektrowaren	5.789	7.258	0,475	400	2.100	-1.230
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	29.439	36.542	0,140	900	4.500	-283
8. Sonstige Waren	16.359	17.508	0,160	1.000	10.000	-9.833
2-8 Nichtlebensmittel	99.008	124.405	11,523	12.900	16.600	-18.296
1-8. Insgesamt	126.789	158.478	18,696	15.900		-14.515

Stadt Konstanz
Stadtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Kreis, Trautmann

0 200 400 600

März 1998

Stadt Konstanz "Zentrenkonzept"

Bestandsanalyse
- Versorgungsstruktur -

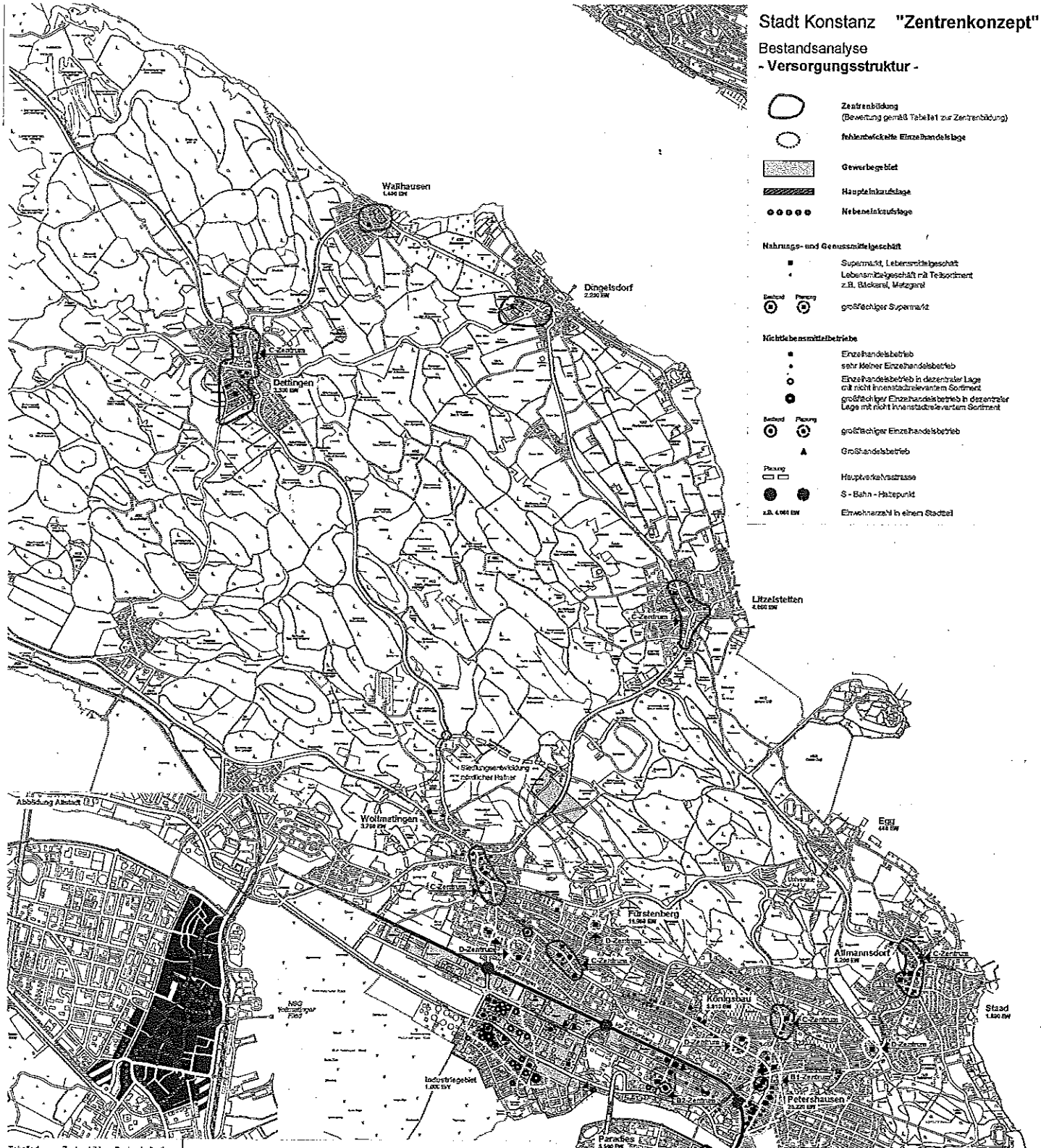
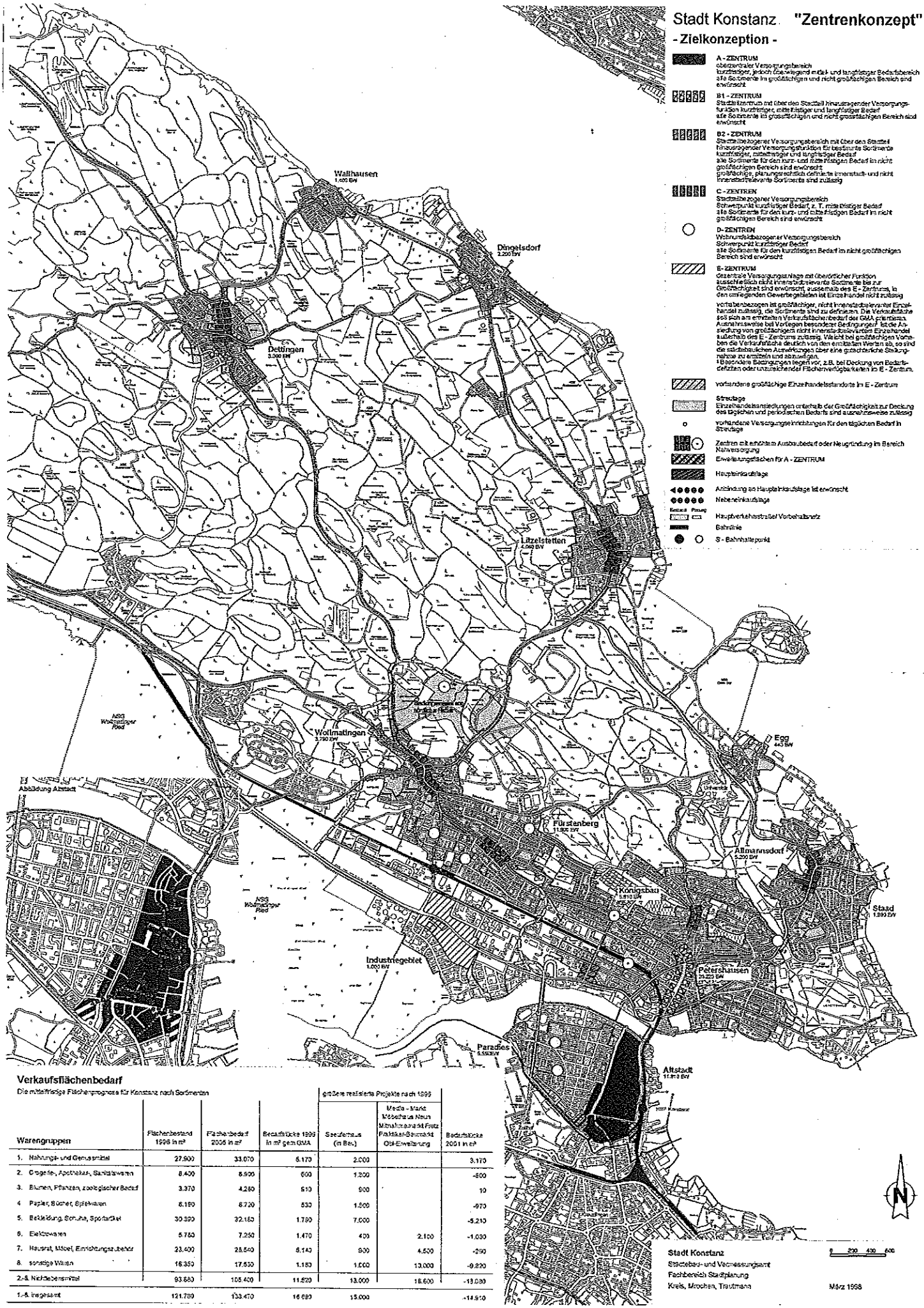


Tabelle 1 Zentrenbildung Bestandssituation

Bestimmungskriterien	A-ZENTRUM	B-ZENTREN	C-ZENTREN	D-ZENTREN	E-ZENTRUM
Einzugsbereich	gesamtes Stadtgebiet Konstanz Zone I - IV	Stadt Konstanz z.T. Zone I - IV	Stadtteil	Nahbereich	gesamtes Stadtgebiet Konstanz Zone I - IV
Verkaufsflächenschwerpunkte - Anteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz -	51 %	13,2 %	16,6 %		19 %
Betriebsgrößenmix	1 Betrieb ca. > 4.000 m² VK 1 Betrieb ca. > 2.000 - 4.000 m² VK 5 Betriebe ca. 1.000 - 2.000 m² VK absoluter Ebenenbezug kleinflächige strukturierte Einzelhandelslage	Petershausen 1 Betrieb mit 3.000 - 4.000 m² VK teilweise kleinflächige Betriebe	Paradies 1 Betrieb mit 1.000 - 2.000 m² VK 75 % der Verkaufsfläche liegen im Nah- und Mittelbedarfsbereich Allmannsdorf Großflächige Betriebe für Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie, ansonsten nur kleinflächige Betriebe mit Nahversorgungsfunktion Wollmatingen ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung Litzelstetten und Dingelsdorf ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung	ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment	1 Betrieb ca. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 2.000 - 3.000 m² VK 2 Betriebe ca. 1.000 - 2.000 m² VK z.T. kleinflächiger Einzelhandel
	Planung Bestandsnahe Vergrößerung ca. 15.300 m² VK 1 Betrieb m. 2.000 - 4.000 m² VK 1 Betrieb ca. 1.000 - 4.000 m² VK kleinflächige Konzentrationsbereiche	Planung Gute Komplettierung 1 Betrieb mit über 2.000 m² VK, einschließlich kleinflächiger Betriebe	Fürstenberg 1 Betrieb ca. > 4.000 m² VK ansonsten Ausrichtung auf kurz- und mittelfristigen Bedarf		
Branchenmix	alle Bedarfsgruppensortimente für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	alle Bedarfsgruppensortimente für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	Überwiegend Bedarfsgruppensortimente für den kurzfristigen Bedarf	fast ausschließlich Bedarfsgruppensortimente für den kurzfristigen Bedarf	Elektromarkt- und Bau- und Heimwerkersortiment sind aufgrund der Überschneidungen Ausrichtung, Gb- und Flächenbedarf im Leitsortimentsbereich
Erreichbarkeit	ÖPNV-Haltestelle für Bahn und städtische städtische Busse, Verkehrsnetz, mehrere Parkhäuser, Fahrradroute sehr vielfältig erreichbar	Zufahrtsstraße für zahlreiche Buslinien, Verkehrsnetz, Parkhaus, Fahrradroute vielfältig erreichbar	Zufahrtsstraße für zahlreiche Buslinien Hauptverkehrsstraße Parkierungsflächen, Fahrradroute vielfältig erreichbar	z.T. Buslinienzufahrt, Zone 30, Fußwege, Wallstraße Parkierungsflächen, Vorrang beim Fußgänger und Radfahrer	Buslinienzufahrt für einzelne Buslinien, großflächige Parkierungsflächen, Kfz-Hauptzufahrt Vorrang beim KFZ-Verkehr

Stadt Konstanz
Stadtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Krais, Trautmann

März 1998



Verkaufsflächenbedarf

Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

Warengruppen	Flächenbestand 1995 in m²	Flächenbedarf 2005 in m²	Bedarfslücke 1995 in m² gem.GVA	größere realisierte Projekte nach 1995: Seufzenhaus (in Bau)	größere realisierte Projekte nach 1995: Media - Markt Möbelhaus Neun Mühlhausen und Fritz Praktiker-Baumarkt Ost-Erweiterung	Bedarfslücke 2001 in m²
1. Nahrungs- und Genussmittel	27.900	33.070	5.170	2.000		3.170
2. Drogerie-, Apotheken-, Sanitätswaren	8.400	8.900	500	1.200		-600
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.370	4.280	910	900		10
4. Papier, Bücher, Spielwaren	6.190	6.720	530	1.500		-970
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.390	32.180	1.790	7.000		-5.210
6. Elektrowaren	5.780	7.250	1.470	400	2.100	-1.030
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	23.400	28.540	5.140	900	4.500	-260
8. sonstige Waren	16.350	17.530	1.180	1.000	13.000	-9.820
2.-8. Nichtlebensmittel	93.680	105.400	11.520	13.000	18.600	-13.080
1.-8. insgesamt	121.780	133.470	16.690	15.000		-14.510