# BEBAUUNGSPLAN „BRUDER-KLAUS/VON-EMMRICH-STRASSE-NORD“ TEIL 1

## INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. GESTALTUNGSPLAN
6. ÜBERSICHTSPLAN
7. BEGRÜNDUNG

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
"BRUDER-KLAUS-/VON EMMICH-STRASSE - NORD"
TEIL 1

für den Bereich der Grundstücke: Flst.Nrn. 1743/88, 1743/2, 1743/66, 1743/43, 5/10 und 5/8 teilweise (Fläche DB)

---

SATZUNG

---

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 27.05.1993 über den Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

## § 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil (Bl. 2).

## § 2 BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan besteht aus:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Lageplan | (Bl. 2) M. 1:1000 | | vom 12.03.1992 |
| | | mit Änderung | vom 20.04.1993 |
| 2. Textliche Festsetzungen | | | vom 12.03.1992 |
| | | mit Änderung | vom 20.04.1993 |

## § 3 BEIFÜGUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Beigefügt sind:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3. Begründung | | | vom 12.03.1992 |
| | | mit Änderung | vom 20.04.1993 |
| 4. Gestaltungsplan | (Bl. 3) M. 1: 500 | | vom 12.03.1992 |
| | | mit Änderung | vom 20.04.1993 |
| 5. Übersichtsplan | (Bl. 1) | | vom 12.03.1992 |

6. Auszug Flächennutzungsplan 1983 mit Auszug Entwurf FNP-Änderung 1993

## § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

## § 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 13. Sep. 1993

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer, Bürgermeister

STADT KONSTANZ 39

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 22.12.1993 / 03.01.1995

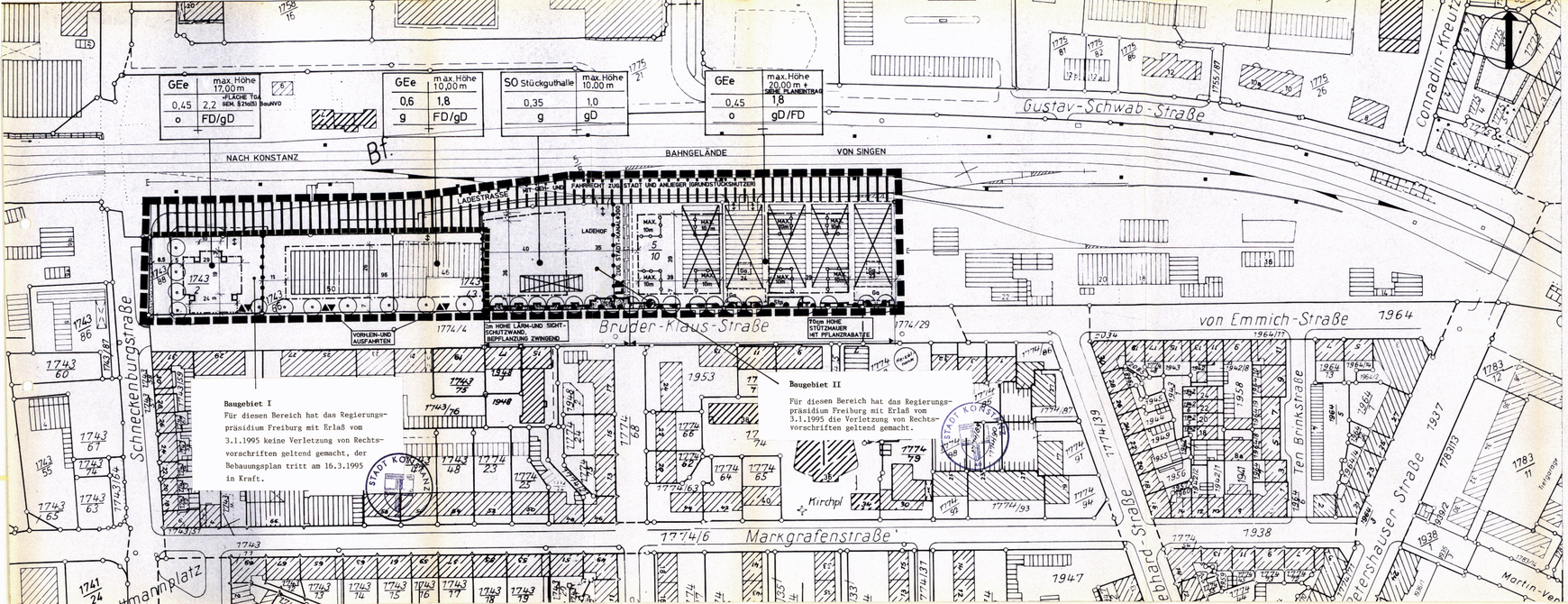
Beitrittsbeschluß Gemeinderat: 16.02.1995

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 13.März 1995
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer, Bürgermeister

STADT KONSTANZ 40

Inkrafttreten (teilweise) durch öffentliche Bekanntmachung: 16.3.1995




LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt
- SO — Sondergebiet (Stückguthalle)
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Baulinie
- Baugrenzen — Ga — Flächen für Garagen
- Zu beseitigende Gebäude
- LR — Leitungsrechte
- Öffentliche Verkehrsflächen — Flächen Deutsche Bundesbahn
- ▲▼ Ein- und Ausfahrt — Ladestraße Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Trafostation

Nutzungsschablone

| GEe | V |
|---|---|
| 0,6 | 1,8 |
| g | FD/gD |

| Nutzung | Höhen |
|---|---|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Flachdach/ geneigtes Dach |

g= geschlossene Bauweise
o= offene Bauweise

- Lärm- und Sichtschutzwand 7,0m hoch — Pflanzstreifen
- Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen

GESTALTUNG GEBÄUDE

- Gebäudeeinschnitt in Fassade auf ganzer Höhe 2,0mx2,0m

BLATT 2

STADT KONSTANZ — PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| § 2 (1) | AUFSTELLUNG | | | | |
| | Beschluß | am | 05.04.1990 | | |
| | Öffentliche Bekanntmachung | am | 25.04.1990 | | |
| § 3 (1) | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER | | | | |
| | Beschluß | am | 05.04.1990 | | |
| | Öffentliche Bekanntmachung | am | 04.12.1990 | | |
| | Planauslage | vom | 10.12.90 | bis | 21.12.1990 |
| | Öffentliche Darlegung und Erörterung | am | 10.12.90 | | |
| § 3 (2) | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | | | | |
| | Beschluß | am | 12.03.1992 | | |
| | Öffentliche Bekanntmachung | am | 18.03.1992 | | |
| | Planauflage | vom | 27.03.1992 | bis | 27.04.1992 |
| | Behandlung der Bedenken und Anregungen | am | 27.05.1993 | | |
| § 4 | BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE | | | | |
| § 4 (1) | Frühzeitige Beteiligung | am | 20.04.1990 | | |
| § 3 (2) | Benachrichtigung | am | 23.03.1992 | | |
| § 10 | BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Satzungsbeschluß | am | 27.05.1993 | | |

STADT KONSTANZ — DIE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT

KONSTANZ, 13. Sep. 1993

Oberbürgermeister / i.V. FISCHER (Bürgermeister)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| § 11 | GENEHMIG./ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES | | | | |
| | Anzeige | am | 16.09.1993 / 03.11.1994 | | |
| | Genehmigungsantrag | am | | | |
| | Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg | am | 21.12.1993 / 03.04.1995 | | |
| | Betriebsschluß Gemeinderat | am | 16.02.1995 | | |
| § 12 | INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (teilweise) | | | | |
| | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 16.03.1995 | | |

FISCHER Bürgermeister

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt Konstanz, den 13. März 1995

VERMERKE

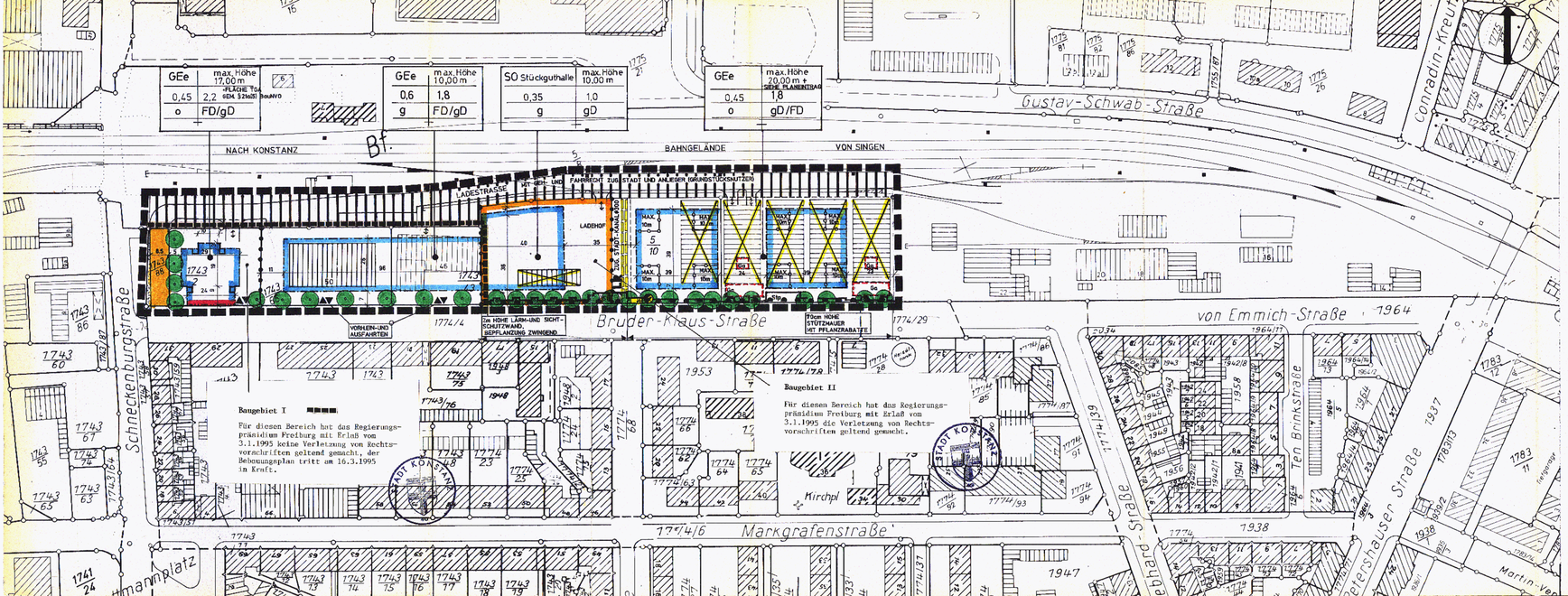
# BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

## BRUDER - KLAUS - / VON EMMICH - STRASSE - NORD TEIL 1

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
PROF. ING. FHS H. P. GOSEBRUCH + FRITZ SCHUMACHER
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

| | | | |
|---|---|---|---|
| Entwurf vom: | 10.12.1990 | Änderung vom: | 12.03.1992 |
| Sachbearbeiter: | Aster | Änderung vom: | 20.04.1993 |
| gezeichnet: | Schultheiss | Änderung vom: | |

**b 16**




LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GEe — Gewerbegebiet, eingeschränkt
- SO — Sondergebiet (Stückguthalle)
- Abgrenzung von unterschiedlicher Art und Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Baulinie
- Baugrenzen — Ga — Flächen für Garagen
- Zu beseitigende Gebäude
- LR — Leitungsrechte
- Öffentliche Verkehrsflächen — Flächen Deutsche Bundesbahn
- ▲▼ Ein- und Ausfahrt — Ladestraße
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — Ein- und Ausfahrt
- Trafostation

Nutzungsschablone

| GEe | V |
|---|---|
| 0,6 | 1,8 |
| g | FD/gD |

| Nutzung | Höhen |
|---|---|
| GRZ | GFZ |
| Bauweise | Fluchtdach/ geneigtes Dach |

g= geschlossene Bauweise
o= offene Bauweise

- 3,0m-und Sichtschutzwand 2,0m hoch Bepflanzung zwingend — Pflanzstreifen
- Pflanzgebot zum Anpflanzen von Bäumen

GESTALTUNG GEBÄUDE

- Gebäudeeinschnitt in Fassade auf ganze Höhe 2,0mx2,0m

STADT KONSTANZ + PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

| | | | |
|---|---|---|---|
| § 2 (1) | AUFSTELLUNG | | |
| | Beschluß | am | 05.04.1990 |
| | Öffentliche Bekanntmachung | am | 25.04.1990 |
| § 3 (1) | FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER | | |
| | Beschluß | am | 05.04.1990 |
| | Öffentliche Bekanntmachung | am | 04.12.1990 |
| | Planauslage | vom | 10.12.90 bis 21.12.1990 |
| | Öffentliche Darlegung und Erörterung | am | 10.12.90 |
| § 3 (2) | ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG | | |
| | Beschluß | am | 12.03.1992 |
| | Öffentliche Bekanntmachung | am | 18.03.1992 |
| | Planauslage | vom | 27.03.1992 bis 27.04.1992 |
| | Behandlung der Bedenken und Anregungen | am | 27.05.1993 |
| § 4 | BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE | | |
| § 4 (1) | Frühzeitige Beteiligung | am | 20.04.1990 |
| § 3 (2) | Benachrichtigung | am | 23.03.1992 |
| § 10 | BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN | | |
| | Satzungsbeschluß | am | 27.05.1993 |

STADT KONSTANZ — DIE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT

Oberbürgermeister / I.V. FISCHER (Bürgermeister) — KONSTANZ, 13. Sep. 1993

| | | | |
|---|---|---|---|
| § 11 | GENEHMIGUNG / ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANS | | |
| | Anzeige | am | 16.09.1993 / 07.11.1994 |
| | Genehmigungsantrag | am | |
| | Erteilt das Regierungspräsidium Freiburg | am | 22.12.1993 / 03.01.1995 |
| | Rechtskraftbescheid / Genehmigung | am | 16.02.1995 |
| § 12 | INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES (teilweise) | | |
| | Ortsübliche Bekanntmachung | am | 16.03.1995 |

FISCHER, Bürgermeister
VERMERKE

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 13. März 1995

# BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

## BRUDER - KLAUS - / VON EMMICH - STRASSE - NORD
## TEIL 1

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
ARCHITEKTEN STADTPLANER LANDSCHAFTSPLANER
7800 FREIBURG IM BREISGAU · RÖMERSTRASSE 32
TELEFON (0761) 70 80 33 + 70 80 34 TELEFAX (0761) 27 28

| | | | |
|---|---|---|---|
| Entwurf vom: | 10.12.1990 | Änderung vom: | 12.03.1992 |
| Sachbearbeiter: | Aster | Änderung vom: | 20.04.1993 |
| gezeichnet: | Schultheiss | Änderung vom: | |

b 16

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
"BRUDER-KLAUS-/VON EMMICH-STRASSE - NORD"
TEIL 1

für den Bereich der Grundstücke: Flst.Nrn. 1732/88, 1743/2 1743/66, 1743/43, 5/10 und 5/8 teilweise (Fläche DB)

---

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

A. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) -- BauGB.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) -- BauNVO.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) -- PlanzV 90.

4. § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 28. November 1983 (GBl. S. 770) -- LBO.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung (Bebauungsplan Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist festgesetzt als:

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Gliederung des Gewerbegebietes
gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Das Gewerbegebiet ist eingeschränkt (GEe). Zulässig sind hier nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind offene Lagerplätze entlang der Bruder-Klaus-Straße nicht zulässig.

1.1.2 Tankstellen und Autowaschen sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Gemäß § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

1.1.4 Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 (9) BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO unzulässig.

1.2 Sondergebiet (SO)
gem. § 11 BauNVO

1.2.1 Zulässig ist eine Güterhalle in Verbindung mit Stückgutabfertigung.

1.3 Flächen der Deutschen Bundesbahn

1.3.1 Auf der Fläche der Deutschen Bundesbahn ist die Fläche der Ladestraße als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Konstanz und der Anlieger (Grundstücksnutzer) festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 16 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung (Bl. 2) der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der max. zulässigen Gebäudehöhe.

3. BAUWEISE gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise ist im Plan (Bl. 2) durch Planzeichen als offene bzw. geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und im Bereich Flst.Nr. 1743/2 durch eine vordere Baulinie an der Bruder-Klaus-Straße bestimmt.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der neu geplanten Gebäude darf max. 1,30 m über der Höhe der Ladestraße liegen.

6. GARAGEN gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

6.1 Garagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für Garagen festgesetzten Flächen. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind baulich zusammenzufassen.

7. NEBENANLAGEN gem. § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.

8. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (LR) gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan (Bl. 2) sind Flächen für Leitungsrechte (LR) zugunsten der Stadt eingetragen.

9. ANPFLANZEN VON BÄUMEN gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Entlang der Bruder-Klaus-Straße sind auf den Privatgrundstücken (Plan Bl. 2) Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.
Zu verwenden sind Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in Abstimmung mit dem Grünflächenamt.

10. LÄRM- UND SICHTSCHUTZWAND

Im Plan (Bl. 2) ist eine Lärm- und Sichtschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Die Wand ist entsprechend der Darstellung im Plan zu gliedern und zu bepflanzen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

### 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Ausgenommen sind Fenster.

Grelle und phosphorisierende Fassaden sind nicht zulässig.

Die Farbgestaltung der Gebäude ist mit der Stadt abzustimmen.

1.2 DÄCHER

1.2.1 Dachdeckungen sind blendfrei, d.h. in stumpfer nichtglänzender Oberfläche auszuführen.

1.2.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind für die Neubebauung Dächer als Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (gD) mit einer Dachneigung bis max. 10 Grad zugelassen.

1.2.3 Im Sondergebiet sind geneigte Dächer (gD) mit einer Dachneigung bis max. 10 Grad zugelassen.

### 2. WERBEANLAGEN gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

2.1 Werbeanlagen und Schriftzüge sind nur an den Fassaden der Gebäude zulässig und haben sich in Größe, Farbe und Anordnung harmonisch in die bauliche Anlage einzufügen.
Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### 3. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN gem. § 73 (1) Nr. 4 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

### 4. GEBÄUDEHÖHEN gem. § 73 (1) Nr. 7 LBO

4.1 Die max. zulässige Höhe der Gebäude ist im Plan (Bl. 2) festgesetzt. Gemessen wird von der Höhe der Ladestraße bis OK Dachfirst bzw. Dachkante bei Flachdächern.

### 5. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

5.1 Auffüllungen und Abtragungen im Gewerbegebiet sind so durchzuführen, daß die gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

6. EINFRIEDIGUNGEN
gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO

Zur Einzäunung der Grundstücke sind Drahtgeflechtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig, die jedoch in Hekken aus standortgemäßen Gehölzarten integriert sein müssen.

7. BAUVORLAGE

Mit den Bauanträgen sind zusätzlich Freiflächengestaltungspläne mit Planangaben in Abstimmung mit dem Grünflächenamt einzureichen.

## IV. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE gem. § 9 (6) BauGB

### 1. FERNMELDELEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau usw. ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mind. 6 Monate vor Baubeginn dem Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz schriftlich anzuzeigen.
Eine Fertigung des rechtskräftigen Planes ist dem Fernmeldeamt zu übersenden.

### 2. BODENFUNDE

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Das gleiche gilt, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### 3. WASSERWIRTSCHAFT UND BODENSCHUTZ
Stellungnahme Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz v. 02.04.92

Die Detailentwässerung der Ladestraße ist mit dem WBA abzustimmen.

Eine Belastung mit leichten Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Untersuchungen sind bei Erdaushub und anfallendem Bauschutt rechtzeitig in die Wege zu leiten und mit der Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Konstanz abzustimmen (Stellungnahme 30.04.92).

### 4. GEOLOGISCHES LANDESAMT
Stellungnahme v. 28.04.93

Im Untergrund des Planbereiches stehen Beckentone an. Für umfangreiche Baumaßnahmen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### 5. TELEKOM - OPD FREIBURG
Stellungnahme v. 12.06.90

Auf Fernmeldeanlagen im Planbereich wird hingewiesen. Für die geplante Bebauung sind neue FM-Anlagen erforderlich. Baumaßnahmen sind dem FM-Amt Konstanz 6 Wochen vor Beginn anzuzeigen.

Konstanz, den 12.03.1992
geändert nach Offenlegung
20.04.1993
Konstanz, den 27.05.1993

STADT KONSTANZ

**Die Satzung wird hiermit ausgefertigt**

Konstanz, 13.09.1993

i.V.
Fischer, Bürgermeister

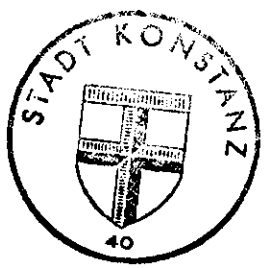
b.w.

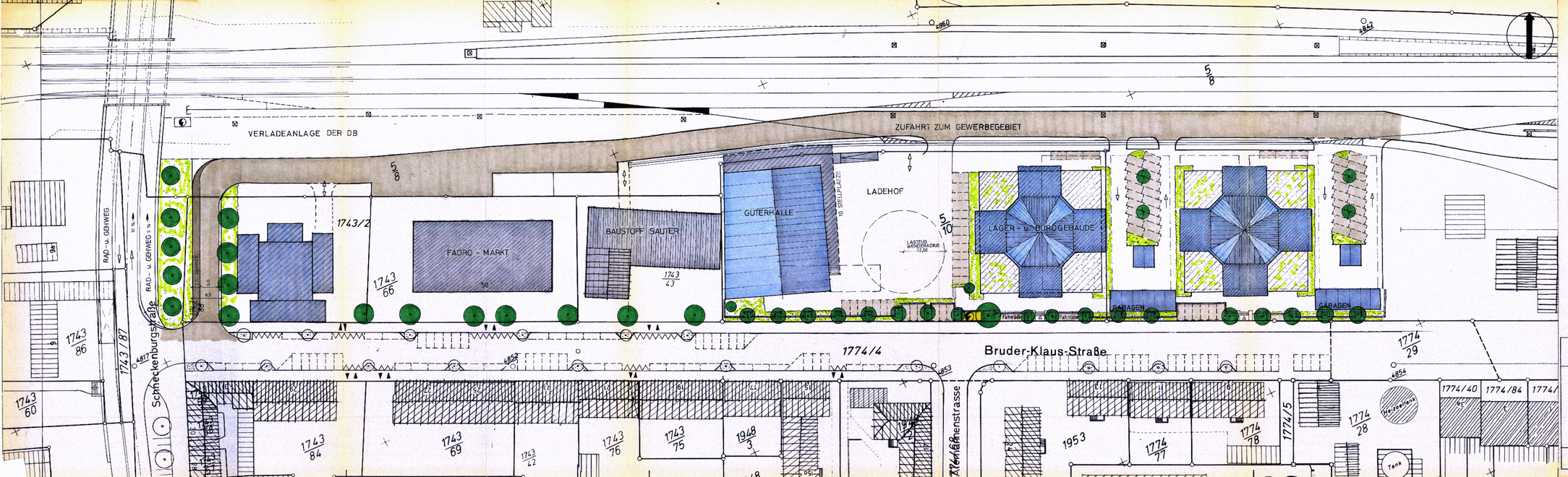
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Konstanz, den 13.März 1995

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer, Bürgermeister






LEGENDE

- BEST. GEBÄUDE
- GEPL. GEBÄUDE
- FLACHDACH / GENEIGTES DACH
- DACHBEGRÜNUNG
- GEBÄUDEABBRUCH
- GRÜNFLÄCHEN
- BAUMBESTAND
- GEPL. BÄUME
- STELLPLÄTZE
- GRUNDSTÜCKSZU- u. AUSFAHRTEN
- FAHRBAHN GEHWEG
- TRAFOSTATION

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST 20.04.1993

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan
BRUDER - KLAUS -/ VON EMMICH - STR. - NORD, TEIL 1

GESTALTUNGSPLAN

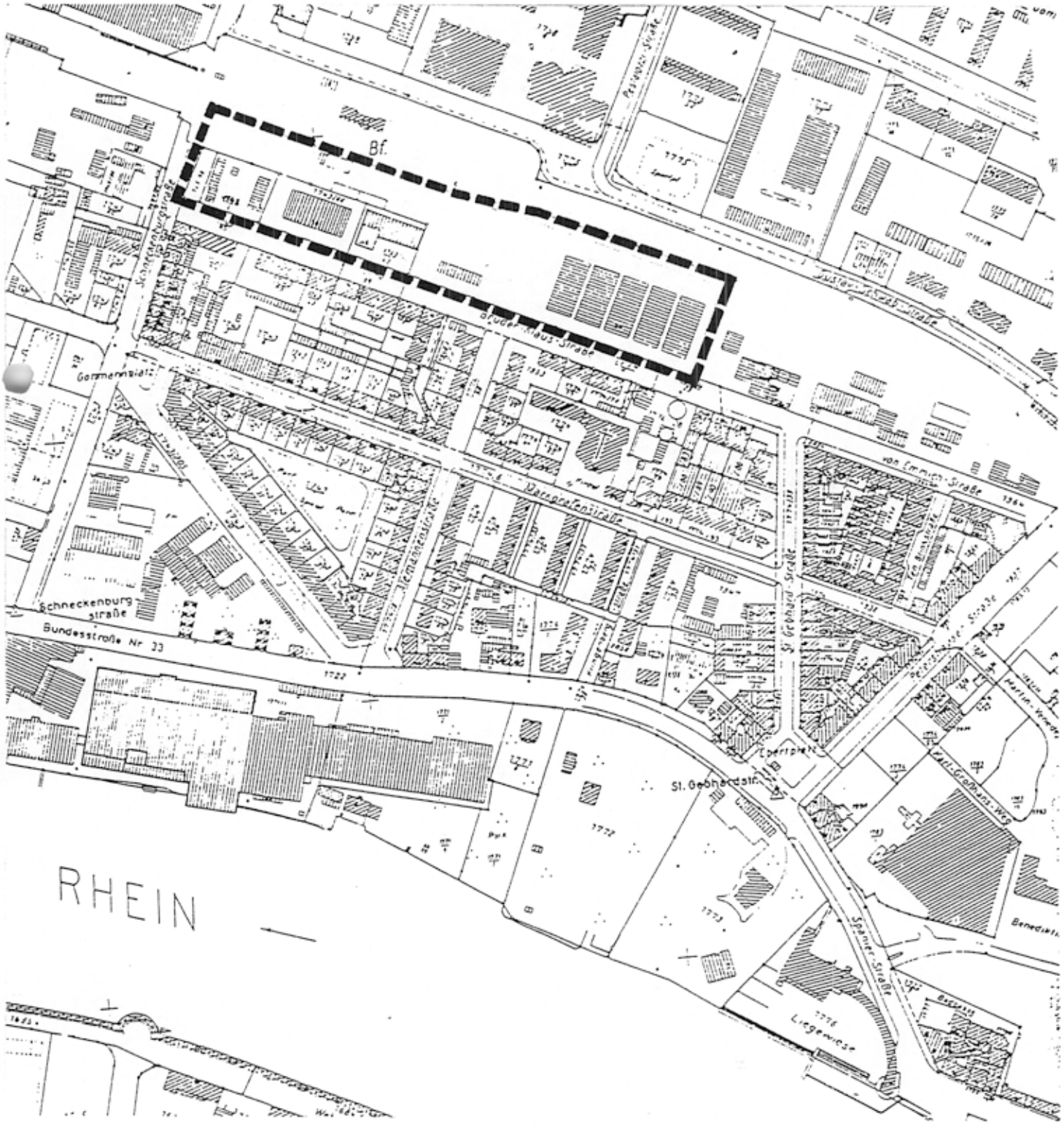
M. 1:500

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
LEBRAKE THOMITA 22 TEL. 07071/72 69
12.03.1992

Datum: 10. DEZEMBER 1990 Sachb.: Aster gez.: sch.

BLATT 3.

# STADT KONSTANZ
# BEBAUUNGSPLAN "BRUDER-KLAUS-/VON-EMMICH-STRASSE-NORD"
# TEIL 1




▬▬▬ Abgrenzung des Plangebietes

## ÜBERSICHTSPLAN

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GUDEMANN · FREIER ARCHITEKT
7850 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Die Stadt Lörrach/Konstanz
den 12.03.1992

12.03.1992

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN
"BRUDER-KLAUS-/VON EMMICH-STRASSE - NORD"
TEIL 1

für den Bereich der Grundstücke: Flst.Nrn. 1743/88, 1743/2, 1743/66, 1743/43, 5/10 und 5/8 teilweise (Fläche DB)

---

BEGRÜNDUNG

---

## 1. PLANUNGSABSICHT

Die Deutsche Bundesbahn beabsichtigt, einen Teil ihres Bahnbetriebsgeländes des Bahnhofes Petershausen, Grundstück Flst.Nr. 5/8 aus dem Bahnbetrieb auszugliedern und als gewerbliches Bauland zur Verfügung zu stellen.

Es ist beabsichtigt, eine Stückguthalle mit Stückgutabfertigung, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Büros, Dienstleistungseinrichtungen usw. zu erstellen.

Durch die Auslagerung der Stückguthalle aus dem zentral zum Stadtkern gelegenen Hafengebiet wird dort eine städtebaulich bedeutsame Neuordnung und Sanierung ermöglicht.

Im Einvernehmen mit der Deutschen Bundesbahn hat der Gemeinderat am 05.04.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

## 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In dem seit 1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Gewerbefläche im Bereich der bestehenden Gebäude und im übrigen Bereich eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt (Anlage Auszug FNP 1983).

Da Gewerbeflächen insgesamt knapp sind und sich durch die Veräußerung der Flächen durch die DB die Gelegenheit ergibt, das bereits im Westen beidseitig der Bahnanlagen vorhandene Gewerbegebiet bis zur Petershauser Straße südlich der Bahnlinie fortzusetzen, ist die Umnutzung der Bahnflächen ein wesentlicher Beitrag zur Stadtentwicklung. Dies um so mehr, als dadurch eine Sanierung des innenstadtnahen Hafengebietes ermöglicht wird.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan im Zuge der laufenden Fortschreibung geändert. (Anlage Auszug FNP-Änderungsentwurf 1993)

## 3. PLANUNGSGEBIET

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnlinie
- im Süden durch die Bruder-Klaus-Straße
- im Westen durch die Schneckenburgstraße
- die östliche Grenze liegt ca. 360,0 m östlich der Schneckenburgstraße

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 2,15 ha.

Der Aufstellungsbeschluß umfaßt eine Fläche im Bereich der Bahnanlagen zwischen Schneckenburgstraße und Petershauser Straße und aufgrund der Dringlichkeit von Bauvorhaben wurde der Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes (Teil 1) gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 28.02.1901 abgetrennt.

## 4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Planungsgebiet wird festgesetzt als:

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- Sondergebiet
  mit Zweckbestimmung Güterhalle und Stückgutabfertigung
- Flächen für Bahnanlagen

In Abstimmung auf die benachbarte Wohnbebauung wird die Gewerbenutzung soweit eingeschränkt, daß die zulässigen Betriebe und Anlagen das Wohnen nicht wesentlich stören und somit einem Mischgebiet entsprechen.

Entlang der neu geplanten Güterhalle und der geplanten Gewerbe- und Bürogebäude ist eine 2,0 m hohe, bepflanzte und durch Bäume gegliederte Lärm- und Sichtschutzwand entlang der Bruder-Klaus-Straße festgesetzt.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen:

Der Ausschluß von Handelsbetrieben und Vergnügungsstätten ist erforderlich, um zu erreichen, daß die knappen Gewerbeflächen, die hier zusätzlich über einen Gleisanschluß verfügen, auch dem Gewerbe tatsächlich zur Verfügung stehen.

Außerdem sollen gemäß dem Gutachten der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 7140 Ludwigsburg (GMA) weitere Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden und vor allem die Altstadt und die festgelegten Stadtteilzentren zu stärken.

Die Flächen der Deutschen Bundesbahn sind im Bereich der geplanten Gewerbegebiete bzw. des Sondergebietes formell entwidmet.

## 5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Planeintrag der max. Grundflächenzahl (GRZ) und der max. Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie der max. Gebäudehöhe festgesetzt.

## 6. ERSCHLIESSUNG

Die neu zu erstellenden Gebäude werden über die Schneckenburgstraße, die Verbindungsstraße Flst.Nr. 1743/88 von der vorhandenen, nördlich gelegenen Ladestraße erschlossen, um das Gebiet der Bruder-Klaus-Straße/Markgrafenstraße nicht mit Verkehr zu belasten. Deshalb sind zur Bruder-Klaus-Straße Zufahrtsverbote für den Bereich der neu geplanten Gebäude festgesetzt. Eine geringfügige Anzahl Besucherstellplätze und die Zugänge sind von der Bruder-Klausstraße her zu erreichen.

Die Bruder-Klaus-Straße ist bereits verkehrsberuhigt gestaltet und mit Straßenbäumen bepflanzt (sh. Gestaltungsplan).

Die Erschließung des Planungsgebietes ist auf eine mögliche Unterführung der Schneckenburgstraße unter der Bahnlinie abgestimmt. Die vorhandene Zufahrt von der Schneckenburgstraße ist nach dem Bau der Unterführung nicht mehr möglich. Sie bleibt jedoch bis zum Bau der Unterführung erhalten.

Die Ladestraße verbleibt im Eigentum der Deutschen Bundesbahn. Zur Sicherung der Erschließung wird im Bereich der Straße eine Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Konstanz und zugunsten der Nutzer der Gewerbe- bzw. des Sondergebietsgrundstücks festgesetzt.

Die Verkehrssicherungspflicht für die Ladestraße verbleibt bei der DB, da noch bahneigene Einrichtungen auf der Ladestraße vorhanden sind (z.B. Leitungsmasten und Gleiskörper).

## 7. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Das Gebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen über die Haltestelle "Gottmannsplatz" (Linie 10, 30 Min-Takt) und die Haltestelle "Zähringer Platz". Eine weitere Haltestelle ist in Verbindung mit dem Bau der Unterführung in der Schneckenburgstraße anzustreben.

## 8. VER- UND ENTSORGUNG

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt z.Zt. zur Bruder-Klaus-Straße sowie zum privaten Kanal der Bundesbahn in der Ladestraße.

Vor einem Ausbau der Ladestraße muß die vorhandene PVC-Leitung auf ihren baulichen Zustand überprüft werden.

Die vorhandenen Kanäle - Teilstück Reichenau-/Markgrafenstraße und Alemannenstraße zwischen Markgrafenstraße und Bruder-Klaus-Straße - müssen ausgewechselt werden.

Die Detailentwässerung der Ladestraße ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Konstanz abzustimmen.

Bezüglich evt. anfallender Altlasten wird auf Ziff. IV.3 der Textlichen Festsetzungen verwiesen.

Der Anschluß der Wasserversorgung und Gasversorgung ist an die vorhandenen Leitungen möglich.

Für die Stromversorgung des Gebietes ist eine stadtwerkseigene Umspannstation östlich der Stückguthalle an der Bruder-Klaus-Straße vorgesehen.

Die Feuerwehr hat auf die unzureichende Löschwasserversorgung im Bereich der Ladestraße hingewiesen. Die bestehenden Gebäude, insbesondere die Stückguthalle, weisen hohe Brandlasten auf. In der Ladestraße ist deshalb eine leistungsfähige Löschwasserversorgung über Überflurhydranten erforderlich.

## 9. BESTEHENDE UND GEPLANTE BEBAUUNG

Der bestehende Farbenmarkt und die Baustoffhandlung werden in ihren heutigen Ausmaßen im wesentlichen festgesetzt. Eine geringfügige Erhöhung der Gebäude auf 10,0 m Gebäudehöhe ist möglich.

Im Westen des Planungsgebietes kann ein bis zu 17,0 m hohes Gebäude entstehen. Im Osten sind zwei Lager- und Bürogebäude mit gegliederten Baukörpern mit einer Höhe von bis zu 20,0 m geplant (sh. Gestaltungsplan). Ein Gebäude davon ist bereits im Bau.
Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude im Gewerbegebiet orientiert sich an den vorhandenen Höhen der Gebäude südlich der Bruder-Klaus-Straße.
Im westlichen Bereich auf dem Grundstück Flst.Nr. 5/10 ist im Sondergebiet eine ca. 10,0 m hohe Stückguthalle bereits erstellt und in Betrieb genommen.

Die Deutsche Bundesbahn plant im westlichen Bereich nördlich der Ladestraße (außerhalb des Planungsgebietes) eine Verladeeinrichtung als Ersatz für die abgebrannte Güterhalle.

Das Geologische Landesamt hat in der Stellungnahme vom 28.04.1993 darauf hingewiesen, daß im Untergrund des Planbereiches Beckentone anstehen und für umfangreiche Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.

## 10. GRÜNFESTSETZUNGEN

Entlang der Bruder-Klaus-Straße sind Pflanzgebote zum Anpflanzen von Bäumen auf den Privatgrundstücken im Plan (Bl. 2) und in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Die festgesetzte Sicht- und Schallschutzwand ist zu begrünen.
Die Grünmaßnahmen sind mit dem Grünflächenamt der Stadt Konstanz abzustimmen.

Zum Bauantrag ist eine Freiflächenplanung mit Darstellung der Bepflanzung mit einzureichen.

## 11. BODENORDNUNG

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Neuordnung und Parzellierung der Grundstücke, soweit dies noch nicht vollzogen ist.

Lörrach, den 12.03.1992
geändert nach Offenlegung
20.04.1993

Entwurf+Planfertigung

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H. R. GÜDEMANN · FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/23 00

Konstanz, den 13. Sep. 1993

Der Bürgermeister