BEBAUUNGSPLAN „BODENSEE-THERME“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG V. 24.06.2003
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. BEGRÜNDUNG MIT ANHANG BAUMBESTAND UND EINGRIFFS-AUSGLEICHSERMITTLUNG
7. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

STADT KONSTANZ

Satzung
über den Bebauungsplan „Bodensee-Therme“ und über die örtlichen Bauvorschriften

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 15. Mai 2003 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften 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. zeichnerischen Teil — vom 20.12.2002 / 08.04.2003
2. planungsrechtlichen Festsetzungen — vom 20.12.2002 / 08.04.2003

der Örtlichen Bauvorschriften

3. örtlichen Bauvorschriften — vom 20.12.2002

Beigefügt sind:

4. Begründung — vom 20.12.2002 / 08.04.2003
5. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt

Konstanz, den 17. Juni 2003
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



Systemschnitt zur Illustration der Höhenentwicklung Bodensee-Ufer - Straße Zur Torkel

Darstellung ist nicht Teil der bindenden Plandarstellung des Bebauungsplans



Planzeichenerklärung

Gemäss § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanV) 90 vom 18. Dezember 1990

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Öffentliche Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB
- G 1 — Zweckbestimmung: Badeeinrichtung - Bodensee-Therme Konstanz
- G 2 — Zweckbestimmung: Bestandsparkierung

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.000qm — Zulässige Grundfläche in qm als Maximalwert § 19 (2) BauNVO
- OK — maximale Oberkante Gebäude in m ü.N.N. 09 (1) 1 BauGB

Bauweise, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB

- Baugrenze § 22 (1) 23 BauNVO
- a1 — abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen > 50m zulässig

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche

Pflanzgebote / Pflanzbindungen § 9 (1) 25 BauGB

- Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen § 9 (1) 25a BauGB
- Bindung für die Erhaltung von Nahgen Pflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
- Gebot zum Anpflanzen von Einzelbäumen § 9 (1) 25a BauGB
- Zur Eingrünung vorgesehene Gebäudeteile § 9 (1) 25a BauGB
- 24 — Nummer aus Baumkataster (vgl. Anlage Begründung)
- Durch Baumschutzsatzung geschützter Baum (verbunden mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen)
- Durch Baumschutzsatzung geschützter Baum (Eingriff / Lage innerhalb des Baufensters)
- Sonstige Einzelbäume ohne Bindungen für die Erhaltung

Sonstige Planzeichen

- Lage ibmissionswirksamer Freiantagenutzungen mit Zweckbestimmung (59 (1) 8 BauGB)
- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (vorr. Verkehrslärm) sind die gekennzeichneten Außenbereiche baulicher und sonstiger Nutzungen (§§ 22 (2) BauGB)
- FSP öffentlicher Spielplatz — immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP) in dB (A)/qm in Tag- und Nachtzeiten
- Stellung der baulichen Anlagen: Ausrichtung der Hauptbaurichtungen
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschoss, Gebäude / Dachform/Dachneigung § 16(5)BauNVO
- FD, FtD, FD begrünt — Flachdach, flach geneigte Dächer bis 6° § 74 (1) 1 LBO, § 74 (1) LBO
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze § 9 (1) 4a, 4 BauGB
- Bestandsgebäude
- XOB — Höhenlinien vorhandenes Gelände
- Bestehende Freibecken innerhalb des Gebietes der Bodensee-Therme Konstanz

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	maximale Oberkante Gebäude in m ü.N.N. 09 (1) 1 BauGB
Zulässige Grundfläche in qm als Maximalwert (§ 19 (2) BauNVO)	
Bauweise	Dach/form / Dachneigung

Lage des Plangebietes - unmaßstäbliche Verkleinerung



STADT KONSTANZ		Städtebau- und Vermessungsamt
Bebauungsplan **Bodensee-Therme**	**Maßstab** 1:500	**Aktenplanzeichen** b22
Planfertigung Wick+Partner Stadtplaner Architekten Gähkopf 18, 70192 Stuttgart info@wick-partner.de	**Stand des Liegenschaftskatasters** vom _____	
Stempel / Unterschrift	Unterschrift	(Siegel)
Entwurf vom 20.12.02 / 08.04.03 gefertigt	Planerin: Wick+Partner, Stuttgart Graphik:	

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 24.06.1999	öffentliche Bekanntmachung	am 02.07.1999
Frühe. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 17.05.2001	öffentliche Bekanntmachung	am 05.06.2001
	durchgeführt vom 11.06.2001	bis 22.06.2001 Veranstaltung	am 13.06.2001
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 30.01.2003	öffentliche Bekanntmachung	am 01.02.2003
	durchgeführt vom 10.02.2003	bis 10.03.2003	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am _____	öffentliche Bekanntmachung	am _____
	durchgeführt vom _____	bis _____	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 05.06.2001	Benachrichtig. Träger öff. Ausl.	am 05.02.2003
		Benachrichtig. Bü. evtl.2. Ausl.	am _____
Beschluss über Anregungen	am 15.05.2003	Satzungsbeschluss	am 15.05.2003

Ausfertigung der Satzung:
Konstanz, den 17. Juni 2003
gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ Erlass des Regierungspräsidiums am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 24. Juni 2003

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
_____ _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
_____ (sonstige Vermerke)

Stadt Konstanz

Bebauungsplan
Bodensee-Therme Konstanz

Planungsrechtliche Festsetzungen
20.12.02/08.04.03

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

Tel. 0711 / 255 09 55 0
Fax. 0711 / 257 87 06
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift nichts anderes festgesetzt ist, folgendes:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

G1: Zweckbestimmung Badeeinrichtung – Bodensee-Therme Konstanz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G1 Zweckbestimmung Badeeinrichtung – Bodensee-Therme Konstanz sind alle Einrichtungen, bauliche Nutzungen und Freianlagennutzungen zulässig, welche im funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb einer zeitgemäßen Badeeinrichtung für den kombinierten Sommer- und Winterbetrieb stehen. Hierzu gehört auch ein entsprechendes gastronomisches Angebot.

Zur räumlichen Fixierung von lärmintensiven Freianlagennutzungen sind die mit der jeweiligen Zweckbestimmung versehenen Nutzungen als Flächen mit besonderem Nutzungszweck gem. § 9 (1) 9 BauGB nur an den im Plan dargestellten Standorten zulässig. Darüber hinaus gehende Freianlagennutzungen (z.B. Liegewiesen, Beckenumfelder, Saunagarten) mit den jeweils entsprechenden Einrichtungen des Badbetriebes sind auf den gesamten Freiflächen innerhalb der Grünfläche G 1 zulässig.

G2: Zweckbestimmung Bedarfsparkierung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche G2 - Zweckbestimmung Bedarfsparkierung - ist neben der in der Planzeichnung dargestellten ganzjährig nutzbaren Fläche für Stellplätze (vgl. Punkt 1.4) eine in Zeiten der Hauptfrequentierung der Bodenseetherme und dem Freibad Horn zugeordnete Bedarfsparkierung mit einer maximalen Zahl von 200 Bedarfsparkplätzen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Grundfläche (§§ 16, 19 (2) BauNVO)

als maximal zulässige Größe der durch Gebäudekörper überbauten Grundfläche innerhalb des Plangebietes

- siehe Planeintrag als Höchstgrenze -

Baulichkeiten und versiegelte Flächen, welche im Bereich der Grünfläche G 1 den Freianlagen der Bodensee-Therme Konstanz zugehörig sind (z.B. Beckenanlagen und zugeordnete Unterbauungen der Badtechnik im Freibereich, versiegelte Beckenumfelder, versiegelte Liegeflächen, dem Badebetrieb zugeordnete Sportanlagen, z.B. Volley-Ball-Feld, Badminton-Feld, bauliche Nebenanlagen des Badbetriebes etc.) dürfen zusätzlich zu den im Rahmen der zulässigen Grundfläche durch Gebäudekörper überbauten Flächen eine Grundfläche von 9.500 qm nicht überschreiten.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die Gebäudeoberkante (OK) wird definiert durch die Oberkante des höchsten Punktes der baulichen Anlage.

- (OK) in m ü.N.N. siehe Planeintrag als Höchstgrenze –

Die als Höchstmaß genannten Höhen können für technische Aufbauten sowie baulichen Anlagen, welche im Zusammenhang mit der Nutzung von Dachflächen zum Aufenthalt stehen, um eine Höhe von max. 2,0m auf einer Grundfläche von max. 20% der betreffenden Gebäudegrundfläche überschritten werden. Weitergehende Überschreitungen - auch zur Nutzung von Sonnenenergie - können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

1.3.1 Abweichende Bauweise im Sinne des § 22 (4) BauNVO

a1: Offene Bauweise, es sind Gebäudelängen > 50m zulässig.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)

- siehe Planeintrag -

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Haupttraufrichtungen sind entsprechend dem Planeintrag auszurichten.

1.4 Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1.4.1 Lage von Stellplätzen und Tiefgaragen, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Anlage von Stellplätzen ist auf der Grünfläche G 2 nur im Rahmen der Bedarfsparkierung (temporäre Nutzung in Spitzenzeiten) sowie innerhalb der gekennzeichneten Flächen als ganzjährig zu nutzende Stellplatzanlage zulässig. Als Form der Anlage der Stellplätze sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Fläche offene Stellplätze oder alternativ die Unterbringung von Stellplätzen in Form eines Parkierungsdecks zulässig.

Für die Bedarfsparkierung (temporäre Nutzung in Spitzenzeiten) ist nur eine Zu- und Abfahrt zur Straße „Zur Torkel“ zulässig. Die Zu- und Abfahrt kann entsprechend der Stellplatzorganisation der Bedarfsparkierung platziert werden.

Innerhalb der Grünfläche G 1 ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

1.4.2 Oberflächengestaltung von Stellplätzen § 1a (1) BauGB

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, begrünbaren Belägen zu versehen. Im Bereich der Grünfläche G 2 ist die Oberflächengestaltung der Stellplätze der Bedarfsparkierung als Schotterrasen auszuführen, eine weitergehende Befestigung dieser Stellplätze ist unzulässig.

Ein direktes Ableiten von Niederschlagswasser von Parkierungsflächen in den Bodensee ist nur nach einer Niederschlagswasserbehandlung zulässig. Zur Vorreinigung und Drosselung der Einleitung von Niederschlagswasser ist eine Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. über Mulden oder bewachsene Seitenstreifen entlang von Verkehrsflächen) vorzusehen.

1.5 Pflanzbindungen – Pflanzgebote – Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

1.5.1 Pflanzbindung

Die im Plan eingezeichneten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind sie entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

1.5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Durchgrünung und Gestaltung werden durch Planeintrag Bäume und Sträucher festgesetzt. Es sind entsprechend der Eintragungen im Plan hochstämmige großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen.

Im Planungsgebiet dürfen nur einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden. Die entsprechenden Arten sind der Liste zu entnehmen, die sich an der heutigen natürlichen potentiellen Vegetation (HPNV) orientieren werden. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Artempfehlung:

Quercus robur	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche

Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist jedem 5. Stellplatz ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zuzuordnen.

Zur Eingrünung vorgesehene Gebäudeteile der Bodensee-Therme sind mit einer Sichtschutzhecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen einzubinden. Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die im Plan dargestellte Gebäudeseite.

Artempfehlung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Cornelkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Coryllus avellana	Hasel

1.5.3 Dachbegrünung

Dachflächen von Flachdächern sind, sofern sie nicht zum Aufenthalt genutzt werden (z.B. Freiterrasse) entsprechend dem Planeinschrieb zu mindestens 50% mit extensiven gras- oder pflanzenbewachsenen Erdschichten (extensive Dachbegrünung) zu versehen.

1.5.4 Überwinterungsvögel (§1a BauGB, § 9 (1) 20 BauGB)

Zum Schutz der Überwinterungsvögel wird die Nutzung einer der Gastronomie der Bodensee-Therme zugeordneten Freiterrasse in der Zeit von Ende Oktober bis Ende März des darauf folgenden Jahres auf 21.00 Uhr begrenzt.

1.6 Lärmschutz (§9 (1) 24, §9 (1) 9 BauGB)

1.6.1 Innerhalb der Außenanlagengestaltung der Bodenseetherme sind die lärmintensiven Nutzungen (Freibecken, Sportanlagen), sofern sie außerhalb des Baufensters zu liegen kommen, an den im Plan gekennzeichneten Orten zu realisieren. Die Verortung entspricht den Ausgangsvoraussetzungen der Schallimmissions-schutzprognose des begleitend zum Bebauungsplan erstellten Schallschutz-gutachtens („Prognose und Beurteilung der durch die „Bodenseetherme" verursachten Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft", Ing. Büro für Schall- und Wärmeschutz Rink, Reute, 2002).

Im Bereich des festgesetzten Standorts für ein Badminton-Spielfeld ist ein Badminton-Spielfeld zulässig. Im Bereich der beiden im Plan festgesetzten Standorte für Beachvolleyball - Felder sind auf die Gesamtfläche G1 bezogen insgesamt maximal zwei Beachvolleyball - Felder zulässig. Die beiden Beachvolley-Felder sind standörtlich zusammenhängend zu realisieren.

Untergeordnet lärmrelevante Teile der Außenanlagen (Liegeflächen in den Beckenumfeldern, Liegeflächen in den sonstigen Freianlagen) dürfen auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen liegen.

1.6.2 Freiterrasse mit gastronomischer Nutzung

Bezogen auf die beiden im Plan dargestellten alternativen Standorte für eine Freiterrassennutzung werden aufbauend auf dem Gutachten zur „Prognose und Beurteilung der durch die „Bodensee-Therme" verursachten Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft" – Nachtrag II vom 16.12.02 immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Bei der Berechnung der Schallausbreitung ist dabei ausschließlich die geometrische Ausbreitungsdämpfung A_{dlv} gemäß Abschnitt 7.1 der DIN ISO 9613-2 zu berücksichtigen.
Die Einhaltung oder Unterschreitung der festgesetzten Werte für den immissions-wirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) bzw. der daraus resultierenden maximal zulässigen Immissionsanteile in der Nachbarschaft ist bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung nachzuweisen.
Bei diesem Nachweis sind aufgrund betriebsspezifischer Randbedingungen ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Impulshaltigkeit, Tonhaltigkeit, Ruhezeitenzuschlag usw.) entsprechend den Festlegungen in der TA Lärm zu berücksichtigen.

Eine gleichzeitige Realisierung der Freiterrasse auf beiden Alternativstandorten ist ausgeschlossen.

Für den in der Plandarstellung als Standort A definierten Bereich wird ein maximaler IFSP Tag/Nacht 74/58 dB(A) /qm festgesetzt.

Für den in der Plandarstellung als Standort B definierten Bereich wird ein maximaler IFSP Tag/Nacht 75/58 dB(A) /qm festgesetzt.

Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Werte „nachts“ wird im Kapitel 8.1.13 der Begründung anhand von alternativen Maßgaben (Reglementierungen der Öffnungszeiten bzw. der Gästezahl und möglicher abschirmender Maßnahmen) näher erläutert.

Auf den Einsatz einer elektroakustischen Beschallungsanlage, z.B. zur Darbietung von Hintergrundmusik, muss während der Nachtzeit im Bereich der Terrassen der Standorte A+B generell verzichtet werden. "Tags" sind Musikeinspielungen zulässig, sofern sie den durch Restaurantbesucher verursachten Geräuschpegel nicht erheblich übersteigen (um 5 dB(A) und mehr).

1.6.3 Stellplatzanlage im Bereich G2

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte „Nachts“ an der angrenzenden Bebauung entlang der Straße Zur Torkel ist sicherzustellen, dass „Nachts“ auf eine Nutzung der neuen Stellplatzanlage weitestgehend verzichtet wird.
Hierzu wird die Schließung des Bades spätestens ab 22.00 Uhr und eine Einfahrtsbeschränkung für die im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs innerhalb der Grünfläche G2 liegende neu zu errichtende Stellplatzanlage ab 20.00 Uhr festgesetzt.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz - Geotechnik

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen.

Auffüllungen, Seetone und eiszeitliche Gletscherablagerungen lassen einen ungünstigen Baugrund erwarten. Für Gründungsarbeiten wird eine frühzeitige objektbezogene Baugrundberatung empfohlen.

2.2 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Funden, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, gem. § 20 DschG dies dem Landesdenkmalamt anzuzeigen ist. Die Möglichkeit der Fundbergung ist einzuräumen.

2.3 Grundwasser - Abwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 IV WG der zuständigen Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Da im Planungsgebiet mit einem hohen Grundwasserstand gerechnet werden muss, ist im Rahmen der Baugrunderkundung und –beratung die jeweilige Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels zu ermitteln.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich für die Thermalwasser- und Grundwasserentnahmen, sowie den Verwendungsbetrieb einschließlich dem Ableiten von Überschusswasser ein gesondertes Wasserrechtsverfahren erforderlich ist. Derzeit liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Entnahme von Thermalwasser in einer Menge bis zu 8l/sec bzw. 250.000 cbm/Jahr sowie zur Einleitung in den Bodensee befristet bis zum 31.12.2011 vor.

Nach den Richtlinien zur Reinhaltung des Bodensees ist das Einleiten von erwärmten (thermisch behandelten) bzw. warmen Wasser wie auch von chemisch aufbereiteten Wasser (chloriertes Wasser) in den Bodensee unzulässig.

Die Entwässerungsplanung für das Schmutzwassersystem und die Oberflächenwasserbehandlung (Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen) ist im Vorfeld der Ausführungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Eine Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist anzustreben.

2.4 Wasserrechtliche Genehmigung des Stegs der Bodenseetherme

Für den von der Bodenseetherme über den öffentlichen Uferweg zum Bodenseeufer verlaufenden Steg besteht eine wasserrechtliche Genehmigung vom 27.01.1994, welche befristet ist bis 31.12.2010. Sollten an dem vorhandenen Steg bauliche und funktionale Veränderungen vorgenommen werden, ist eine erneute wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

2.5 Hygieneanforderungen

Auf den Entwurf der Bunderregierung vom 04.08.2000 einer Verordnung über die Qualität von Schwimm- und Badebeckenwasser (Schwimm- und Badebeckenwasserverordnung - BadewV) wird verwiesen.

2.6 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

2.7 Erdbebengefährdete Zone

Das Plangebiet liegt in der erdbebengefährdeten Zone 3. Die Maßgaben entsprechend DIN 4949 Teil 1 sind zu beachten.

2.8 Grünordnerische Hinweise

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Bei Außenwandflächen wird eine Begrünung mit kletternden oder rankenden Pflanzen empfohlen.

Nach Möglichkeit ist der vorhandene Grünbestand, auch wenn er im Bebauungsplan nicht als zu erhalten dargestellt wurde, zu integrieren.

2.9 Hinweis zur Beurteilung möglicher Geruchsemissionen

Im Hinblick auf mögliche von einem gastronomischen Betrieb, der Badtechnik oder der Ver- und Entsorgung des Bades ausgehende Geruchsemissionen wird darauf hingewiesen, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt als zuständige Fachbehörde Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft geprüft und gegebenenfalls entsprechende Auflagen vorgegeben werden.

2.10 Fachgutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt und werden Teil der Bebauungsplanakte

- Verkehrliche Auswirkungen – Bodenseetherme Konstanz, Modus Consult Ulm, Ulm, 07/2002
- Prognose und Beurteilung der durch die Bodenseetherme verursachten Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, Ing. Büro Rink, Reute, 18.04.2002 sowie Nachtrag I vom 12.11.2002 und Nachtrag II vom 16.12.02

2.11 Freiflächen- / Begrünungsplan

Den Bauanträgen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Konstanz / Stuttgart, den 20.12.02 / 08.04.03

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 17. Juni 2003

STADT KONSTANZ – Dezernat III

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Stadt Konstanz

Bebauungsplan
Bodensee-Therme Konstanz

Örtliche Bauvorschriften
20.12.02

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

Tel. 0711 / 255 09 55 0
Fax. 0711 / 257 87 06
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

1. Örtliche Bauvorschriften (§74 LBO)

1.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

Dachform / Dachneigung

FD, FID = Flachdach, flach geneigte Dächer 0-8°

FD begrünt = mit Extensivbegrünung versehenes Flachdach

1.2 Äußere Gestaltung (§ 74 (1) LBO)

1.2.1 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Sofern innerhalb der Grünfläche G 1 mit Ausnahme der Orientierung zum Seeufers bei Einfriedigungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken tote Materialien zum Einsatz kommen, sind diese visuell in lebende Einfriedigungen (geschnittene oder freiwachsende Hecken) zu integrieren.

Im Bereich der zum Seeufer ausgerichteten Gebäudeteile der Bodensee-Therme Konstanz sind zur Abschirmung der Freiflächen der Saunalandschaft vom Seeufer aus dem Gebäude vorgelagert nicht einsehbare Sichtschutzverglasungen bis zu einer Höhe von 2,5m als Einfriedigung zulässig.

1.2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind in Standort und Ausrichtung nur auf der dem Bodensee abgewandten (nicht vom Bodensee aus sichtbaren) Grundstücksseite und nur grundstücks- bzw. betriebsbezogen zulässig. Sie müssen sich in die architektonische Gestaltung der Fassade des jeweiligen Gebäudes einfügen. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen die jeweiligen Oberkanten der Gebäude nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.
Die Größe der Werbeanlage darf max. 3,0 qm betragen. Wechsellicht, Lauflicht, elektronische Laufbänder, Videowände, u.ä. sind unzulässig.
Werbeanlagen als Hinweise außerhalb der Stätte der Leistung können im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.3 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen (§74 (1) Nr.5 LBO)

Sämtliche Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind innerhalb des Plangebietes unterirdisch zu verlegen.

Konstanz / Stuttgart, den 20.12.02

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 17. Juni 2003

STADT KONSTANZ – Dezernat III

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Stadt Konstanz

Bebauungsplan
Bodensee-Therme Konstanz

Begründung

20.12.02 / 08.04.03

Wick + Partner
Architekten Stadtplaner
Gähkopf 18
70192 Stuttgart

Tel. 0711 / 255 09 55 0
Fax. 0711 / 257 87 06
info@wick-partner.de
www.wick-partner.de

0. Anlaß und Ziel der Planung

Mit dem Umbau der Bodensee-Therme Konstanz verfolgt die Stadt Konstanz das Ziel, die vorhandenen Besucherzahlen von derzeit rund 285.000 Besucher / Jahr durch eine Attraktivierung des Badstandortes wieder auf die Anfang der achtziger Jahre ehemals erreichten Besucherzahlen von rund 400.000 Besucher/Jahr zu steigern und damit einen wirtschaftlichen Betrieb der Bodensee-Therme Konstanz sicherzustellen.
Der Umbau der Bodensee-Therme Konstanz verfolgt zudem die gemeinbedarfsorientierte Zielsetzung, mit dem Standort der Bodensee-Therme Konstanz den Freizeit-, Tourismus- und Erholungsaspekt in der Stadt Konstanz zu festigen und sich durch attraktive Angebote in der regionalen Konkurrenz zu behaupten.
Der Bebauungsplan „Bodensee-Therme Konstanz" soll für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

1. Vorgelagerte Planungen

Der Bebauungsplan beruht auf einem Wettbewerbsergebnis für den Umbau der Gebäude der Bodensee-Therme Konstanz, aus welchem das Architektenbüro 4a, Stuttgart, als Preisträger hervorging. Die aus dem Wettbewerbsentwurf fortentwickelten Planungen zur neuen baulichen Hülle der Bodensee-Therme Konstanz und deren Freianlagen sind als Grundlagen in den Bebauungsplan eingeflossen, der Bebauungsplan als rahmengebende Planung eröffnet jedoch auch weitere Realisierungsmöglichkeiten in Form z.B. auch einer bereits diskutierten Aufstockung der bestehenden Gebäudesubstanz als Alternative.
Im Hinblick auf das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme gegenüber angrenzenden Nutzungen wurde begleitend zum Bebauungsplan ein Verkehrsgutachten (Bebauungsplan Bodensee-Therme Konstanz – Verkehrliche Auswirkungen, Modus Consult Ulm, 2002) sowie ein Lärmgutachten (Prognose und Beurteilung der durch die „Bodensee-Therme Konstanz" verursachten Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, 2002 / Nachtrag I, 2002) erarbeitet, um die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen und Frage des Immissionsschutzes gutachterlich abklären zu lassen. Die Ergebnisse der Gutachten sind in die textlichen Festsetzungen und die Plandarstellung des Bebauungsplans eingeflossen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Spitze des nach Westen im Hügelland auslaufenden Bodanrücks im Nordosten der Stadt Konstanz und ist Teil der entlang des Seeufers und der Seestraße existierenden Gemeinbedarfsstandorte mit dem Altenheim Stift Rosenau, den Kliniken Schmieder, der Bodensee-Therme Konstanz, den angrenzenden Tennisplätzen, dem Bodenseestadion und schließlich dem Freibad Horn an der Ostspitze des Bodanrücks.
Im räumlichen Bezug auf die Kernstadt von Konstanz liegt das Plangebiet ca. 2,5 km entfernt und ist über die Mainaustraße und die Eichhornstraße sowie mit dem ÖPNV über die Buslinie 5 im 15/30 Min-Takt an die Kernstadt angebunden.

Das Plangebiet bezieht sich auf den heutigen Standort der Bodensee-Therme Konstanz mit dem Flurstück 4201, den im Anschluss gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen mit den Flurstücken 4199/24, 4199/41, 4199/42 sowie dem heutigen Bedarfsparkplatz im Bereich des Gewanns Jakob (Eselswiese) mit den Flurstücken 4199 und 4199/2.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 5,76 ha.

3. Darstellung des FNP - Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP

Der Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Konstanz weist das Gelände der Bodensee-Therme Konstanz als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage sowie zum See hin mit Zweckbestimmung einer Freibadnutzung aus. Die heutige Parkierung wird als öffentliche Parkierung, der Bedarfsparkplatz wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der nördliche Teilabschnitt des Bedarfsparkplatzes wird als Sondergebietsfläche Hotel charakterisiert. Die nordwestlich jenseits der Straße Zur Torkel angrenzenden Wohngebäude werden als Wohnbauflächen dargestellt, gleiches gilt für die Wohngebäude entlang des Hermann-Hesse-Wegs. Das südwestlich an die Bodensee-Therme Konstanz angrenzende Wohngebäude Hermann-Hesse-Weg 18, gelegen in einem parkartigen Grundstück mit Seeanschluß, wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.
Nördlich der Bedarfsparkierung grenzt im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet Hotel, im Nordosten der Bodensee-Therme Konstanz grenzen öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Sport (im Bereich der angrenzenden Tennisplätze) und Parkanlage (im Bereich der Villa von Scholz) an.
Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden und entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die abweichend vom Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche im nordöstlichen Bereich der Bedarfsparkierung auf der Eselswiese (Flurstück 4199 – im FNP als Sonderbaufläche Zweckbestimmung Hotel ausgewiesen) entspricht aufgrund der Kleinräumigkeit der Abweichung, der Realität vorhandenen Zugehörigkeit der Fläche zur Eselswiese (Bedarfsparkierung), der Wahrung des städtebaulichen Kontextes des Umfelds bestehend aus Hotelnutzung, Bedarfsparkierung, den angrenzenden Wohnnutzungen und der öffentlichen Nutzung der Bodensee-Therme Konstanz sowie dem im Bebauungsplan vorgesehenen Weiterbestand der heutigen Nutzung dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB. Des weiteren bildet die Festsetzung als Grünfläche auch eine städtebaulich gewollte Rückentwicklung der im FNP dargestellten Entwicklungsoption für den Standort des Hotels Waldhaus Jakob ab.

4. Planungsrechtliche Situation innerhalb und angrenzend an das Plangebiet

Für den heutigen Standort der Bodensee-Therme Konstanz und das Plangebiet des Bebauungsplans existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Gleiches gilt für die westlich und nordwestlich angrenzende Wohnbebauung sowie für den nördlich angrenzenden Hotelstandort.
Lediglich im Nordosten des Plangebietes existiert für die Nachnutzung der ehemaligen Villa von Scholz ein Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan "Villa von Scholz"), welcher am 22.07.1994 in Kraft trat.
Der genannte Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in den Jahren 1995/96 in einem Änderungsverfahren an die vom Vorhabensträger beabsichtigten Nutzungen angepaßt. Die Änderungen traten am 10.08.1996 in Kraft.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Villa von Scholz" weist für das nordöstlich der Bodensee-Therme Konstanz angrenzende Seegrundstück der ehemaligen Villa von Scholz ein Sondergebiet Kultur sowie für den westlichen Gebäudeteil der ehemaligen Villa ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Freianlagen werden als private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Darstellung eines Sondergebietes für kulturelle Zwecke ermöglicht auch den Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft sowie den Betrieb eines Beherbergungsgewerbes.
Weitere planungsrechtliche Vorgaben existieren im Umfeld des Plangebietes im Rahmen von bestehenden Bebauungsplänen nicht.

Für den von der Bodensee-Therme Konstanz über den öffentlichen Uferweg zum Bodenseeufer verlaufenden Steg besteht eine wasserrechtliche Genehmigung vom 27.01.1994, welche befristet ist bis zum 31.12.2010.

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ist die Bodensee-Therme Konstanz als Bestandsnutzung dargestellt, regionalplanerische Zielsetzungen überlagern das Plangebiet nur im äußersten östlichen Teilbereich (Bereich der Bestandsliegewiesen) mit der Darstellung eines Grünzugs, welcher sich von den Ausläufern des Bodanrücks über den Lorettowald bis zum Freibad Horn herabzieht.
Im Bodenseeuferplan 1984 ist der Uferbereich angrenzend an das Plangebiet im Plansatz 1.3.2 als Schutzzone II dargestellt. In der Begründung wird der Uferbereich als überwiegend mit Ufermauern mit Kiesvorland ausgestattet, teilweise mit Bäumen bestanden, teilweise LSG geschützt (Bereich Freibad Hörnle) charakterisiert. Die Bodensee-Therme Konstanz wird als Bestandsnutzung mit einem Uferanstoß von 550m aufgeführt.

Schutzgebiete bestehen innerhalb des Plangebietes nicht, an das Plangebiet grenzt mit dem Ufer und dem Bodensee selbst das FFH-Gebiet 8220-301 (Bodanrück und westlicher Bodensee) sowie das Vogelschutzgebiet 8321-401 (Konstanzer Bucht des Bodensees) an. Weitere Schutzgebiete grenzen nicht an.

5. Planungskonzept zum Umbau der Bodensee-Therme Konstanz

• Abwägung zwischen Sanierung und Umbau

Vor dem Hintergrund des Ziels, wieder an frühere Besucherzahlen anzuknüpfen und den Thermalbadstandort auch in der regionalen Konkurrenzsituation ökonomisch tragfähig zu halten, werden Umbaumaßnahmen vorgesehen, welche die Bodensee-Therme Konstanz in ihrer Angebotspalette erweitern und auf einen zeitgemäßen Qualitätsstandard bringen sollen.
Die Entscheidung zum überwiegenden Umbau und teilweisen Neubau der baulichen Anlagen erfolgte nach Abwägung des real vorhandenen ökonomischen Sanierungsaufwandes (komplette Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und Badtechnik) des heutigen Bades und den Kosten einer ergänzenden Neubausubstanz zur Unterbringung zusätzlicher funktionaler Nutzungen (z.B. Saunalandschaft), welche notwendig sind, um das Bad in der regionalen Konkurrenzsituation wettbewerbsfähig zu halten.
In der politischen Abwägung des Sanierungsaufwands und eines möglichen Um- / Neubaus unter Verwendung von Teilen der Altbausubstanz erfolgte durch den Gemeinderat der Stadt Konstanz der Beschluß zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses und des prämierten Entwurfs des Architektenbüros 4a, Stuttgart.

• Städtebauliches Planungskonzept

Aus städtebaulicher Sicht werden im Wettbewerbsergebnis die baulichen Nutzungen in einem winkelförmigen Baukörper mit zwei Gebäudeflügeln entlang der angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen angeordnet. Hierbei wird der vorhandene Reliefversprung ausgenutzt und ein Teil der Nutzungen (Umkleiden, Saunatrakt) in die Hangbereiche integriert. Zentrales Entwurfselement des Bades ist eine elliptisch gebogene Dachscheibe, welche sich vom Eingangsbereich über die Badewelt spannt, das Badgebäude gestalterisch akzentuiert und den Badstandort auch zur nördlich angrenzenden Zufahrt darstellt.
Aufgrund der Lage der Gebäudeflügel und der Offenheit des abgehobenen Daches werden sich aus dem Gebäudekörper intensive Blickbeziehungen zum Bodensee ergeben, die Bodensee-Therme Konstanz wird sich im Gegensatz zur heutigen Situation in ihrem Baukörper stärker dem See öffnen und damit an Attraktivität gewinnen. Der Hauptgebäudekörper der Bodensee-Therme Konstanz wird sich nach Norden im Gegensatz zur heutigen Situation stärker zur Erschließungsachse hin darstellen (Repräsentationsaspekt, Erkennbarkeit der Therme), was auch die Möglichkeit einer direkteren Zuordnung des Eingangsbereichs zu den angrenzenden Stellplätzen und der ÖPNV-Haltstelle der Linie 5 eröffnet.
Im Sinne der Nutzung von Altbausubstanz wird ein Teil des Kellergeschosses mit der Wasseraufbereitungstechnik (z.B. Chlorgaslagerung etc.) sowie ein Teil der Freianlagen (Variobecken, Sport- und Nicht-Schwimmerbecken) weitergenutzt, was einerseits ökonomische Vorteile mit sich bringt und sich andererseits in der Konsequenz auch auf die Gebäudestellung niederschlägt.

• Höhenentwicklung

In der Höhenentwicklung werden sich die Baukörper vom Hauptdach zu den niedrigeren Gebäudeflügel hin abstaffeln, um der Topographie und auch dem Schutzbedürfnis des Seeufers sowie der angrenzenden Anlieger Rechnung zu tragen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe des Hauptdaches wird leicht oberhalb (ca. +0,50m) der Geländehöhe der Eselswiese liegen. Somit wird das Dach des Hauptgebäudekörpers die Blickbeziehungen von den Gebäuden entlang der Straße Zur Torkel nicht verstellen, da die Geländehöhen der Eselswiese nicht wesentlich überschritten werden und durch grünordnerische Maßnahmen an der Hangkante der Eselswiese eine Einbindung des Hauptgebäudekörpers in die Reliefentwicklung erreicht werden kann.
In Richtung des Bodenseeufers staffelt sich die Gebäudehöhe mit dem in Richtung Anlände ausgerichteten Gebäudeteil mit der Saunalandschaft hin weiter ab und wird vom Uferbereich nicht als dominanter, sondern untergeordneter Bauteil wahrgenommen werden.
Ein Systemschnitt der Höhenentwicklung zwischen Bodenseeufer und der Straße Zur Torkel ist zur Erläuterung der Planungsabsicht der Begründung beigelegt, stellt jedoch im Hinblick auf die konkrete Gestaltung und Stellung der Gebäudekörper eine unverbindliche Plandarstellung dar.

• Freianlagen

Neben der Neuordnung der Gebäude werden auch in den Freianlagen gestalterische Aufwertungen und Neuordnungen vorgenommen. Während das heutige Sportbecken und das Nichtschwimmerbecken erhalten bleiben, wird das Thermalbecken im Kontext zum Umbau der Gebäudehülle der Bodensee-Therme Konstanz neu gestaltet. Gleiches gilt für die Neuanlage des Kinderplanschbeckens mit umgebender Kinderlandschaft. Des weiteren soll im Bereich des Kinderbeckens die vorhandene Rutsche durch eine neue Außenrutsche ersetzt werden.
Durch die Inanspruchnahme des südwestlichen Grundstücksbereich durch die Anlage der Saunalandschaft werden zudem die Sportfelder (Beach-Volleyball und Badminton) innerhalb der Freianlagen verlegt.
Im Grundsatz soll in den Freianlagen weiterhin der Charakter eines eingegrünten Freiraums am Seeufer erhalten bleiben und durch eine gestalterische Aufwertung der räumliche Kontext zwischen Therme und Uferbereich / See noch weiter verbessert werden. Hierbei wird der vorhandene Baum- und Gehölzbestand weitestgehend erhalten.

Veränderungen am vorhandenen Steg und dem randlich verlaufenden öffentlichen Weg (Wendelgardweg) sowie des sich an den Wendelgardweg anschließenden eigentlichen Seeufers werden nicht vorgenommen. Dies entspricht auch den Forderungen der übergeordneten Planungen (Schutz des Bodenseeufers und des Flachwasserbereichs).

• Erschließungsaspekte

Für die zu erwartenden zusätzlichen Besucherzahlen wird angrenzend an die vorhandenen Parkierungsanlagen die Anlage von rund 100 weiteren, außerhalb der Bedarfsparkierung ganzjährig nutzbaren Stellplätze ermöglicht, um die Parkierung der Bodensee-Therme Konstanz in geordnete Bahnen zu lenken und den Parkierungsdruck auf die angrenzenden Gebiete bzw. die Bedarfsparkierung auf der Eselswiese zu vermindern.

Mit der dann vorhandenen Stellplatzzahl von ca. 200 Stellplätzen (gerechnet ohne die für Spitzenzeiten weiterhin vorgesehene Bedarfsparkierung auf der Eselswiese) können die baurechtlich nachzuweisenden Stellplatzzahlen abgedeckt werden (in der Planung vorgesehene 1.000 Kleiderablagen, aus denen sich bei Ansatz eines Mittelwerts der in der Verwaltungsvorschrift vom 28.03.06 (VwV über die Herstellung notwendiger Stellplätze) für Hallenbäder dargestellten Marge von 5-10 Kleiderablagen je Stellplatz zzgl. je eines Stellplatzes je 10-15 Besucherstellplätze ein Stellplatzbedarf von ca. 150 Stellplätzen zugeordnet zur Bodensee-Therme Konstanz zzgl. der Besucherstellplätze für den externen Restaurantbetrieb ableitet).

Inwieweit eine alternative Führung der Buslinie erfolgen wird, ist derzeit noch nicht abzusehen, festzustellen ist jedoch, daß die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Vorfelds der Bodensee-Therme Konstanz ausreichend groß dimensioniert sind, um auch ein Wenden eines Gelenkbusses (angesetzter Durchmesser des Wendekreises = 27m) vor dem zukünftigen Eingang der Bodensee-Therme Konstanz zu ermöglichen.
Die Zufahrtsmöglichkeit zum Seeufer bleibt für Feuerwehr und andere Rettungsdienstorganisationen über die heute bereits vorhandene öffentliche Verkehrsfläche erhalten.

- Vorgesehene Badtechnik, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden wie in der Bestandssituation weiterhin an der südwestlichen Grundstücksgrenze in Richtung der Anlände liegen.
Die Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers (Pufferung, Rückhaltung, Teilversickerung) wird derzeit noch im Zuge der Freiflächenplanung geprüft und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) bzw. bei einer Notwendigkeit auch im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens (Einleitung in Bodensee) mit den Fachbehörden abgestimmt.
Ebenso werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mögliche Geruchsemissionen ausgehend vom vorgesehenen gastronomischen Betrieb, der Badtechnik und der Ver- und Entsorgung auf Basis der dann feststehenden Grundriss- und Betriebsorganisation durch die zuständige Fachbehörde (Staatl. Gewerbeaufsichtsamt) abgeprüft und ggfs. Maßgaben zur Minimierung vorgegeben.

6. Ergebnisse begleitender Gutachten

Im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans werden im Folgenden die Ergebnisse der begleitenden Gutachten nochmals kurz aufgeführt, da sie einerseits in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen sind und andererseits für die Einhaltung des Gebots der Rücksichtnahme maßgebend sind:

6.1 Ergebnisse des Verkehrsgutachtens (verkürzte, auszugsweise Darstellung)

Das Verkehrsgutachten des Büros Modus Consult Ulm GmbH (Ulm, 2002) hatte das Ziel, verkehrliche Auswirkungen zu untersuchen, welche aus einer Steigerung der Besucherzahlen der Bodensee-Therme Konstanz in Richtung der Besucherzahlen Anfang der achtziger Jahre von 400.000 Gästen pro Jahr zu prognostizieren sind.
Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die Untersuchung der Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung im Bereich der Eichhornstraße und im Bereich des Hermann-Hesse-Wegs (Zufahrt Richtung Bodensee-Therme Konstanz). Innerhalb des Gutachtens werden die verkehrlichen Auswirkungen für drei maßgebende Zeiträume im Jahresablauf ermittelt (Monate März, Juni, Juli/August) und es wird mit einem alternativen Ansatz von im Minimum 340.000 Besuchern und im Maximum von 400.000 Besuchern pro Jahr in der Prognose gerechnet.

Des weiteren wird in der Prognose davon ausgegangen, dass neben dem Umbau der Bodensee-Therme Konstanz auch die diskutierte und derzeit im Bebauungsplanverfahren nicht maßgebende Hotellerienutzung realisiert wird, was ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würde.

Die Ergebnisse der Verkehrsprognose wurden für die Monate März, Juni (Freizeitverkehr) und Juli/August (Spitzenmonate) für die Eichhornstraße und den Hermann-Hesse-Weg nach den Anteilen der Anlieger (unter Anlieger werden auch sonstige Besucher (z.B. Spaziergänger) verstanden), den Anteilen der Hotel-/ Gastronomienutzung, der Anteile der Freibadnutzung sowie der Anteile der Thermalbadnutzung differenziert.

Für das Bebauungsplanverfahren ist dabei insbesondere die Verkehrsprognose für den Hermann-Hesse-Weg von Bedeutung, da dieser unmittelbar in das Plangebiet und die Zufahrt zur Bodensee-Therme Konstanz einmündet und die Prognose für den Hermann-Hesse-Weg einen Hinweis für das zu erwartende Verkehrsaufkommen im direkten Umfeld der Bodensee-Therme Konstanz gibt. In der Prognose ist dabei der angesetzte Anteil für die Hotellerie-Nutzung herauszurechnen, da diese einerseits nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens und andererseits auch derzeit nicht der politische Wille besteht, im Umfeld der Bodensee-Therme Konstanz einen zusätzlichen Hotelstandort vorzusehen. Insofern können die gutachterlich angesetzten 125 KfZ/Tag und Richtung der Hotelnutzung in Abzug gebracht werden.

Für den Hermann-Hesse-Weg wird dabei im Ergebnis für den Monat März (Normalverkehr) eine Steigerung in der Maximum-Prognose von 400.000 Besuchern/Jahr von insgesamt ca. 50 % des Verkehrsaufkommens prognostiziert, wobei ohne die Anrechnung einer Hotelnutzung lediglich eine Steigerung um ca. 28% in der Maximumprognose anzusetzen ist.

Für den Monat Juni (Freizeitverkehr) wird unter Anrechnung auch der Hotelnutzung eine Steigerung des Verkehrsaufkommens um 48 % in der Maximumprognose angesetzt, ohne die Anrechnung der Hotelnutzung beläuft sich die Steigerung des Verkehrsaufkommens auf ca. 30 %.

Für die Monate Juli/August (Spitzenmonate) wird eine Steigerung des Verkehrsaufkommens einschließlich der Hotelnutzung um ca. 44 % in der Maximumprognose (bei 400.000 Besuchern pro Jahr) prognostiziert, ohne die Hotelnutzung liegt die Steigerung des Verkehrsaufkommens bei ca. 33 %.

Im Hinblick auf die absoluten in der Prognose dargestellten Werte des Verkehrsaufkommens in den Maximalprognosen von 1.378 KfZ/24h (Monat März), 1.812 KfZ/24h (Monat Juni) und 3.212 KfZ/24h (Monat Juli/August) ist anzumerken, daß diese in den Monaten März und Juni immer noch niedriger liegen als die im Hinblick auf die in der EAE 85/95 angesetzten Belastungsgrenzen für verkehrsberuhigte Bereiche (Verkehrsstärke unter 200 KfZ/h entspricht ca. 2.000 KfZ/24h.). Ähnliches gilt für die Spitzenmonate Juli/August. Auch hier liegen die prognostizierten Werte noch voll in den in der Verkehrsplanung angesetzten Belastungsgrenzen für Tempo 30 – Zonen liegen. Insofern ist im Grundsatz trotz der oben dargestellten hohen prozentualen Steigerungen in der Betrachtung der absoluten Zahlen von einer Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens gegenüber den angrenzenden Nutzungen auszugehen.

Nicht in die Prognose eingeflossen sind zudem mögliche Verbesserungen in der Auslastung der Buslinie 5 und somit eine positive anteilige Verschiebung des Anteils der ÖPNV-Benutzer, wodurch eine Reduzierung der prognostizierten Steigerung des Verkehrsaufkommens erreicht werden könnte.

6.2 Lärmgutachten (verkürzte, auszugsweise Darstellung)

Gutachten vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Gutachten Nr. 3170/769 vom 18.04.2002, Gutachten zum Bebauungsplan "Bodensee-Therme Konstanz" in Konstanz mit Nachtrag I vom 12.11.2002 und Nachtrag II vom 16.12.02.

- Eckdaten der Lärmschutzprognose

Im Rahmen des Lärmschutzgutachtens wird eine differenzierte Beurteilung der zu prognostizierenden Immissionen vorgenommen, welche sich rechtlich auf die Sportanlagen-Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV, die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die TA Lärm beziehen. Hierbei werden Immissionen, welche vom Thermal- und Freibadgelände, der zugehörigen Parkierung sowie die dem Bad zugehörigen Restaurant- / Gastronomienutzungen zuzuordnen sind, im Rahmen der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung beurteilt; Immissionen, welche vom Verkehrslärm außerhalb des Anlagengeländes ausgehen, nach der Verkehrslärmschutzverordnung und Immissionen, welche dem geplanten externen Restaurant- / Gastronomiebetrieb sowie dem zugehörigen Parkverkehr zuzuordnen sind, der TA Lärm zugeordnet.

Als Ausgangsbasis für die Berechnung dienten der Lageplan des Wettbewerbsentwurfes des Architektenbüros 4a*),* die Darstellung des FNP, eine persönliche Inaugenscheinnahme und Dokumentierung der örtlichen und baulichen Gegebenheiten durch die Gutachter sowie in der Fortentwicklung des Bebauungsplans ergänzende Unterlagen aus dem Bebauungsplanverfahren.

In der Untersuchung wurden aufgrund des Nicht-Vorhandenseins von Bebauungsplänen die angrenzenden Wohngebäude der im FNP als Wohnbauflächen charakterisierten Bereiche sowie das im FNP in einer Grünfläche liegenden Wohngebäude Hermann-Hesse-Weg 18 von der Schutzbedürftigkeit her als Wohngebäude innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO und die Bebauung innerhalb der angrenzenden Sonderbauflächen als Gebäude analog einer Lage in Mischgebieten (MI) gem. § 6 BauNVO eingestuft.

Ausgangssituation Bodensee-Therme Konstanz

Für die Bodensee-Therme Konstanz wurden als Zielzahl 400.000 Besucher/Jahr angesetzt, wovon 330.000 Besucher dem Thermalbad und 70.000 Besucher dem Freibad zugeordnet werden. Für das Thermalbad wird in erster Nährung gleichverteilt über das Jahr mit ca. 900-1.000 Gästen/Tag, für das gesamte Bad mit Spitzenwerten von bis zu 3.500 Besuchern/Tag an heißen Sommertagen mit Freibadbetrieb gerechnet, was in den Spitzenzeiten der heutigen Auslastung entspricht. Eine weitere Steigerung über den heutigen Spitzenwert wird als unwahrscheinlich angesehen, da sich im Rahmen der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen die Liegeflächen eher noch verkleinern werden und somit die Aufnahmekapazität der Freianlagen nicht steigen wird.

Ausgangssituation Freianlagen

In der Prognose wird im Sinne der Freianlagen davon ausgegangen, dass das Thermalaußenbecken erneuert wird, das Sportschwimmbecken unverändert bleibt und die vorhandene 15 m Rutschanlage durch eine ca. 60 m lange Rutsche am bestehenden Nichtschwimmerbecken ersetzt wird. Es wird hierbei davon ausgegangen, dass die Rutsche von Nordwesten in das Kinderbecken geführt wird. Anstelle des Kinderplanschbeckens wird in der Prognose eine Wasserlandschaft für Kleinkinder angesetzt. Des weiteren wird davon ausgegangen, dass die im Bereich des heutigen Kassengebäudes liegenden Spielfelder im Bereich südlich des Wilhelm-von-Scholz-Wegs neu entsprechend den Vorgaben der Plandarstellung des Bebauungsplans angeordnet werden (Standortalternativen für zwei Beach-Volleyballfelder und ein Badmintonfeld).

Ausgangssituation Gastronomienutzung

Des weiteren wird in der Lärmschutzprognose der geplante Restaurantbereich mit Freiterrasse gutachterlich untersucht, da eine solche Freiterrassennutzung gegenüber der nächstangrenzenden Wohnbebauung zu Lärmbelastungen führen könnte. Ziel war einerseits eine Prüfung, inwieweit bzw. unter welchen Maßgaben eine Freiterrassennutzung nächstangrenzend realisiert werden könnte und andererseits, welche immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zur Gewährleistung der Einhaltung der Richtwerte an der nächstangrenzenden Bebauung zugelassen werden können.

Hierbei werden alternativ zwei Standorte für eine Freiterrassennutzung betrachtet:

Zum einen eine Freiterrasse, wie sie standörtlich den aus dem Wettbewerbsergebnis hervorgehenden Planungen des Architektenbüros 4a entspricht. Der Standort stellt im räumlichen Bezug in der Prognose den ungünstigsten Fall der Platzierung einer Freiterrasse gegenüber den nächstangrenzenden Nachbarnutzungen dar.

Zum anderen wird ein Standort für eine Freiterrasse in die Betrachtung einbezogen, welcher im Rahmen einer Aufstockungsoption auf das bestehende Thermalbadgebäude zur Realisierung kommen könnte.

Die Öffnungszeiten der Bodensee-Therme Konstanz werden in der Lärmschutzprognose täglich von 09.00 bis 22.00 Uhr angesetzt. Gleiches gilt für das Restaurant im Badebereich. Für den Restaurantbetrieb im externen Bereich wird als Ausgangsvoraussetzung in der Berechnung von einer Öffnungsdauer bis 24.00 Uhr ausgegangen.

Ausgangssituation Fahrzeugverkehr

Im Hinblick auf die Erschließung wird in der rechnerischen Prognose alternativ davon ausgegangen, dass die Besucher über den Hermann-Hesse-Weg an- und abfahren bzw. wie in der Bestandssituation über den Hermann-Hesse-Weg zufahren und über die Straße Zur Torkel abfahren. Die zulässige Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf dem Hermann-Hesse-Weg sowie auf der Straße Zur Torkel wird jeweils mit Vzul= 30km/h angesetzt. Die Straße Zur Torkel ist weiterhin als Einbahnstraße in Nordrichtung vorgesehen.

Von den Verkehrswegen her werden die Daten des oben beschriebenen Verkehrsgutachtens heran gezogen. In der Lärmschutzprognose wird zudem entsprechend der Zielvorgaben des Bebauungsplans die Möglichkeit mit angesetzt, über die vorhandenen ca. 100 Stellplätze hinaus, nochmals ca. 100 Stellplätze in der Hanglage der Eselswiese vorzusehen. Bei der neu zu errichtenden Stellplatzanlage wird davon ausgegangen, dass die Frequentierung der neuen Stellplätze – zumindest an Tagen mit hohen Besucherzahlen – der angenommenen Frequentierung des bestehenden Parkplatzes am Wilhelm-von-Scholz-Weg entspricht und somit mit einer Bewegung/Stellplatz und Stunde angesetzt werden kann. Gleichermaßen wird die heute bereits vorhandene Bedarfsparkierung auf der Eselswiese und die von dieser Nutzung ausgehenden Emissionen in die Prognose miteinbezogen.

• Ergebnisse des Gutachtens

Thermal- und Freibad (Gebäude und Freianlagen)

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zielen auf eine Erhöhung der Besucherzahl im Jahresmittel. An Spitzentagen wird das Besucheraufkommen aber nicht oder nur unwesentlich höher sein als derzeit, da die Gesamtanlage nicht erweitert und somit die Kapazitätsgrenze weiterhin in der Größenordnung von 3.500 Besuchern pro Tag liegen wird. Gleichermaßen werden im Rahmen der Umbaumaßnahmen Gebäudeteile (Kellergeschoß / Badtechnik) und die Mehrzahl der heute bereits in den Freianlagen vorhandenen Beckenbereiche weitergenutzt. Deshalb kommt die Sanierung der Bodensee-Therme Konstanz mutmaßlich nicht dem Bau einer Neuanlage gleich. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der so genannte Altanlagenbonus nach § 5 Abs. 4 der Sportanlagenlärmschutzverordnung, wonach bei Sportanlagen, die vor dem 16.10.91 errichtet waren, eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte um weniger als 5 dB(A) toleriert werden kann, angerechnet werden darf. Unter Berücksichtigung dieses Bonus von 5 dB(A) folgt, dass der Betrieb des Thermal- und Freibads im Regelfall - ausgenommen ist die nachmittägliche Ruhezeit an heißen Sonn- und Feiertagen im Sommer - keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die Nachbarschaft verursacht.

Da während der Freibadsaison die Anzahl der Sonn- und Feiertage mit hoher Temperatur (z.B. $\vartheta > 30°$ C) und entsprechend hohem Besucheraufkommen (ca. 3.500 Besucher pro Tag) mit Sicherheit weniger als 18 beträgt, kann der Freibadbetrieb an diesen Tagen als "seltenes Ereignis" im Sinne der 18. BImSchV klassifiziert werden. Eine Überschreitung der für „seltene Ereignisse" Maß gebenden Immissionsrichtwerte ist auf der Grundlage der im Gutachten sich ergebenden Rechenergebnisse nicht zu erwarten.

In der Lärmschutzprognose wird die durch Nutzung der nordöstlich des Freibadgeländes angeordneten Tennisplätze verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, insbesondere auf das Gebäude Eichhornstraße 88 a, zunächst nicht berücksichtigt. Je nach Nutzung dieser Plätze kann in der Summe der durch alle Sportanlagen (Bad und Tennisplätze) verursachten Immissionen eine im Sinne der 18. BImSchV unzulässige Lärmeinwirkung vorliegen. Dann wären im Badbereich und/oder im Bereich der Tennisanlage Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden oder auch eine Einschränkung der Betriebszeiten. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 5 Abs. 2 der 18. BImSchV Freibäder gegenüber anderen Sportanlagen privilegiert sind, da für Freibäder im Zeitraum von 7.00 bis 22.00 Uhr keine Einschränkung der Betriebszeiten festgesetzt werden darf.

Stellplatzanlage im Bereich der Grünfläche G2

Im Hinblick auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte „Nachts" wird für das Dachgeschoss des Gebäudes Zur Torkel 12 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) um 6,5 dB(A) prognostiziert. Maßgeblich für diese Überschreitung ist die nächtliche Nutzung der Stellplätze auf der neu zu errichtenden, ganzjährig nutzbaren Stellplatzanlage innerhalb der Grünfläche G2, bei welcher letztlich mit Ausnahme einer Überdachung keine technischen Abschirmungen realisierbar sind. Da im Gegensatz zur Situation „Tags" der den neuen Stellplätzen zuzuordnende Immissionsanteil in der Situation „Nachts" nicht von untergeordneter Bedeutung ist, ist auch die Anwendung des oben beschriebenen „Altanlagenbonus" nicht zulässig. Insofern muss hier die von der neu zu errichtenden Stellplatzanlage ausgehende unzulässige Lärmeinwirkung ausgeschlossen werden. Dies kann geschehen, indem „Nachts" auf eine Nutzung der neuen Stellplatzanlage verzichtet wird. Dies kann sichergestellt werden, wenn die Badegäste in der Regel bis 22.00 Uhr abgefahren sind. Durch eine entsprechende Beschilderung / Abschrankung ist hierbei sicherzustellen, dass abends anfahrende Restaurantbesucher nicht den neuen Parkplatz nutzen.
Die Maßgaben werden hierbei in den textlichen Festsetzungen durch die Festsetzung des spätestmöglichen Schließungszeitpunkts von 22.00 Uhr und eine Einfahrtsbeschränkung zur Stellplatzanlage ab 20.00 Uhr umgesetzt.

Einige wenige nächtliche Abfahrten (z.B. max. 10 Pkw-Bewegungen/h) vom neuen Parkplatz können hierbei noch toleriert werden. Diese nächtlichen Abfahrten werden beispielsweise durch Badegäste verursacht, welche nach dem Schließen des Bades noch das Restaurant aufsuchen.

Fahrzeugverkehr

Der Fahrzeugverkehr außerhalb der Anlage der Bodensee-Therme Konstanz verursacht nach den Ergebnissen der Lärmschutzprognose keine Überschreitung der in der Nachbarschaft Maß gebenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung.

Restaurant / Gastronomie / Freiterrasse

Als Ergebnis der Prognose ist festzustellen, dass insbesondere in Bezug auf die Richtwerte „nachts“ restriktive Regelungen innerhalb der planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen werden müssen, um eine Einhaltung der Richtwerte bei der nächstangrenzenden Nachbarschaftsbebauung zu gewährleisten. Maßgeblich sind hier an den Immissionsorten Eichhornstraße 80 und 88a, Hermann-Hesse-Weg 18 und Zur Torkel 10 und 12 Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) „tags“ und 40 dB(A) „nachts“.
Aus diesem Grunde werden für die beiden Alternativflächen der Freiterrasse maximale immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) in Tag- und Nachtwerten festgesetzt.
Eine mögliche Umsetzung der abstrakten Werte „nachts“ wird in Form von alternativen Reglementierungen der Öffnungszeiten abweichend von dem in der Ausgangssituation angesetzten Schließungszeitpunkt von 24.00 Uhr, Reglementierungen der Gästezahl und möglicher abschirmender Maßnahmen in der Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Kapitel 8.1.13 erläutert.

Wesentlich ist, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen jeweils nur auf einem der beiden in der Plandarstellung festgesetzten Alternativstandorte eine Freiterrasse realisiert werden kann, d.h. eine gleichzeitige Nutzung beider Standorte als Freiterrasse somit ausscheidet.

Die Einhaltung (oder Unterschreitung) der Werte für IFSP bzw. der daraus resultierenden maximal zulässigen Immissionsanteile in der Nachbarschaft ist bei der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Nutzungsänderung entsprechend der in den planungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Maßgaben konkret nachzuweisen. Hintergrund ist, dass erst in diesem Planungsstand die konkrete standörtliche Lage einer Freiterrasse bekannt sein wird, während die Ausformung der beiden Alternativstandorte im Bebauungsplan als Rahmen gebende Planung noch durchaus alternative Ausrichtungen einer Freiterrasse einräumt.

Im Hinblick auf die festgesetzten IFSP ist zudem anzumerken:
Falls die Schallausbreitung z.B. durch die abschirmende Wirkung von zwischen der Freiterrasse und den betrachteten Einwirkungsorten zu berücksichtigenden Gebäuden oder Schallschirmen beeinflusst wird, können die tatsächlich emittierten flächenbezogenen Schalleistungspegel L''_w den jeweiligen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel IFSP zahlenwertmäßig übersteigen.
Des weiteren kann der innerhalb einer Teilfläche nicht in Anspruch genommene Teil des zugehörigen Lärmkontingents erforderlicherweise auf lärmintensive Anlagen innerhalb einer anderen Teilfläche übertragen werden. Im vorliegenden Fall bedeutet dies beispielsweise, dass eine Freiterrasse, die die Fläche A oder B lediglich zu x% belegt, trotzdem das Emissionskontigent der gesamten Fläche A oder B ausschöpfen darf, sofern sich – wie im Gutachten angenommen – auf dieser Fläche zusätzlich zur Freiterrasse keine weitere lärmintensive, nach TA Lärm zu berücksichtigende Anlage befindet.

In der Gesamtsicht ist festzustellen, dass eine Freiterrassennutzung an beiden Standorten unter den in den planungsrechtlichen Festsetzungen fixierten abstrakten zahlenmäßigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel immissionsschutzrechtlich möglich und mit dem Schutzbedürfnis der nächstangrenzenden Nachbarschaft vereinbar ist.

• Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Lärmschutzprognose wurde die durch den Betrieb der Bodensee-Therme Konstanz einschließlich des geplanten Restaurants mit Freiterrasse verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft nach Durchführung der geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen prognostiziert und beurteilt. Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht einer Neuerrichtung der gesamten Anlage (Bodensee-Therme Konstanz) im Sinne der 18. BImSchV entsprechen, kann unter Berücksichtigung des "Altanlagenbonus" gemäß § 5 Abs. 4 der 18. BImSchV eine durch den Badebetrieb verursachte unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft ausgeschlossen werden.

Da der geplante Betrieb eines Restaurants während der Nachtzeit eine Überschreitung der dann Maß gebenden schalltechnischen Anforderungen zur Folge haben wird, ist zur Sicherstellung der Einhaltung der Richtwerte die Einhaltung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zu gewährleisten.
Ähnliches gilt für die neu zu errichtende Stellplatzanlage, bei der durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass eine nächtliche Benutzung allenfalls in geringfügigem Ausmaß, im Rahmen von Abfahrten von der Stellplatzanlage aus stattfinden können.

Sowohl die Maßgaben zur Nutzung der Freiterrasse wie auch die Reglementierung der Nutzung der neuen Stellplatzanlage in den Nachtzeiten wird im Bebauungsplan über die textlichen Festsetzungen geregelt.

7. Grünordnerischer Fachbeitrag

7.1 Rechtliche Grundlagen

Wesentliche Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Grünordnungsplanes sind:

Das Gesetz zum Schutze der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG), im Sinne von § 9 Abs. 1 NatSchG haben die Träger der Bauleitplanung bei der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) Grünordnungspläne aufzustellen, sobald und soweit es zur Aufstellung, Ergänzung oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich ist.

Das Baugesetzbuch (BauGB)
§ 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet den Träger der Bauleitplanung, zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.
§ 1a Abs. 1 Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)
In der Abwägung sind die Darstellung des Landschaftsplanes sowie die Vermeidung von Eingriff und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen. Dabei gilt das Gebot, zuerst Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Für nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe ist innerhalb einer angemessenen Frist Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen.

Nach neuer Rechtsprechung ist § 1 BauGB grundsätzlich auch für Bebauungspläne m beplanten und unbeplanten Innenbereich anzuwenden. Dabei ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

• § 2 a Absatz 1 Baugesetzbuch: „Umweltbericht"
Bei diesem Bebauungsplan ist aus folgenden Gründen keine Umweltverträglichkeitsprüfung und somit auch kein Umweltbericht zu erstellen:
Die Verkehrsfläche erhöht sich von 5.100 qm auf 6.130 qm und überschreitet geringfügig den Schwellenwert von 0,5 ha (Nr. 18.4. Anlage 1 zum UVPG). Ferner erhöht sich die Fläche des Freizeitbades als Städtebauliches Projekt von 5,1 ha auf 5,7 ha und überschreitet den Schwellenwert von 2 ha (Nr. 18.7 Anlage 1 zum UVPG).
Das Hineinwachsen in die UVP-Pflicht im Sinne von § 3 b Absatz 3 UVPG trifft jedoch bei Vorhaben nach Nr. 18.7 nicht zu, ferner wurde das Freizeitbad Jacob bereits 1975 in Betrieb genommen.
Im Übrigen hat der Bebauungsplan entsprechend dem grünordnerischem Fachbeitrag keine erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne von § 3 c UVPG. In der Gesamtschau sind bei der vorliegenden Planung mit ihren Ausgleichsmaßnahmen die Belange des Naturschutzes i.S. von § 1a BauGB gewahrt.

• Bundes-Bodenschutzgesetzes
Ebenso findet § 2 Abs. 2, 3 und 4 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG) Anwendung. Dabei sind die Eingriffe den vorhandenen Bodenfunktionen gegenüber zu stellen und ggf. Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

• Naturschutzgesetz
Teile der geplanten funktionalen Einrichtungen der Bodensee-Therme Konstanz liegen im Erholungsschutzstreifen des Bodenseeufers (50 m) im Sinne von § 44 NatSchG. Dort dürfen in der Regel keine baulichen Anlagen errichtet werden.
Da diese Anlage ausschließlich der Erholung dient, d.h. im Sinne von § 44 Abs. 2 Nr. 2 NatSchG es sich um eine bauliche Anlage handelt, die als Gemeinschaftsanlage ausschließlich der Erholung und der Gesundheit dient, ist hier von einer Zulässigkeit auszugehen.

7.2 Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht

Die Badanlage mit den Gebäuden und Becken ist bereits vorhanden und liegt in unmittelbarer Ufernähe des Bodensees. Dieser bereits vorhandene Bestand ist der geplanten in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gegenüber zu stellen.

7.3 Bestand und Bewertung

7.3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt am Hangfuß der Landzunge im Südwesten des Bodanrücks und grenzt unmittelbar an das Bodenseeufer. In nordöstlicher Lage befindet sich ein Wohngebiet und im Westen Sportanlagen und das Freibad Horn.

7.3.2 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan liegt die Fläche der Bodenseetherme in der ufernahen Grünfläche zwischen Lorettowald und Bodensee. Sie ist Bestandteil des Grünzuges „Grünzug am Bodenseeufer und am Seerhein (Nr. 1) und als siedlungsnaher Erholungsraum dargestellt. Charakterisiert sind diese siedlungsnahen Erholungsräume durch eine gute wegemäßige Erschließung bzw. Ausbaupotenzial, einen hohen Erlebniswert durch Strukturreichtum, Aussichtsmöglichkeiten, Vielfältigkeit, eine gute Ausstattung mit erholungswirksamen Elementen sowie gute Erreichbarkeit. Dies ist alles für die Bodenseetherme gegeben.

Bewertung: Die Planung ist auf den Landschaftsplan abgestimmt. Die Ansprüche aus dem Landschaftsplan sind für die Bodensee-Therme Konstanz gegeben.

7.3.3 Naturraum und potentielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet gehört nach der naturräumlichen Gliederung (Benzing 1964) zum Bodanrück-Hügelland. Die potentielle natürliche Vegetation bilden im unmittelbaren Einflussbereich des Bodensees v. a. Seggenriede und Röhrichte, an die sich landseits Silberweiden-Schwarzpappel- sowie Eichen-Ulmen-Wald anschließen. Bei weiter ansteigendem Gelände herrschen Waldmeister- bzw. Perlgras-Buchenwald vor.

7.3.4 Geologie, Boden und Bodenutzung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich von Ablagerungen des Bodensees auf Beckentonen der Würmeiszeit. Im Norden des Gebiets kommen eisrandnahe Schotterablagerungen der Würmeiszeit vor, welche mit Moränenmaterial wechseln bzw. davon bedeckt sind.
Im gesamten Gebiet herrschen Parabraunerden aus sandig-kiesiger Jungmoräne und aus Schottern vor, die ein geringes bis mittleres Filtervermögen besitzen. Dabei handelt es sich um Lehmböden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Eine landwirtschaftliche Bodennutzung findet im Gebiet nicht statt. Der größte Teil der Badanlage befindet sich auf einer künstlichen Aufschüttung, die 1974 im Zuge der Anlage des Jakobsbades erfolgte. Die ehemalige natürliche Ufergrenze verläuft im nördlichen Bereich des Bades entlang des Hanges, ungefähr bei der Höhenlinie 397.0 ü NN. Die Fläche zwischen der heutigen Uferlinie und der Höhenschichtlinie 397 ü.NN wurden künstlich mit mineralischem Boden aufgeschüttet. Die gesamte vorhandenen Becken liegen im Bereich künstlicher Auffüllungen.
Bewertung: Aufgrund der massiven Aufschüttungen und Bodenmodellierungen im Badbereich ist das Areal im Hinblick auf die Bodenfunktionen bereits erheblich vorbelastet. 2/3 der Fläche wurde künstlich überformt und aufgefüllt. Dort sind nur noch eingeschränkt die natürlichen Bodenfunktionen vorhanden. Die Böden im Bereich der Auffüllungen sind von mittlerer Bedeutung (Wertstufe II), die Böden, die nur geringfügig überformt wurden, weisen noch eine hohe Bedeutung auf und werden der Wertstufe I zugeordnet.

7.3.5 Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Biotope im Sinne von § 24 a Naturschutzgesetz vorhanden. Das Planungsgebiet grenzt an ein Natura2000-Gebiet (FFH-Gebiet 82220-301 „Bodanrück“ und westlicher Bodensee sowie Vogelschutzgebiet 8321-401 „Konstanzer Bucht“ des Bodensees.
Ein großer Anteil des Baumbestandes ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Laub- und Nadelbäume (vgl. hierzu im Anhang Tabelle Baumbestand sowie Eintragung im B-Plan). Die Freiflächen sind durch intensive Rasenflächen im Badbereich gestaltet. Der Bedarfsparkplatz auf der Eselswiese wird in der Hauptsaison regelmäßig gemäht. Es hat sich dort eine artenarme Mehrschnittwiese entwickelt. Der Uferbereich zwischen Bad und Wasserlinie ist mit einzelnen Baumgruppen bestockt, das Ufer ist mir Grobkies befestigt (Prallhang). Eine Ufervegetation ist dadurch kaum ausgebildet. Das Bad und seine Umgebung ist durch einen dichten Baumbestand gut durchgrünt.
Aufgrund der relativ intensiven Nutzung des Freigeländes sind keine naturnahen Biotopstrukturen vorhanden, die den seltenen Arten Lebensraum bieten. Der Altbaumbestand, v.a. an der nördlichen Grenze des Areals bietet weniger empfindlichen Vogelarten als Brutgebiet Lebensraum. Seltene und geschützte Pflanzen- und Tierarten sind nicht vorhanden.

Bewertung: Aufgrund der bereits vorhandenen Badeinrichtung inkl. Erschließung ist das Gebiet vorbelastet. Barriereeffekte sind bereits vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung der Freibereiche sind nur arten- und strukturarme Rasenflächen vorhanden. Diese Flächen sind für die Tier- und Pflanzenwelt von geringer Bedeutung (Wertstufe III). Aufgrund des wertvollen Baumbestands und seiner hohen Bedeutung (Wertstufe I) wird den Freiflächen jedoch eine mittlere Bedeutung beigemessen und mit der Wertstufe II bewertet (vgl. hierzu auch Anhang: Baumbestandserfassung und Bewertung). Unmittelbare Auswirkungen durch den Badebetrieb sind auf das Natura2000-Gebiet nicht zu erwarten.

7.3.6 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet weist mit seinem hohen Grünanteil und seiner angrenzenden lockeren Bebauung eine sehr gute Erholungseignung auf. Der in Benachbarung liegende Freiraum (Lorettowald - Erholungswald Stufe 1 - , Hörnle, Uferweg) ist von hoher Erholungseignung. Durch öffentliche Verkehrsmittel ist das Gebiet gut erschlossen. Durch die vorhandene Höhenstufung bestehen zwischen den Freiflächen der Anlage und dem Bodensee gute Blickbeziehungen. Der im NatSchG geforderte Erholungsschutzstreifen von 50 m zwischen dem Bodenseeufer und den baulichen Anlagen mit Ausnahme der Beckenanlage ist vorhanden. Für die Erholung ist das Areal von hoher Bedeutung (Wertstufe I).

7.3.7 Klima / Luft

Konstanz liegt im Bereich eines mäßig warmen Wuchsklimas (Wärmestufe V) mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von 8 - 8,5° C. Die Jahresniederschläge betragen etwa 775 mm.

Bewertung: Der hohe Durchgrünungsgrad sowie die lockere Bebauung und die enge Benachbarung zum Lorettowald und zum See sind für ein ausgeglichenes Lokalklima verantwortlich. Jedoch insgesamt hat das Gebiet nur eine geringe lokalklimatische Auswirkung für die benachbarten Siedlungsflächen, da die große Fläche des Bodensees sowie des Lorettowalds von erheblich höherer Bedeutung ist. Daher wird die Fläche bezüglich klimatischer Auswirkung auf die Umgebung nur der Wertstufe II zugeordnet.

7.3.8 Hydrologie / Gewässerschutz

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an das Bodenseeufer. Die vorgelagerte Uferzone ist als Flachwasserschutzzone II im Bodenseeuferplan 1984 dargestellt. Eingriffe in die Uferzone sind nicht zulässig und bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen dieser Planung sind keine Eingriffe in die Uferzone geplant.
Das geotechnische Gutachten für den Neubau der Bodenseetherme (Stand 24.8.1999 und 19.10.1999) hat zwei getrennte Grundwasserschichten festgestellt. Diese sind durch wasserundurchlässige Seetone voneinander getrennt. Die obere wasserführende Schicht steht in engem Zusammenhang mit dem , hangseits strömt Hangwasser zu und den Niederschlagswasser. Dieser Wasserleiter unterliegt natürlichen Schwankungen.
Der zweite vorhandene Grundwasserleiter liegt in tiefer liegende Schichten, welcher unabhängig ist von dem Seewasserstand. Es handelt sich dabei um einen druckwasserführenden Grundwasserleiter.
In der heutigen Badanlage ist eine Brauchwasserbrunnenfassung vorhanden. Dieser Brauchwasserbrunnen wurde beim Bau des Jakobsbades 1974 erschlossen. Er diente lange zur Ergänzung des Thermalwassers und wird seit dem Hochwasser 1999 hierzu nicht mehr genutzt. Heute wird das Wasser nur noch zur Bewässerung der Rasenflächen genutzt. Dieser Brunnen wird aus dem tieferen Grundwasserleiter versorgt. Die eigentliche Thermalquelle liegt in ca. 500 m Entfernung im Freibad Horn. Ihre Erschließungstiefe liegt bei 660 m. Das Wasser entstammt der Oberen Meeresmolasse. Ihr Ansatzpunkt bei 389 ü NN in einem Abstand zum Bodenseeufer von 65 m. Sie hat eine maximale Schüttung von 28 cbm/h.

Bewertung: Aufgrund der verhältnismäßig lockeren Bebauung ist die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort gegeben. Da der vorhandene Brunnen nur Brauchwasser spendet und kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen ist, ist das Gebiet nur von mittlerer Bedeutung für die Hydrologie (Wertstufe II). Aus den oberen wasserführenden Schichten wird die Vegetationsdecke und der Gehölzbestand versorgt. Im Rahmen des Bauvorhabens ist eventuell eine Grundwasserabsenkung für den Zeitraum der Fundamentierung notwendig. Diese kurzfristige Grundwasserabsenkung hat jedoch keine Auswirkungen auf den oberen Grundwasserleiter und somit auch keine negativen Auswirkungen auf den wertvollen Gehölzbestand in der Umgebung des Bauvorhabens.

7.3.9 Baumbestandserhebung

Die Bestandserhebung beschränkt sich auf den vorhandenen Baumbestand und die Hecken entlang der Grenzen der Badfläche. Die bereits versiegelten Flächen wurden erfasst. Dies wurden in die Kategorie überbaut, vollversiegelte Freiflächen, teilversiegelte Freiflächen und unversiegelte Grünflächen eingeteilt.
Die Bestandserhebung und Bewertung des Baumbestandes erfolgte im Juni 1998 auf der Grundlage des städtischen Baumkatasters und wurde im September 2002 aktualisiert. Ergänzend wurden die Bäume gesondert im Plan hervorgehoben, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützt sind. Vor allem entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Bades sowie im Nordosten der Liegefläche ist ein sehr wertvoller Baumbestand vorhanden.
Ebenso sind kleinere Baumgruppen im ufernahen sowie im direkten Gebäudeumfeld vorhanden, die als sehr hochwertig einzustufen sind. Im Norden und im Osten des Grundstückes ist eine hochwertige, landschaftsprägende Baumhecke vorhanden.

Zusammenfassende Charakterisierung des Baumbestands:
Der größte Anteil des Baumbestandes setzt sich aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen zusammen, wie z.B. Eichen, Schwarzerle, Feldahorn, Bergahorn, entlang des Bodenseeufers Silberweiden. Im Randbereich des Bades kommen Robinien vor, vereinzelt wurden auch Hybridpappeln und die Schwarzkiefer gepflanzt.

Baumbestandserhebung und Bewertung siehe Tabelle im Anhang der Begründung

7.4 Bilanzierung

7.4.1 Flächenbilanzierung

	Bestand (qm)		**Festsetzungen im Bebauungsplan** (qm)		**Erläuterungen**
	voll-versiegelt	teil-versiegelt	voll-versiegelt	teil-versiegelt	
Bad					
Gebäudefläche	2425		6500		
Beckenfläche, vollversiegelter Freibereich (Beckenumfelder, Erschließungsflächen im Bad)	8300		9500		
Teilversiegelte Flächen Beach-Volleyball, Wege		700		750	(Beach-Volleyball)
Bad -gesamt	10725	700	16000	750	Zusätzliche Vollversiegelung durch Planung: 5275 qm und Teilversiegelung 50 qm
Badumfeld					
Vollversiegelt Verkehrsfläche, Stellplätze	5100		alt 5100 + neu 1030		Zufahrt zur neuen Stellplätzen Eselswiese
Teilversiegelt (Anfahrt Eselswiese, Wilhelm v. Scholzweg		770		alt 770 + neu 1440	Stellplätze Eselswiesen
Badumfeld gesamt	5100	770	6130	2210	Zusätzliche Vollversiegelung durch Planung: 1030 qm und Teilversiegelung 1440 qm
Gesamt Bad und Badumfeld in qm	**15825**	**1470**	**22130**	**2960**	**Zusätzliche Vollversiegelung durch Planung: 6305 qm und Teilversiegelung 1490 qm**
Gesamt in ha	**1,58 ha**	**0,15 ha**	**2,21 ha**	**0,23 ha**	
Grünfläche, unversiegelt in ha		**4,03 ha**		**3,32 ha**	

Bestand:
Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst 5,76 ha. Davon sind 1,73 ha bereits durch die Anlage des Bades und seine Erschließung in Anspruch genommen. Dies ergibt einen Freiflächenanteil von 4,03 ha, welcher als unversiegelte Grünfläche gestaltet ist. Davon entfallen auf die Eselswiese (Bedarfsparkplatz) 1,44 ha.

Ein Teil des vorhandenen Bades liegt in einer künstlichen Auffüllung. Davon sind 2,17 ha betroffen. Dort herrschen gestörte Bodenverhältnisse. Dies ist teilweise auch in dem sehr schlechten Wuchsverhalten einzelner Baumarten, wie z.B. die Schwarzerle ablesbar (Staunässe). Im nordwestlichen Bereich des Bades wurde durch den Bau des Jakobsbades 1974/75 der Boden bereits überformt und verändert. Mehr oder weniger ungestörte natürliche Bodenverhältnisse liegen vermutlich nur noch im Nordosten der Badanlage (ca. 0,9 ha) sowie auf der Eselswiese (ca. 1,1 ha) vor. Insgesamt sind ca. 2 ha der Gesamtfläche mit noch natürlichen Bodenverhältnissen anzutreffen.

Planung:
Nach der zukünftigen Planung werden für das Bad und die notwendige Erschließung 2,44 ha in Anspruch genommen. Als Grünfläche bleiben 3,3 ha erhalten. Für die Umgestaltung des Bades werden keine Flächen in Anspruch genommen, deren Bodenverhältnisse natürlich gewachsen sind. Schwerpunktmäßig erfolgt der Umbau in dem Bereich des bereits überbauten bzw. überformten Geländes sowie im Bereich der künstlichen Auffüllungen.

7.4.2 Bilanzierung des Baumbestands

Bilanzierung des Baumbestandes der geschützten Bäume im Sinne von § 1 Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz.
Die genaue Lage der Beachvolleyball-Felder ist noch nicht festgelegt. Daher kann für den Eingriff in den Baumbestand derzeit keine Bilanzierung erfolgen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Bäume aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz gesichert sind und eine Ersatzpflanzungspflicht von 1 : 1 besteht.

	Bestand	**Verlust durch Festsetzungen im B-Plan**	**Erläuterung**
Bad	125 St. davon geschützt 69 St.		
		geschützt 17 St.	davon Wertstufe 1 6 St. Wertstufe 2 4 St. Wertstufe 3 7 St.
		nicht geschützt 6 St.	Wertstufe 3 2 St. Wertstufe 4 2 St. Ohne Wertung 2 St.
Vorplatz	8 St. davon geschützt 5 St.	kein Eingriff	
Parkplatz für Zufahrt	24 St. davon geschützt 22 St.	geschützt 2 St.	davon Wertstufe 1 1 St. Wertstufe 2 1 St.
		Nicht geschützt 2 St.	Wertstufe 2 2 St.
Wilhelm-Scholz-Weg	9 St.	kein Eingriff	
Gesamtbilanz		geschützte Bäume 19 St. nicht geschützt 8 St.	

Im Rahmen der Erstellung der neuen Gebäude der Bodenseetherme müssen 19 geschützte Bäume und 8 kleinere Bäume entfernt werden.

Im Badbereich selbst ist ein dichter Baumbestand vorhanden. Dort sind weitere Ergänzungen von Bäumen nur in geringem Umfang möglich. Folgende Standorte sind geeignet: Ergänzung der Baumreihe entlang der nördlichen Grenze des Bades mit 2 großkronigen Laubbäumen sowie auf der Liegefläche im Nordosten des Bades können 2 weitere großkronige Bäume untergebracht werden.

Eine weitere Aufwertung des Uferabschnittes durch Baumpflanzungen ist im Bereich der Bodenseetherme nicht möglich, daher wird als Ersatz der Uferabschnitt Webersteig am Seerhein (Abschnitt Löhrystraße – Brauneggerstraße) neu gestaltet. Dort werden neben Entsiegelungsmaßnahmen 15 hochstämmige, großkronige Laubbäume mit einen Mindeststammumfang von 18 – 20 cm gepflanzt. Für die Baumpflanzungen entlang des Webersteigs ist die Verwendung von Platanen aus stadtgestalterischen Gründe vorgesehen.

Auf der neu zu erstellenden, ganzjährig nutzbaren Stellplatzanlage im Bereich der Grünfläche G2 sind 100 Stellplätze vorgesehen. Jedem 5 Stellplatz ist ein großkroniger Baum zuzuordnen. Dies ergeben 20 Bäume. Entlang des Wilhelm-Scholz-Weges sind auf seiner nördlichen Seite noch weitere 5 Baumpflanzungen vorgesehen.

Insgesamt können auf oder in unmittelbarer Nähe des Bades 29 Baumpflanzungen durchgeführt werden. Weiterhin erfolgen 15 Baumpflanzungen im Bereich des Seerheinufers (Webersteig). Somit ist der Verlust an Bäumen durch die 44 Neupflanzungen ausgeglichen.

7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit Bewertung

Ausführliche Bilanzierung siehe Anhang der Begründung

Zusammenfassung:

- Bodenpotenzial

Es können aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan (Baufenster 16 000 qm zzgl. Stellplätze, Beckenumfeld) maximal 2,21 ha versiegelt werden. Das sind im Vergleich zum Bestand 7795 qm mehr. Als Ausgleich für die Versiegelung kann der Uferweg im Freibad Horn sowie ein Abschnitt im Bereich Webersteig (Seerhein) entsiegelt werden. Insgesamt kann eine Fläche von 2200 qm entsiegelt werden und in wassergebundener Bauweise hergestellt werden. Bei den geplanten Stellplätzen ist die Versiegelung auf die Zufahrten beschränkt, die Anlage der Stellplätze ist so auszuführen, dass diese begrünt sind.
Ein großer Teil der Fläche ist durch künstliche Auffüllungen entstanden und die Bodenfunktionen sind nicht wieder vollständig hergestellt (teilweise stark verdichteter Untergrund. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung ist der Eingriff in das Bodenpotential ausgeglichen.

- Hydrologie

Durch den Umbau der Bodenseetherme erfolgt kein Eingriff in die Flachwasserzone des Bodensees.
Die Flächenversiegelung wird soweit möglich auf ein Minimum beschränkt. Zum derzeitigen Planungsstand kann jedoch noch keine Aussage über die Regenwasserversickerung im Gebiet gemacht werden. Positiv auf die Regenrückhaltung wirkt sich die Dachbegrünung der Seitenflügel aus (1250 qm).
Ebenso wirkt sich die Entsiegelung des Uferweges (1500 qm) im Freibad Horn und Webersteig (700 qm) positiv auf die Regenrückhaltung aus. Mit diesen Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

• Klima / Luft

Aufgrund der geplante Überbauung sind keine Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

• Arten und Biotopschutz

Aufgrund der vorhandenen Einrichtung und Nutzung ist bereits eine Vorbelastung gegeben. Barriereeffekte werden durch den Umbau der Bodenseetherme nicht verstärkt. Der Verlust an intensive genutzter Rasenfläche und von 19 geschützten Bäumen wird durch die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Der Saunabereich, welcher in den Uferschutzstreifen des Bodensees im Sinne von § 44 NatSchG eingreift, wird mit einer standortgerechten Hecke aus einheimischen Gehölzen eingegrünt (40 lfd. Meter).
Mit dieser Begrünungsmaßnahme tritt der Bereich weniger in Erscheinung. Weiterhin sind als Ausgleich für den Eingriff in den Uferschutzstreifen 15 Baumpflanzungen entlang des Seerheins (Webersteig) vorgesehen.
Als weitere Ersatzmaßnahme ist die Renaturierung eines Hockgrabenabschnittes von 200 m Länge im Bereich der Hermann-von-Vicari-Straße / Lorettowald vorgesehen (Entfernung der Sohlschalen, Abflachung des Ufers, Abrücken von vorhandenem Gebäude). Diese Maßnahme ist Bestandteil des Gewässerentwicklungsplans der Stadt Konstanz (Stand 2002).
Weiterhin werden im nördlichen Badbereich, entlang des Wilhelm-Scholz-Weges und im Bereich der Stellplätze auf der Eselswiese Baumpflanzungen festgesetzt. Insgesamt werden im Planungsgebiet und näheren Umfeld 29 Bäume gepflanzt. Zusätzlich werden entlang des Webersteigs 15 großkronige Bäume gepflanzt.
Der Eingriff in den Uferschutzstreifen ist als nicht so schwerwiegend zu bewerten, da die Anlage ausschließlich der Erholung und der Gesundheit dient. Zudem handelt es sich bei der Maßnahme um einen Umbau einer bestehenden Anlage und nicht um einen Neubau. Mit den oben aufgeführten Maßnahmen ist der Eingriff ausgeglichen.

• Landschaftsbild / Erholung

Von besonderer Bedeutung ist der hohe Durchgrünungsgrad und der dichte Baumbestand. Trotz der geplanten Baumaßnahme bleibt der Gesamteindruck erhalten. Das Ortsbild erhält durch eine ansprechende Neugestaltung der Bodenseetherme eine Aufwertung. Der zeitgemäße Umbau der Bodenseetherme steigert die Erholungseignung des Bades. Insgesamt ist mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen sowie der Renaturierung eines Hockgrabenabschnittes auf 200 m Länge der Eingriff ausgeglichen.

In der Gesamtschau sind bei der vorliegenden Planung mit ihren Ausgleichsmaßnahmen die Belange des Naturschutzes i.S. von § 1a BauGB gewahrt.

8. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einerseits inhaltlich und in ihrer Ausformung den im Wettbewerbsverfahren als Preisträger hervorgegangenen Entwurf des Architektenbüros 4a, Stuttgart ab, berücksichtigen jedoch auch eine optionale Umsetzung alternativer Bebauungskonzepte (z.B. die Realisierung einer bereits diskutierten Aufstockung). Dies gilt sowohl für die planungsrechtlichen Festsetzungen wie auch für örtlichen Bauvorschriften. Insofern ist der Bebauungsplan als rahmengebendes Planungsinstrumentarium anzusehen, welches klare planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben und Grenzen für die Entwicklung des Badstandortes der Bodensee-Therme Konstanz aufzeigt, gleichzeitig wesentliche immissionsschutzrechtliche und grünordnerische Aspekte behandelt, jedoch auch für die konkrete Gebäude- und Freianlagenplanung noch Spielräume zulässt.

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan werden für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Öffentliche Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.
Die Öffentlichen Grünflächen werden entsprechend ihrer Zweckbestimmung differenziert in eine Grünfläche G1 (Zweckbestimmung Badeeinrichtung – Bodensee-Therme Konstanz) und G2 (Zweckbestimmung Bedarfsparkierung).

Innerhalb der Grünfläche G1 sind hierbei entsprechend der Bestandsnutzung sämtliche funktionalen Einrichtungen, baulichen Nutzungen und Freianlagen zulässig, welche im baulich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb einer zeitgemäßen Badeeinrichtung für den kombinierten Sommer- und Winterbetrieb stehen, was auch ein entsprechendes gastronomisches Angebot beinhaltet. Ziel ist es, über eine gegenüber dem heutigen Zustand erweiterte Angebotspalette die Konkurrenzfähigkeit des Badstandortes zu sichern und einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.
Im Hinblick auf die Größe des Grundstücks und des quantitativen Anteils der Freianlagen im Gesamtgrundstück wird weiterhin der Charakter einer Grünfläche gewährleistet bleiben, welche als gemeinbedarfsbezogene Erholungsfläche im unmittelbaren Uferbereich des Bodensees gelegen ist. Die eigentlichen baulichen Nutzungen werden wie weiter unten geschildert durch die maximal zulässige Grundfläche beschränkt, womit der Anteil der Überbauung innerhalb der Grünfläche geregelt wird.
In der Gesamtheit wird innerhalb der Grünfläche G1 damit eine maßvolle Entwicklung ausgehend von der Bestandsnutzung der heutigen Bodensee-Therme Konstanz vorgesehen, welche einerseits einen ökonomisch sinnvollen Badebetrieb mit entsprechenden Angeboten - auch in der regionalen Konkurrenz - gewährleistet und andererseits dem Charakter des Ortes als stark mit Grünflächen durchsetzter Bereich entsprechend der Charakteristik einer Grünfläche im planungsrechtlichen Sinne entspricht.

Als weitere Differenzierung wird die Grünfläche G2 mit der Zweckbestimmung Bedarfsparkierung festgesetzt. Diese Grünfläche entspricht der heutigen Bedarfsparkierung auf der Eselswiese, auf der im Ausgangszustand in Spitzenzeiten Parkierungsraum für bis zu 200 Fahrzeuge besteht. Die komplette Festsetzung als Grünfläche kann trotz der untergeordneten Darstellung des nördlichen Teilbereichs als Sondergebiet Hotel im Flächennutzungsplan der Stadt Konstanz als aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt angesehen werden, da sie einerseits der realen Bestandsnutzung entspricht und andererseits in ihrem quantitativen Anteil gegenüber der im FNP dargestellten Sondergebietsnutzung bereits heute dominant ist. Gleichermaßen entspricht die abweichende Festsetzung einer Grünfläche dem städtebaulichen Kontext der Darstellungen des FNP (Nebeneinander von Hotelnutzung, Wohnnutzung, öffentlicher Nutzung der Bodensee-Therme Konstanz und Bedarfsparkierung) und weicht in den Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung nicht

von den heute bereits existenten Nutzungstypologien ab. Des weiteren bildet die Festsetzung als Grünfläche auch eine städtebaulich gewollte Rückentwicklung der im FNP dargestellten Entwicklungsoption für den Standort des Hotels Waldhaus Jakob ab.
Die innerhalb der Grünfläche G2 zulässige Nutzung als Bedarfsparkierung entspricht der bereits heute vorhandenen Situation und stellt sicher, dass in Zeiten der Hauptfrequentierung beider Bäder (Bodensee-Therme Konstanz und Freibad Horn) der notwendige Parkierungsraum im Sinne einer Bedarfsparkierung angeboten werden kann und damit in der Konsequenz der Parkierungsdruck aus den umliegend angrenzenden Quartieren heraus genommen wird. In diesem Zusammenhang ist auch die innerhalb der Grünfläche G2 zulässige Anlage einer ganzjährig nutzbaren Stellplatzanlage zu sehen, welche außerhalb der temporär auf die sommerlichen Spitzenzeiten begrenzten Bedarfsparkierung die absehbar notwendigen zusätzlichen Parkierungseinheiten aufnehmen kann, welche durch die Attraktivierung im Rahmen des Umbaus der Bodensee-Therme Konstanz notwendig werden.

8.1.2 Flächen mit besonderem Nutzungszweck entsprechend § 9 Abs. 19 BauGB

Die Darstellung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck beruht auf den Ergebnissen und Ausgangsvoraussetzungen der Schallimmissionsschutzprognose und stellt sicher, dass die im Zusammenhang mit der Nutzung als Badeeinrichtung stehenden lärmintensiven Freianlagennutzungen innerhalb des Gesamtgrundstücks der Grünfläche G1 verortet werden und damit auch den Ausgangsvoraussetzungen der rechnerischen Prognose des Schallimmissionsschutzgutachtens entsprechen.
Insofern wird über die Darstellung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck eine Verortung der wesentlichen Freianlagennutzungen vorgenommen, welche als einzustufende lärmintensive Nutzungen für einen Großteil der auftretenden Schallimmissionen verantwortlich sind.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass nach den Ergebnissen der Lärmschutzprognose von der eigentlichen Gebäudehülle der Bodensee-Therme Konstanz nur untergeordnete, nicht immissionsschutzrechtlich relevante Emissionen ausgehen, während sich die Hauptemissionsquellen auf die durch die Festsetzung erfassten lärmintensiven Teile der Freianlagen des Bades beziehen (insbesondere Freibecken), was die Festsetzung von Flächen mit besonderem Nutzungszweck rechtfertigt.

Eine Regelungsnotwendigkeit im Hinblick auf die Lage von Liegeflächen im Bereich der Beckenumfelder und der Freianlagen sowie Saunagarten existiert nicht, da diese Nutzungen im Gegensatz zu den eigentlichen Becken und Sportanlagen lediglich untergeordnete Lärmemissionen mit sich bringen.

8.1.3 Zulässige Grundfläche

Im Rahmen der Festsetzung der zulässigen Grundfläche entsprechend § 19 (2) BauNVO wird die als maximal zulässige Größe der durch Gebäudekörper überbaubarer Grundfläche des Plangebietes eine absolute Zahl in qm angesetzt, welche als Obergrenze der Bebaubarkeit der Grünfläche G1 anzusehen ist. In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird hierbei zum Zwecke einer eindeutigen Berechnungsgrundlage geregelt, dass bei der Berechnung der Grundfläche lediglich durch Gebäudekörper überbaute Flächen anzurechnen sind.
Baulichkeiten und Versiegelungen, welche den Freianlagen zugehörig sind (z.B. Beckenanlagen und zugeordnete Unterbauungen der Badtechnik im Freibereich, versiegelte Beckenumfelder, versiegelte Liegeflächen, dem Badebetrieb zugeordnete Sportanlagen, z.B. Volley-Ball-Feld, Badminton-Feld, bauliche Nebenanlagen des Badbetriebes etc.) werden hierbei nicht angerechnet. Diese Festsetzung hat den Hintergrund, die zulässige Grundfläche auf die durch Hochbauten belegten Teile des Grundstücks zu beziehen und Versiegelungen, bauliche Nebenanlagen und Unterbauungen der allgemeinen Freianlagengestaltung zuzurechnen.
Um das Maß dieser Anlagen zu begrenzen, wird hierfür ebenfalls eine quantitative Obergrenze festgesetzt, um eine Maßgabe hinsichtlich des Versiegelungsgrads der Freianlagen zu treffen und damit den Charakter des Standortes als ufernahe Grünfläche zu sichern.

8.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Über die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK), welche in der absoluten Zahl in m ü. N.N. festgesetzt ist, wird die städtebauliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Standorts der Bodensee-Therme Konstanz in ausreichendem Maße geregelt. Ziel ist die planungsrechtliche Fixierung einer Staffelung der Gebäudehöhen, welche ihren Hochpunkt im Hauptgebäudekörper hat, während die Nebengebäude sich in Richtung Süden und Osten und damit in Richtung der sensibleren Teile der Freibereiche abstaffeln. Gleichermaßen wird durch die Fixierung der Gebäudeoberkante dem Schutzbedürfnis der hangaufwärts liegenden Anlieger nachgekommen, da die Oberkante des Hauptdaches nur geringfügig über der Geländehöhe der heutigen Eselswiese zu liegen kommt (vgl. Systemschnitt) und Sichtbeziehungen in Richtung Bodensee gewährleistet bleiben.

8.1.5 Bauweise

Zur Realisierung der für den Thermalbadbetrieb notwendigen funktionalen Einrichtungen und Anlagen wird eine abweichende Bauweise als offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen > 50 m festgesetzt.

8.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die in der Plandarstellung festgesetzten Baugrenzen bilden die überbaubare Grundstücksfläche ab, welche mit Gebäudekörpern bis zur maximalen Obergrenze der festgesetzten zulässigen Grundfläche überbaut werden kann und entspricht in der städtebaulichen Ausformung ebenfalls den im Wettbewerbsverfahren als Preisträger hervorgegangenen Entwurf des Architektenbüros 4a, Stuttgart. Möglich ist innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche jedoch auch die Umsetzung alternativer Bebauungskonzepte (z.B. die Realisierung einer bereits diskutierten Aufstockung). Dies gilt auch für die Höhenentwicklung und die weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

8.1.7 Stellung der baulichen Anlagen

Auch in der Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen, welche die Haupttraufrichtungen der zukünftigen Gebäudekörper regelt, bildet sich das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens ab. Festsetzungshintergrund ist hier eine L-förmige Bebauung, welche sich an den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen orientiert und sich in Richtung Bodensee öffnet und im zentralen Bereich von einem Hauptdach überdeckt werden kann.

8.1.8 Festsetzungen zu Stellplätzen - Verkehrsflächen

Um den eigentlichen Standort der Bodensee-Therme Konstanz mit seinem sensiblen Kontakt zum Bodenseeufer nicht durch eine Parkierung des Individualverkehrs zu belasten, wird im Bereich der Grünfläche G1 die Anlage von Stellplätzen vollständig ausgeschlossen.
Innerhalb der Grünfläche G2 wird für die Besucher und Angestellten der Bodensee-Therme Konstanz zusätzlich zur heutigen Parkierung im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine weitere ganzjährig nutzbare Stellplatzanlage vorgesehen.
Zusammen mit den heute bereits vorhandenen Parkplätzen im öffentlichen Raum wird dann bei Ausnutzung der Fläche ein Stellplatzangebot für die von ca. 200 Stellplätzen vorgehalten werden können. Darüber hinaus wird weiterhin entsprechend des Bestands im Rahmen der Bedarfsparkierung eine jahreszeitlich auf die sommerlichen Spitzenzeiten limitierte Parkierungsmöglichkeit innerhalb der Grünfläche G 2 (Eselswiese) vorgehalten. Um eine geordnete Zufahrt zu den Stellplätzen der Bedarfsparkierung zu gewährleisten wird die Andienung der Bedarfsparkierung auf eine Zu- und Abfahrt zur Straße Zur Torkel limitiert.

Im Bebauungsplan werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, auf die Festsetzung einer Zweckbestimmung wird jedoch aus Gründen der Flexibilität verzichtet. Die Zweckbestimmung kann später verkehrsordnungsrechtlich vorgenommen werden.

8.1.9 Oberflächengestaltung von Stellplätzen

Um den Charakter der Bedarfsparkierung der Eselswiese als Grünfläche zwischen der Straße Zur Torkel und der Bodensee-Therme Konstanz gelegenen Fläche nicht durch eine Befestigung der Stellplätze zu konterkarieren, wird im Bereich der Grünfläche G2 im Rahmen der Bedarfsparkierung eine Oberflächengestaltung der Stellplätze ausschließlich als Schotterrasen zugelassen.
Für die übrigen, innerhalb der Grünfläche G2 im Bereich der Stellplatzanlage anzulegenden Stellplätze, wird Maßgabe einer Befestigung mit Wasser durchlässigen begrünbaren Belägen getroffen, um die grünordnerischen Belange (Minimierung der Versiegelung, Verdunstung von Niederschlagwasser, kleinklimatische Effekte, Pufferung des Regenwasserabflusses etc.) zu berücksichtigen. Zudem werden zur Sicherstellung einer entsprechenden Vorreinigung für die Entwässerung der Stellplätze Maßgaben für die Niederschlagswasserbehandlung getroffen.

8.1.10 Pflanzbindungen

Die im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung versehenen Gehölze beziehen sich insbesondere auf die Einbindung des Standorts der Bodensee-Therme Konstanz in den ufernahen Bereich und stellen somit sicher, dass das Gelände auch weiterhin den Charakter einer mit Gehölzen durchsetzten Grünfläche im unmittelbaren Anschluss an den Bodensee besitzt, was auch den Belangen des Schutzes des Bodensee-Ufers entspricht. Die getroffenen Pflanzbindungen dienen zudem dem Vermeidungsgebot entsprechend §1 a BauGB / §8 BNatSchG.

8.1.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Einzelpflanzgebote

Die Pflanzgebote dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffswirkungen und der Gestaltung der Freibereiche der Bodensee-Therme Konstanz im Sinne einer am Ufer des Bodensees liegenden Grünfläche.

8.1.12 Dachbegrünung - Überwinterungsvögel

Mit Ausnahme des Hauptdaches der Bodensee-Therme Konstanz, welches absehbar aus statischen und ökonomischen Gründen nicht mit einer Begrünung versehen werden kann, wird im Bebauungsplan die Maßgabe einer extensiven Dachbegrünung (50% der Dachflächen, sofern nicht zum Aufenthalt genutzt) festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist es, einen Beitrag zum Minimierungsaspekt i.S. des §8a BNatSchG zu leisten und über die extensive Dachbegrünung eine Pufferung des Abflusses von Dachflächenwasser, Verdunstungseffekte und verminderte Abstrahleffekte im kleinklimatischen Sinne zu erreichen.

Im Sinne des Vermeidungsgebotes und der notwendigen Rücksichtnahme auf die angrenzenden faunistisch wertvollen Bereiche des umliegenden Bodensee-Ufers und des Bodensees als solchen (FFH-Gebiet 8220-301 – Bodanrück und westlicher Bodensee / Vogelschutzgebiet 8321-401 – Konstanzer Bucht des Bodensees) werden Festsetzungen zum Schutz der Überwinterungsvögel getroffen, welche jahreszeitlich begrenzt zwischen Ende Oktober und Ende März die Öffnungszeiten einer gastronomischen Freiterrassennutzung beschränken.

8.1.13 Festsetzungen zum Lärmschutz

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes entsprechen den Ergebnissen des oben beschriebenen und begleitend zum Bebauungsplan erstellten Schallschutzgutachtens (Prognose und Beurteilung der durch die "Bodensee-Therme Konstanz" verursachten Lärmeinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Rink, Reute, 2002, Nachtrag I vom 12.11.2002 und Nachtrag II vom 16.12.02). Hierbei betreffen die Festsetzungen folgende Aspekte:

• Freianlagen

Zum einen werden die absehbar lärmintensiven Freizeitbereiche innerhalb der Freianlagen der Bodensee-Therme Konstanz im Rahmen der Festsetzungen zu Flächen mit besonderem Nutzungszweck (vgl. oben) fixiert und damit räumlich verortet. Mittels dieser Festsetzung werden die räumlichen Bemessungsgrundlagen der rechnerischen Prognose planungsrechtlich übertragen und somit sichergestellt, dass die von der Freianlagennutzung ausgehenden Emissionen keine Richtwertüberschreitungen in der Nachbarschaft verursachen.

• Restaurantbetrieb - Freiterrassennutzung

Zum anderen werden aufbauend auf den Maßgaben des Lärmschutzgutachtens für die Nutzung und den Betrieb der Freiterrasse des Restaurants an den beiden im Plan dargestellten Standorten immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Die in der Plandarstellung festgesetzten Werte beziehen sich auf maximal zulässige Tag- / Nachtwerte.

Über die Festsetzungen kann eine Gewährleistung der Einhaltung der Richtwerte an der nächstangrenzenden schutzwürdigen Nachbarschaft vollzogen und gesichert werden.

Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Werte „nachts“ kann hierbei am Standort A unter folgenden Maßgaben erreicht werden:

- Abweichend von der in der Ausgangssituation angesetzten 24.00 Uhr wird die Terrasse spätestens um 22.30 Uhr geschlossen; lediglich der innerhalb des Gebäudes gelegene Restaurantbereich (92 Sitzplätze) darf länger geöffnet sein,

oder

- ab 22.00 Uhr wird die Anzahl der Sitzplätze auf der Terrasse auf maximal 26 Gäste bzw. Sitzplätze begrenzt,

oder

- auf der Südwestseite der Terrasse wird eine Lärmschutzwand (z.B. aus Holz- oder Glaselementen) errichtet. Sofern dieser Schallschirm die Sichtverbindung (bei Annahme einer opaken Wand) zwischen den auf der Terrasse sitzenden Personen und dem Obergeschoss des Gebäudes Hermann-Hesse-Weg 18 unterbindet, kann rechnerisch auch bei einer nächtlichen Nutzung der Terrasse eine unzulässige Lärmeinwirkung auf dieses Obergeschoss ausgeschlossen werden. Der Schallschirm muss abhängig von der im Detail nicht bekannten Sitzverteilung auf der Terrasse und den nur näherungsweise bekannten relativen Höhenverhältnissen zwischen dem Obergeschoss des Wohngebäudes Hermann-Hesse-Weg 18 und der Terrasse eine Höhenabmessung von ca. 1,5 bis 2 m aufweisen.

Es genügt hierbei zur Einhaltung der Immissionsschutzwerte die Realisierung einer oben beschrieben Varianten.

Am Standort B kann – unter Berücksichtigung des schalltechnisch ungünstigsten Falles einer Realisierung der Freiterrasse an der Südwestecke des Standortes B - die Einhaltung bzw. Unterschreitung der festgesetzten Werte „nachts“ unter folgenden Maßgaben erreicht werden:

- Die Zahl der Gäste bzw. der Sitzplätze wird auf der Freiterrasse auf 70 begrenzt.

Abhängig vom Standort der Freiterrasse innerhalb des Standortes B und/oder bei Durchführung abschirmender Maßnahmen ist auch eine Erhöhung der Emissionen von der Freiterrasse und somit eine Erhöhung der Anzahl der Sitzplätze bzw. Gäste zulässig. Dies bedarf jedoch einer rechnerischen Prognose im Baugenehmigungsverfahren.

• Stellplatzanlage im Bereich der Grünfläche G2

Des weiteren werden aufbauend auf den Ergebnissen der Lärmschutzprognose Maßgaben zur zeitlichen Limitierung der Nutzung der im Bereich der Grünfläche G 2 neu zu erstellenden, ganzjährig nutzbaren Stellplatzanlage getroffen, um Richtwertüberschreitungen im Bereich der nächstangrenzenden Nachbarschaft (jenseits der Straße Zur Torkel) zu vermeiden. Die Limitierung erfolgt im Rahmen der Umsetzung der Aussagen des Lärmschutzgutachtens einerseits in der Festsetzung des Zeitpunkts der Schließung des Bades ab 22.00 Uhr und andererseits der Einfahrtsbeschränkung der neu zu errichtenden Stellplatzanlage ab 20.00 Uhr.

Weitergehende Festsetzungen müssen im Bebauungsplans nicht getroffen werden, da die Berechnungen des Lärmgutachtens ergeben haben, dass sowohl die Badenutzung innerhalb wie außerhalb der Gebäude keine Überschreitung von Immissionsrichtwerten nach sich ziehen und auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Zuge der An- und Abfahrt sowie Anlieferung an die Bodensee-Therme Konstanz und die damit verbundenen Nutzungen nicht zu Richtwertüberschreitungen führen wird.

8.2 Örtliche Bauvorschriften

8.2.1 Dachgestaltung

Für das Gebäude der Bodensee-Therme Konstanz wird ein Flachdach festgesetzt, wobei zwischen den zu begrünenden Dächern der Seitenflügel und dem als reines Flachdach bzw. flach geneigtes Dach auszuführenden Hauptdach in den Festsetzungen differenziert wird. Hintergrund der Festsetzung ist das Ziel, die Bodensee-Therme Konstanz möglichst gut in die Reliefstruktur zwischen Bodensee-Ufer und dem Hangfuß des Bodanrücks einzupassen und weithin sichtbare Dachaufbauten zu vermeiden.

Äußere Gestaltung

8.2.2 Einfriedigungen

Da damit zu rechnen ist, dass das Gelände der Bodensee-Therme Konstanz aus haftungsrechtlichen Gründen eingezäunt werden muß, wird im Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen zu Einfriedigungen die Maßgabe getroffen, tote Einfriedigungen in lebende Einfriedigungen (geschnittene oder frei wachsende Hecken) zu integrieren. Die Festsetzung hat das Ziel, zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den nordöstlich angrenzenden Grundstücksflächen keine visuellen Belastungen durch tote Einfriedigungen zu erzeugen und durch die Einbindung der toten Einfriedigungen in lebende Materialien den Charakter der Grünfläche zu sichern. Zum See hin wird eine solche Regelung nicht getroffen, um die Transparenz der Ausrichtung der Bodensee-Therme Konstanz zum Seeufer hin und die Sichtbeziehungen vom Bad in Richtung See nicht einzuschränken.
Um die Möglichkeit zu eröffnen, die Freianlagen der Saunalandschaft mit einem Blickbezug zum Bodensee hin zu realisieren, werden hierfür Einfriedigungen in Form einer vom Seeufer nicht einsehbaren Sichtschutzverglasung bis zu einer Höhe von 2,5m zugelassen.

8.2.3 Werbeanlagen

Ebenso verfolgen auch die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen das Ziel, den uferseitigen Bereich des Plangebietes möglichst vor visuellen Belastungen zu schützen und damit dem Ziel zu entsprechen, das Bodenseeufer in seiner Gesamterlebbarkeit nicht durch negative visuelle Aspekte zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund werden Werbeanlagen nur auf der dem Bodensee abgewandten Grundstücksseite und nur gründstücks- bzw. betriebsbezogen zugelassen. Gleichzeitig soll die Maßgabe, Werbeanlagen in die Fassade zu integrieren, vermieden werden, dass Werbeanlagen durch das Anbringen auf dem Dach in der Fernsicht wirksam werden und nicht zu dominant auch in Richtung der öffentlichen Erschließungsräume in Erscheinung treten.

Da der Standort der Bodensee-Therme Konstanz aufgrund des vorspringenden Reliefs der Eselswiese im Bereich der Hauptzufahrt nicht unmittelbar von der Zufahrtssituation aus einsehbar sein wird, wird zudem als ausnahmsweise Zulässigkeit die Aufstellung von Werbeanlagen auch außerhalb der Stätte der Leistung im öffentlichen Straßenraum zugelassen, was z.B. im Rahmen eines Hinweisschilds oder einer Stele realisiert werden kann.

8.2.4 Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen

Die Festsetzung einer Unzulässigkeit von Niederspannungs- und Fernmeldeleitung als oberirdische Leitungen dient der Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen im Uferbereich des Bodensees.

9. Flächenbilanz

Grünfläche G1 – Bodensee-Therme Konstanz:	ca. 3,57 ha
Grünfläche G2 – Bedarfsparkierung:	ca. 1,51 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,68 ha
Gesamtplangebiet	ca. 5,76 ha
Überbaubare Grundstücksfläche G1 gesamt	6.500 qm
Möglichkeit der Versiegelung in den Freianlagen (Becken, Beckenumfelder, etc.)	9.500 qm

10. Bodenordnung • Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden aufgrund der vorhandenen Besitzverhältnisse nicht notwendig werden.

Kostenschätzung für Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme	Einzelpreis	Gesamtpreis
Renaturierung Fließgewässer Hockgraben auf 200 m Länge (Entfernung Sohlschalen, Abflachen des Ufers)	70 €/m	14.000.- €
Entsiegelung von Verkehrsfläche 2200 qm Ausbau pro qm Humus + Einsaat pro qm bzw. Herstellung einer wassergebundenen Decke	 13,00 € 5,00 €	39.600.- €
Anpflanzung von 44 großkronigen Bäumen Großkron., hochst. Baum (StU 18-20 cm) inkl. Pflanzkosten Anwuchspflege für Folgejahr	 350,00 € 20,00 €	16.280.- €
Anpflanzung einer 2reihigen Hecke im Bereich der Saunalandschaft (40 lfd. m) Anwuchspflege	 40,00 € 10,00 €	2.000,- €
Gesamt		**71.880,-** €

Wick+Partner,
Sippel, Schaufelberger

Konstanz / Stuttgart, den 20.12.02 / 08.04.03