INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. ÜBERSICHTPLAN

4. BEBAUUNGSPLAN incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BESTANDSAUFNAHME DACHLANDSCHAFTEN

6. BEGRÜNDUNG

7. AUSZUG AUS DEM RAHMENPLAN ALTSTADT

Dz.: st400t46

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Raueneckgasse"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 17.09.1992 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit den textlichen Festsetzungen vom 27.01.1992.

Beigefügt sind:

1. Übersichtsplan
2. Bestandsaufnahme der Dachlandschaft
3. Begründung zum Bebauungsplan vom 07.02.1992
4. Ausschnitt aus dem Rahmenplankonzept "Altstadt"

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 02. MRZ. 1993 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11.11.1992

STADT KONSTANZ - Dezernat III

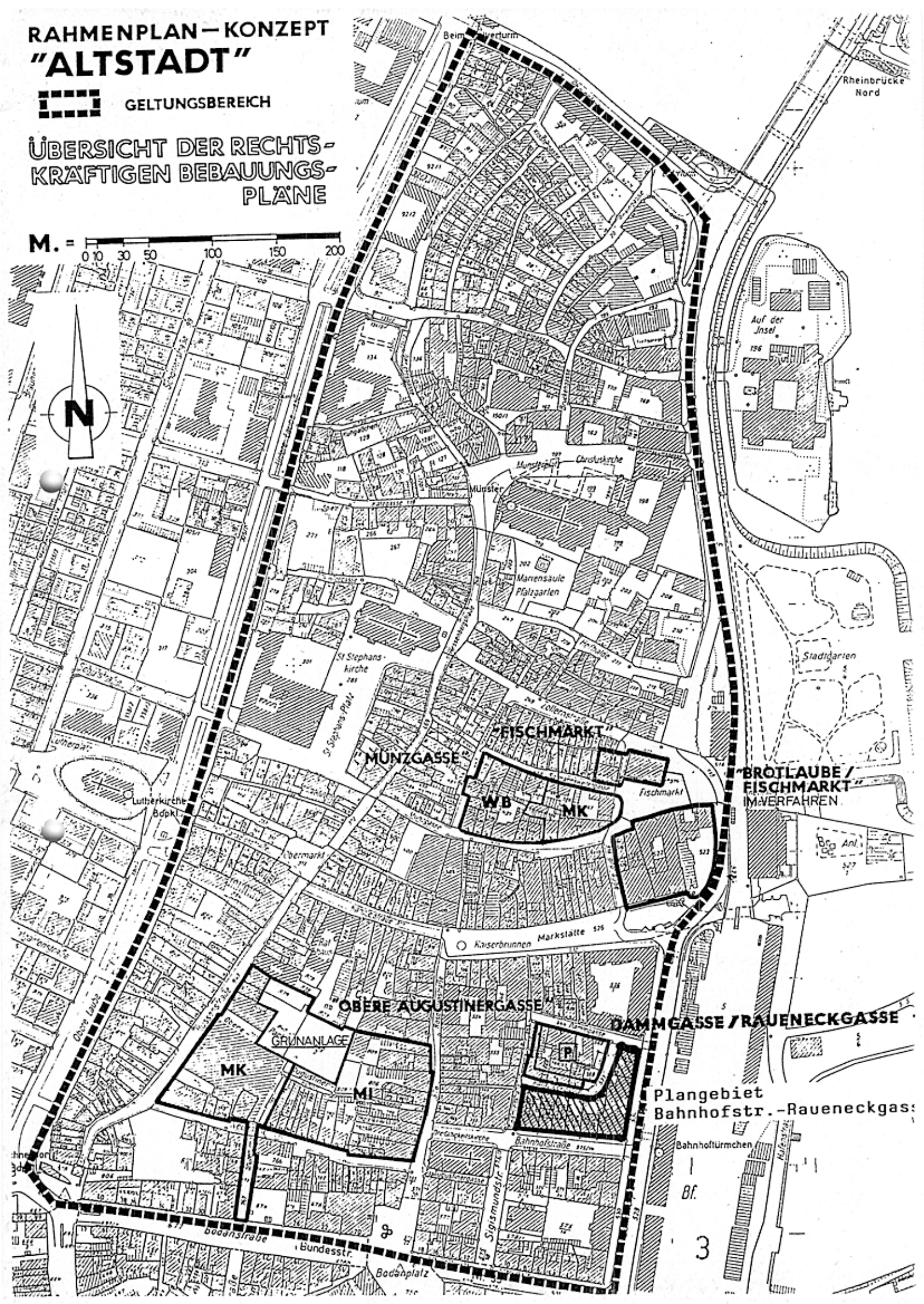
Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
35

RAHMENPLAN – KONZEPT "ALTSTADT"

GELTUNGSBEREICH

ÜBERSICHT DER RECHTS-KRÄFTIGEN BEBAUUNGS-PLÄNE



Textliche Festsetzungen

im Sinne des § 9 BauGB und in Verbindung mit der BauNVO und LBO

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB
i.V.m. §§ 1 bis 15 BauNVO

MKe — Kerngebiet

- Vergnügungsstätten sind nur ausnahmsweise zulässig — § 7 (2) 2 (Teil) BauNVO
§ 1 (5) i.V.m. § 15 BauNVO

  Regelung siehe Hinweis zum Bebauungsplan

- Tankstellen sind unzulässig — § 7 (3) 1 BauNVO
§ 1 (6) BauNVO

- Ab dem 1. OG sind nur Wohnungen zulässig — § 7 (4) 1 BauNVO
§ 9 (3) BauGB

- Ab dem 2. OG sind nur Wohnungen zulässig — § 7 (4) 1 BauNVO
§ 9 (3) BauGB

- Eos-Center, Nachtlokale und Einrichtungen mit Sexdarbietungen sind unzulässig — § 7 (2) BauNVO Teil
§ 1 (5) in i.V. § 1 (9) BauNVO

2. Bauweise — § 9 (1) 2 BauGB

g — Geschlossene Bauweise

– – – – Abgrenzung unterschiedlicher Einschränkungen der MK-Gebiete

× × × × Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

3. Überbaubare Grundstücksflächen — § 9 (1) 2 BauGB

Baulinie — § 23 (2) BauNVO

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

4. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen — § 9 (124) BauGB

× × × ×
× × × ×

Schallschutzmaßnahmen

Es werden folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wand, erforderlichenfalls Dach, Fenster) oder der resultierenden Schalldämmung aller Außenbauteile eines Raumes verlangt:

Lärmpegelbereich I:

	Außenwand R'_W	Fenster R'_W	Gesamt-Außenbauteil R'_W
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä.	≥ 55	≥ 50	≥ 52
Büroräume u.ä.	≥ 45	≥ 45	≥ 45

Lärmpegelbereich II:

	Außenwand R'_W	Fenster R'_W	Gesamt-Außenbauteil R'_W
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä.	≥ 50	≥ 45	≥ 47
Büroräume u.ä.	≥ 40	≥ 40	≥ 40 dB

5. Örtliche Bauvorschriften — § 9 (4) BauGB
i.V.m. § 73 LBO

Hauptfirstrichtung jeweils parallel zur eingetragenen Pfeilrichtung — § 73 (11) LBO

Festsetzung der Gebäudehöhen — § 73 (17) LBO

TH — Traufhöhe

FH — Firsthöhe

max. — Höchstgrenze der Gebäudehöhe

FD — Flachdach

Flachdächer im Hofbereich sind bei Neubauten grundstücksbezogen mindestens zu 80 % der Fläche zu begrünen. Es ist dafür eine Erdüberdeckung von mindestens 30 cm anzulegen. Bei begehbaren Terrassen mit Zugang zu Wohnungen oder Gemeinschaftsräumen ist ein Mindestanteil von 15 % der überdachten Hoffläche zu begrünen.

6. Besondere Maßnahmen zur Erzielung der erforderlichen Standsicherheit — § 9 (5) BauGB

Im gesamten Plangebiet ist bei der Genehmigung von Baugesuchen, die Gründungsarbeiten erfordern, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung vorzulegen.

7. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) BauGB
i.V.m. DSchG

Sicherung von Bodenfunden

Bei Bodeneingriffen von 0,50 bis 0,80 m ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Stadtkernarchäologie Konstanz, Lutherplatz 6, 7750 Konstanz, Telefon 29691, zwei Wochen vor Baubeginn der Baumaßnahme zu benachrichtigen. Sollten tiefergehende Bodeneingriffe vorgesehen werden, ist eine archäologische und unter Umständen längerfristige Voruntersuchung unumgänglich. Zutage kommende Mauerreste, Träger u.ä. müssen umgehend gemeldet werden und dürfen ohne Einwilligung des Denkmalamtes nicht beseitigt werden. Sofern archäologische Teiluntersuchungen erforderlich sind, ist ggf. mit einer Arbeitsunterbrechung zu rechnen.

D — Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der unter Denkmalschutz gestellten Gesamtanlage "Altstadt Konstanz" gem. § 19 DschG. Gem. § 1 (2) der Rechtsverordnung dient sie zur Erhaltung des Erscheinungsbildes der durch ihre mittelalterliche Bausubstanz geprägten Altstadt von Konstanz.

Einzelanlage, die dem Denkmalschutz gem. § 2 Denkmalschutz unterliegt.

8. Abgrenzung des Geltungsbereiches — § 9 (7) BauGB

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253)
letzte Änderung vom 23.09.1990 (BGBl. II, Seite 885)

2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132)
letzte Änderung vom 23.09.1990 (BGBl. II, Seite 885)

3. **Planzeichenverordnung (PlanzVO)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58)

4. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. Seite 770),
(berichtigt GBl. 1984 Seite 519)
letzte Änderung vom 17.12.1990 (GBl. S. 426)

5. **Naturschutzgesetz (NatSchG)** für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 21.10.1975 (GBl. Seite 654),
letzte Änderung vom 13.02.1989 (GBl. Seite 101)

6. **Denkmalschutzgesetz (DSchG)** für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. Seite 797),
letzte Änderung vom 27.07.1987 (GBl. Seite 230)

7. **Garagenverordnung (GaVO)** für Baden-Württemberg
in der Fassung vom 13.09.1989 (GBl. Seite 458),
berichtigt Seite 496

Hinweise zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Betr.: Kerngebiet
- Einschränkung von Vergnügungsstätten

Sie unterliegen der allgemeinen Sperrzeit gem. § 18 Gaststättenverordnung. Sie sind ausnahmsweise zulässig. Grundlage ist das Rahmenplan-Konzept "Altstadt", beschlossen durch den Gemeinderat am 31.01.1991.

Zur Vermeidung der Konzentration von Vergnügungseinrichtungen im Sinne des § 15 BauNVO gelten folgende Abstandsregelungen:

200 m für imageschädigende Anlagen, wie Spielhallen, Einrichtungen mit Sexdarbietungen und Nachtlokale.

150 m für alle sonstigen Vergnügungsstätten.

Die o.a. Mindestentfernung ist zwischen den jeweiligen Zugängen dieser Betriebe einzuhalten. Gemessen wird in Bereich des Straßenraumes. Im Zweifelsfall ist kein zusätzlicher Betrieb zuzulassen.

In einigen Bereichen ist die Konzentration von Gastronomiebetrieben und Vergnügungseinrichtungen bereits so groß, daß zusätzliche Zugänge zu Betrieben in diesen Straßenzügen auszuschließen sind.

Ein Übersichtsplan über die Sperrbereiche ist im Baurechtsamt oder Planungsamt der Stadt Konstanz einzusehen.

Situation im Plangebiet 1991

- Spielhallen

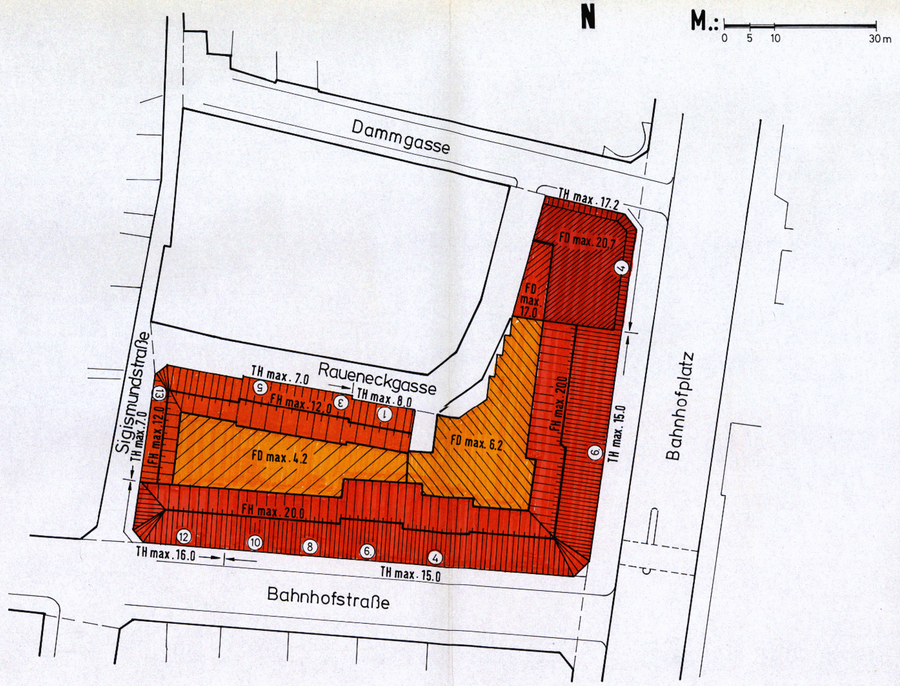
  Innerhalb der 200 m Begrenzung befinden sich bereits zwei Spielhallen. Aufgrund der derzeitigen Situation ist die Zu-lässigkeit von Spielhallen im gesamten Plangebiet auszu-schließen.

- Sonstige Vergnügungsstätten

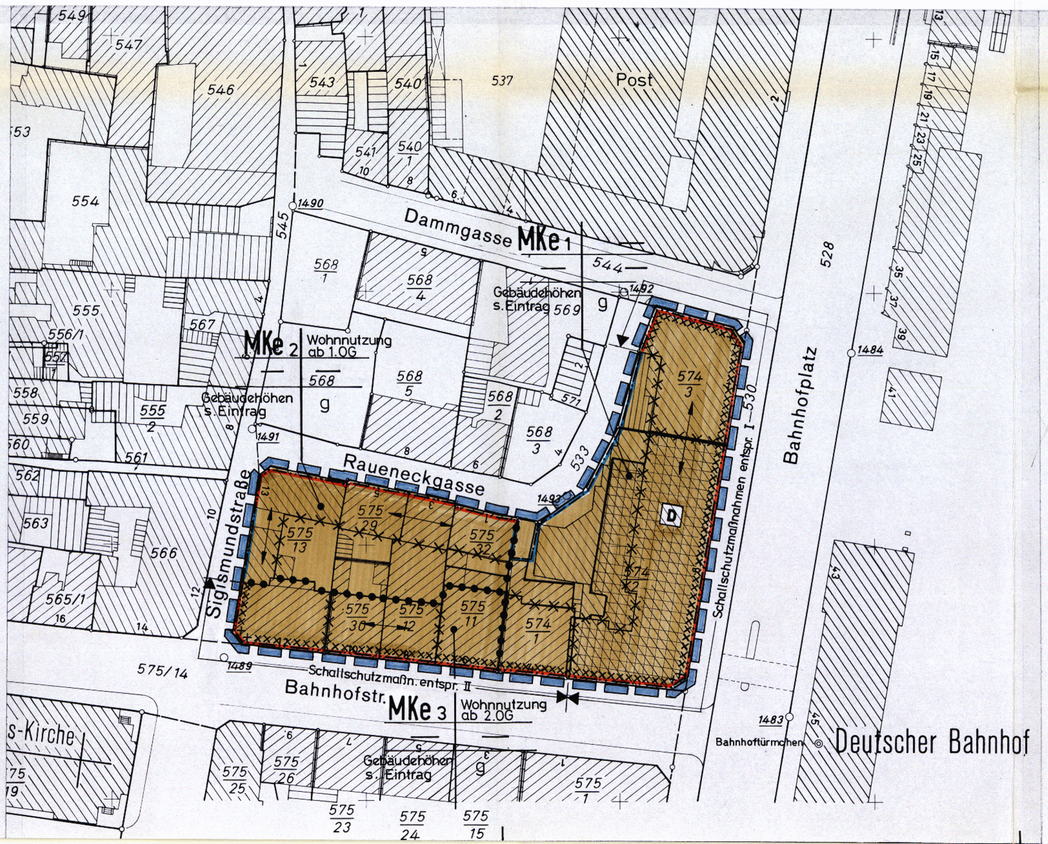
  Der östliche Teil der Bahnhofstraße gehört zum gekennzeichneten Sperrbereich. Der Zugang zu einer Vergnügungsstätte ist von dort aus unzulässig.

2. Betr.: Hofüberdachung zwischen der Bahnhofstraße und der Raueneckgasse
- Auflagen der Feuerwehr

Aus brandschutztechnischer Sicht sind Innenhofüberdachungen im o.g. Bereich feuerbeständig (F 90 - AB nach DIN 4102) auszubilden, da sich unmittelbar angrenzende Gebäude mit höherliegenden Öffnungen befinden.



FESTSETZUNGEN DER GEBÄUDEHÖHEN



STADT KONSTANZ — PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG	
	Beschluß	am 06.02.1992
	Öffentliche Bekanntmachung	am 24.02.1992
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER	
	Beschluß Rahmenplan	1989
	Öffentliche Bekanntmachung "Altstadt"	am
	Planauslage	vom bis
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
	Beschluß	am 06.02.1992
	Öffentliche Bekanntmachung	am 24.02.1992
	Planauslage	vom 09.03.1992 bis 10.04.1992
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE	
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung Rahmenplan "Altstadt"	1989
§ 3 (2)	Benachrichtigung	am 11.02.1992 bis 24.04.1992
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN	
	Satzungsbeschluß	am 17.09.1992

STADT KONSTANZ
Ausfertigung der Satzung
11.11.92
(Oberbürgermeister / i.V. FISCHER (Bürgermeister)) (Planungsamtsleiter)

§ 11	GENEHMIG. / ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES	
	Anzeige	am
	~~Genehmigungsvermerk~~	
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am 16.11.92
		am 09.02.93
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES	
	Ortsübliche Bekanntmachung	am 02. MRZ. 1993

FISCHER
Bürgermeister

VERMERK
Die Planunterlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 2.1.1992
Seeger

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

BAHNHOFSTR.- RAUENECKGASSE

Entwurf vom:	27.01.1992	Änderung vom:	b3
Sachbearbeiter:	STENZEL	Änderung vom:	
gezeichnet:	RICHTER /SCH.	Änderung vom:	

Dz.: st344L37

Anlage zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße - Raueneckgasse"

Begründung § 9 (8) BauGB

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Anlaß der Planaufstellung - Planverlauf
2. Abgrenzung des Plangebietes
3. Planungsbegleitende Untersuchung
4. Planung
   - Bebauung
   - Nutzung
   - Verkehr - Lärmbelastung
   - Ver- und Entsorgung
   - Städtebauliche Daten
5. Planungsbegleitende Maßnahmen
   - Änderung und Aufhebung bestehender Vorschriften
   - Bodenordnungsmaßnahmen
   - Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und Finanzierung

---

1. <u>Anlaß der Planaufstellung - Planverlauf</u>

Für den Bereich Altstadt (Abgrenzung dargestellt in der Anlage) wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es u.a., eine Regelung über die Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben und Vergnügungsstätten zu treffen. Aufgrund der genannten Planziele wurde eine Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Bedenken und Anregungen wurden vom Gemeinderat geprüft und abgewogen. Mit Gemeinderatsbeschluß vom 31.01.1991 ist das Ergebnis dieser Planung im Rahmenplankonzept "Altstadt" festgehalten.

Die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt in Teilabschnitten. Priorität haben Gebiete mit Handlungsbedarf insbesondere dann, wenn bauliche Veränderungen beabsichtigt sind, die mit den Zielen des Rahmenplankonzeptes "Altstadt" im Widerspruch stehen. Im Widerspruch dazu steht der Antrag auf Nutzungsänderung einer Gastronomie in eine Spielothek, da innerhalb des Plangebietes bereits mehrere Gastronomien und eine Spielothek untergebracht sind. Eine weitere Spielothek befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft am Bahnhofplatz. Mit diesem Bebauungsplan soll verhindert werden, daß im Plangebiet durch die Zunahme weiterer imageschädigender Betriebe ein zweifelhaftes Vergnügungsviertel entsteht.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke mit der Ansammlung von Gastronomiebetrieben an der Bahnhofstraße und schließt die großen Hotelanlagen am Bahnhofplatz ein. Hier könnten ohne rechtliche Regelungsmöglichkeit im besonderen Ausmaß Vergnügungsstätten eingerichtet werden.

3. Planungsbegleitende Untersuchung - Sanierungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes "Bahnhofplatz - Klein-Venedig". Für das Gebiet werden derzeit die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt. Eine Ausweisung als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ist erst dann geplant, wenn mit der Aufnahme der Erneuerungsmaßnahme in das Landesprogramm gerechnet werden kann.

4. Planung

- **Bebauung**

Obwohl nur ein Gebäude in der Denkmalliste eingetragen ist, hat das Plangebiet historische Bedeutung. Es entstand Ende des letzten Jahrhunderts. Ihrer Lage entsprechend haben die jeweiligen Gebäudezeilen eine eigene Ausdrucksweise. Am Bahnhofplatz befinden sich mehrgeschossige Repräsentationsgebäude (Hotelanlagen), in der Bahnhofstraße sind drei- bis viergeschossige ehemalige Wohngebäude mit großen Raumhöhen und im hinteren Bereich an der Raueneckgasse stehen kleinmaßstäbliche zweigeschossige Gebäude. Der Übergang der unterschiedlichen Gebäudestruktur im Bereich der Sigismundstraße ist unbefriedigend. Der Planentwurf sieht eine Verlängerung der kleinmaßstäblichen Gebäudezeile von der Raueneckgasse mit Anschluß an das Gebäude Nr. 12 an der Bahnhofstraße vor, d.h., das Haus Sigismundstraße 13 soll um ein Geschoß erhöht und mit dem Haus Bahnhofstraße 12 in geschlossener Bauweise verbunden werden.

Die zweigeschossigen Hintergebäude am Bahnhofplatz sind erst in letzter Zeit entstanden. Ihr Ausmaß wurde im Plan übernommen. Im restlichen Innenhofbereich sind nur noch geringfügige gewerblich genutzte Freiflächen übriggeblieben. Der Erhalt dieser Flächen erscheint nicht gerechtfertigt, da es sich z.B. an der Sigismundstraße um genehmigte Stellplätze handelt. Eine terrassenartig begrünte Überdachung in eingeschossiger Bauweise hat einen höheren Wohnwert als der Ausblick auf geteerte Stellplätze. Als Ausgleich für die äußerst dichte Bebauung im Altstadtgebiet sind gem. Rahmenplan die Flachdächer der Nebengebäude im Hofbereich zu begrünen oder als Terrassen auszubauen. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise resultiert aus dem Wunsch nach Erhalt der historischen städtebaulichen Struktur.

- **Nutzung**

  Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Rahmenplankonzept übernommen. Im zentralen Geschäftsbereich ist die Ausweisung als MK-Gebiet verpflichtend. Die Festschreibung der Wohnnutzung ab dem ersten (zweigeschossige Bauweise) bzw. zweiten Geschoß (drei- bis viergeschossige Bauweise) ergibt sich aus der Zielvorstellung der Stadt nach Erhalt der Wohnnutzung.

  Ebenfalls wurde aus dem Rahmenplankonzept die Reglementierung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten übernommen. Die Anhäufung dieser Einrichtungen haben unterschiedlich störende Auswirkungen. Zum einen handelt es sich um Einrichtungen, die zu einem Imageverlust beitragen, z. B. Spielhallen, Betriebe mit Sexdarbietungen usw., zum anderen sind es Betriebe mit lärmstörenden Auswirkungen, z.B. Diskotheken. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen vor, daß Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig sind. Wie das Rahmenplankonzept zeigt, sind aufgrund von zwei vorhandenen Spielotheken keine zusätzlichen Spielhallen im Plangebiet zulässig. Zugänge zu anderen Vergnügungsstätten von der Bahnhofstraße aus sind ebenfalls auszuschließen, da die Straße durch die Konzentration von Restauration bereits stark lärmbelastet ist. Besonders imageschädigende Betriebe wurden daher ebenfalls ausgeschlossen.

- **Verkehr - Lärmbelastung**

  Nach dem Verkehrsentwicklungsplan für das Teilgebiet "Altstadt" sind die Raueneckgasse und die Sigismundstraße verkehrsberuhigte Bereiche.

  Mit der neuen Anbindung an die Altstadt (Grenzbachstraße) wird die das Plangebiet tangierende B 33 entlastet und abgestuft.

  Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Brotlaube - Fischmarkt" wurde 1990 ein Gutachten über den Verkehrslärm angefertigt. Beide Plangebiete liegen an derselben Straße (B 33) mit gleicher Lärmbelastung. Die zuvor ermittelten Mindestwerte der Schalldämmung von Außenbauteilen wurden somit in diesen Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

- **Ver- und Entsorgung**

  Mit dem Ausbau des Bahnhofplatzes wurden die Anlagen in dieser Straße saniert. Die Ver- und Entsorgung in den übrigen dem Plangebiet umgebenden Straßen wird mit der Erneuerung dieser Straßen ab ca. 1996 saniert.

- **Städtebauliche Daten**

  Innerhalb des Plangebietes ist nur noch auf dem Grundstück Nr. 575/13 mit einer geringfügigen Zunahme der baulichen Nutzung von ca. 300 m^2 GFL zu rechnen.

5. Planungsbegleitende Maßnahmen

- **Änderung und Aufhebung bestehender Vorschriften**

  Im Gebiet ist bisher kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden.

- **Bodenordnungsmaßnahmen**

  Eine Bodenordnung ist nicht notwendig, da die Grundstücksverhältnisse nicht geändert werden.

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

Der Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf zusätzliche Sanierungsmaßnahmen. Die Erneuerung der dem Plangebiet umgebenden Straßen (außer Bahnhofplatz) ist im Haushaltsjahr 1996 veranschlagt.

Konstanz, den 07.02.1992

Planungsamt Stadt Konstanz

Stenzel