INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. BESTANDSAUFNAHME DACHLANDSCHAFTEN

5. BEGRÜNDUNG

6. ÜBERSICHTSPLAN

7. LÄRMGUTACHTEN

8. AUSZUG AUS DEM RAHMENPLAN-KONZEPT ALTSTADT

Dz.: st483t49

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Brotlaube-Fischmarkt"
Teilbebauungsplan "Altstadt""

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 14.11.1991 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 07.08.1991 (letzte Änderung).

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 06.08.1991
2. Übersichtsplan Bereich Altstadt
3. Lärmgutachten
4. Auszug aus dem Nutzungskonzept Sanierung "Altstadt-Seeufer"
5. Auszug 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 12.03.1992 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 9.03.1992

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

im Sinne des § 9 BauGB und i. V. m. der BauNVO und LBO

MKe

1. **Art der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) 1 BauGB i.V. §§ 1 - 15 BauNVO**

   Kerngebiet § 7 BauNVO

   - Einschränkung von Vergnügungsstätten § 7 (2) 2 (Teil) BauNVO

     a) Eros-Center, Nachtlokale Spielhallen und Einrichtungen mit Sexdarbietungen sind unzulässig § 1 (5) i. V. § 1 (9) BauNVO

     b) Sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig § 1 (5) i. V. § 15 BauNVO

     Regelung siehe Hinweis zum Bebauungsplan

   - Zulässig sind sonstige Wohnungen ab dem 2. OG § 7 (2) 7 BauNVO

   - Tankstellen sind unzulässig § 7 (3) 1 BauNVO

2. **Die Bauweise** **§ 9 (1) 2 BauGB**

   g — Die geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO

   Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen § 16 (3) BauNVO i.V. § 73 LBO

3. **Die überbaubaren Grundstücksflächen** **§ 9 (1) 2 BauGB**

   Baulinie § 23 (2) BauNVO

   Baugrenze § 23 (3) BauNVO

4. **Verkehrsflächen und Ein- bzw. Ausfahrten im Anschluß an die Verkehrsfläche** **§ 9 (1) 11 BauGB**

   Öffentliche Verkehrsfläche

   Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrt

   - Die Unterbringung von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet ist unzulässig. Ausgenommen sind die erforderlichen Stellplätze für Wohnungen und für Betriebsinhaber. Sie können innerhalb des Plangebietes nur unterirdisch untergebracht werden. Nachweis der erforderlichen Stellplätze siehe Begründung Punkt 5. - Planung und Verkehr **§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 73 (10) LBO**

5. **Mit Gehrecht zu belastende Fläche**

   1.0m — Öffentliches Gehrecht § 9 (1) 21 BauGB

6. **Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen** **§ 9 (1) 24 BauGB**

   Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Festsetzung Abb. 1. Grundlage ist das Gutachten über Verkehrslärm Anlage ...

7. **Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen** **§ 9 (1) 25 BauGB**

   Vorhandene Bäume entfallen.

   Auf der gekennzeichneten Fläche sind großkronige Laubbäume anzupflanzen.

8. **Örtliche Bauvorschriften** **§ 9 (4) BauGB i.V. § 73 LBO**

   Hauptfirstrichtung jeweils parallel zur eingetragenen Pfeilrichtung § 73 (1) 1 LBO

   Festsetzung der Gebäudehöhen § 73 (1) 7 LBO

   TH — Traufhöhe

   FH — Firsthöhe

   max. — Höchstgrenze der Gebäudehöhe

   (11.1) — Gebäudehöhe ist zwingend i.V. § 9 (6) BauGB

   FD — FD - Flachdach

9. **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.

10. **Nachrichtliche Übernahme** **§ 9 (6 BauGB) i.V. mit dem DSchG**

    Sicherung von Bodenfunden

    Bei Bodeneingriffen von 0,50 m bis 0,80 m ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Stadtkernarchäologie Konstanz, Lutherplatz 6, 7750 Konstanz, Tel. 29691, zwei Wochen vor Beginn der Baumaßnahme zu benachrichtigen. Sollten tiefergehende Bodeneingriffe vorgesehen werden, ist eine archäologische u. U. 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.

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

    D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz gemäß § 2 DSCHG unterliegen

11. **Abgrenzung des Geltungsbereichs** **§ 9 (7) BauGB**

HINWEIS ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Kerngebiet

Zu 1 b - Sonstige 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.

Regelung:

Zur Meidung der Konzentration dieser Anlagen müssen die Zugänge von Vergnügungseinrichtungen mindestens 150 m voneinander entfernt liegen (gemessen im Bereich des Straßenraumes). Eros-Center, Nachtlokale, Spielhallen und Einrichtungen mit Sexdarbietungen sind ausgeschlossen.

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) Inkraftgetreten 27. Januar 1990
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), letzte Änderung vom 22.02.1988 (GBl. S. 54)
5. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 21.10.1975 (GBl. S. 654), letzte Änderung vom 19.03.1985 (GBl. S. 71)
6. Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, letzte Änderung am 27.07.1987 (GBl. S. 230)
7. Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 25.07.1973 (GBl. S. 325), letzte Änderung vom 12.02.1982
8. Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) in der Fassung vom 08.12.1986 (GABl. 1987 Nr. 1)

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ SCHADLICHER UMWELTEINWIRKUNGEN (SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN)

BETR.: NEUBAU- UND ERNEUERUNGSMASSNAHMEN

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

Lärmpegelbereich IV:

	Außenwand R'_w	Fenster R'_w	Gesamt-Außenbauteil R'_w
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä.	≥ 45	≥ 40	≥ 42
Büroräume u.ä.	≥ 35	≥ 35	≥ 35 dB

Lärmpegelbereich V:

	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

Lärmpegelbereich VI:

	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

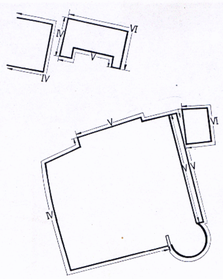


ABB. 1
ERGEBNIS DES LÄRMGUTACHTENS

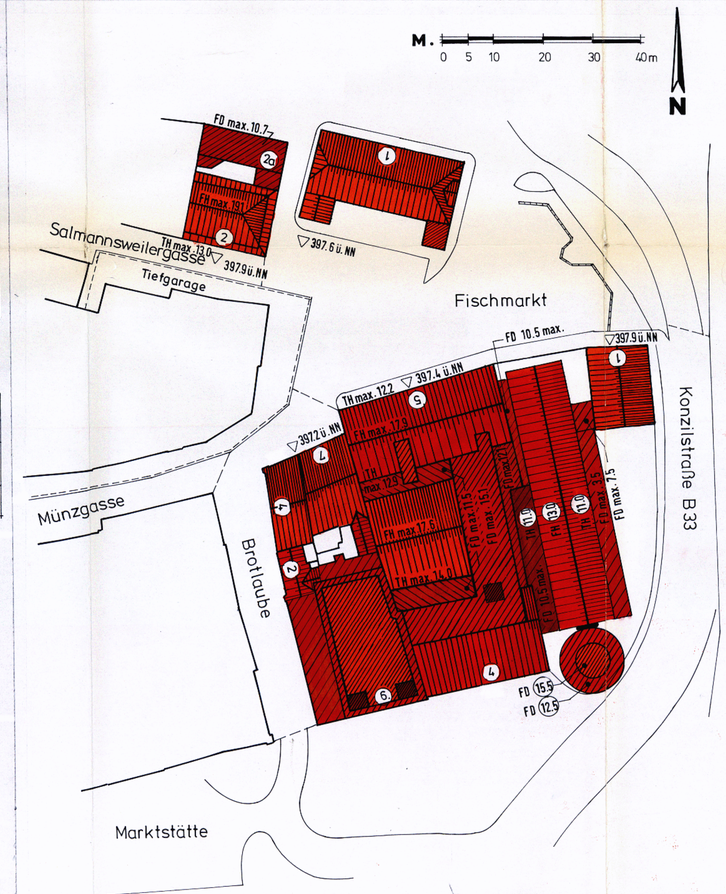
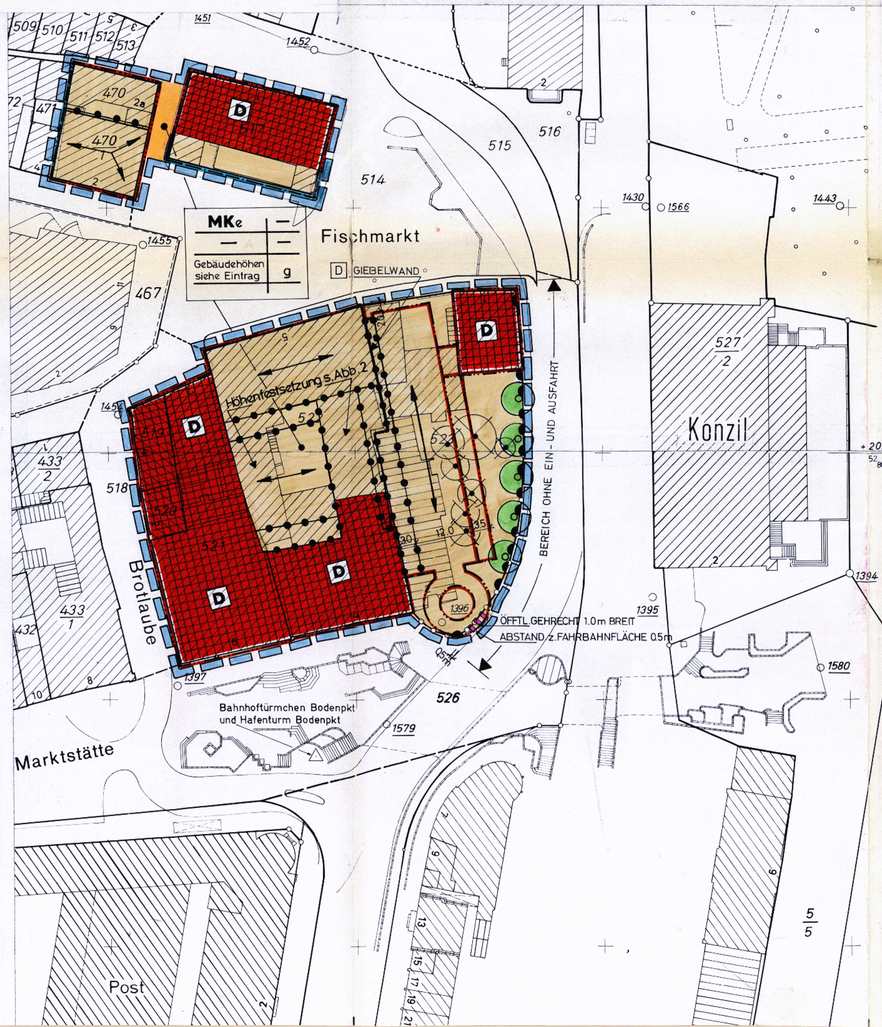


ABB. 2
FESTSETZUNGEN DER GEBÄUDEHÖHEN
(Gebäudeteile, die nicht dem Denkmalschutz gem. § 2 DSchG unterliegen)



STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG		
	Beschluß (Bebauungsplan "Altstadt")	am	16.12.1986
	Öffentliche Bekanntmachung	am	23.04.1989
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß (Bebauungsplan "Altstadt")	am	25.01.1989
	Öffentliche Bekanntmachung	am	23.04.1989
	Planauslage	vom 03.04.1989	bis 12.05.1989
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	30.03.1989
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß (Bebauungspl. Brotlaube-	am	18.10.1990
	Öffentliche Bekanntmachung Fischmarkt)	am	22.10.1990
	Planauslage	vom 2.11.1990	bis 3.12.1990
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	10.07.1991
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung (Bebauungspl. "Altstadt"	am	5.4.1989
§ 4 (2)	Benachrichtigung (Bebauungspl. "Brotl. Fischm.")	am	25.10.1990
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN		
	Satzungsbeschluß	am	14.11.91

STADT KONSTANZ

Oberbürgermeister — Planungsamtsleiter

§ 11	GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	10.12.1991
	Genehmigungsantrag	am	
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	27.02.1992
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	12.03.1992

Bürgermeister

VERMERKE

Die Planunterlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters.
Stadt Konstanz, Vermessungs- u. Liegenschaftsamt, 17.12.1991

BEBAUUNGSPLAN **M. 1:500**

BROTLAUBE / FISCHMARKT

TEIL - BEBAUUNGSPLAN "ALTSTADT"

Entwurf vom : 24.9.1990	Änderung vom: 1.2.1991	**b6**
Sachbearbeiter: Stenzel	Änderung vom: 7.8.1991	
gezeichnet : ri	Änderung vom:	

Dz.: st445.L45

Anlage zum Bebauungsplan **"Brotlaube - Fischmarkt"**

Begründung: § 9 (8) BauGB

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Anlaß der Planaufstellung - Abgrenzung des Plangebietes

2. Bisheriger Planverlauf

3. Planungsbegleitende Untersuchung - Sanierungsgebiet

4. Städtebauliche Situation

5. Planung

   - Bebauung
   - Nutzung
   - Verkehr
   - Grün- und Freiflächen
   - Ver- und Entsorgung
   - Immissionen durch Verkehrslärm
   - Folgeeinrichtungen
   - Städtebauliche Daten

6. Planungsbegleitende Maßnahmen

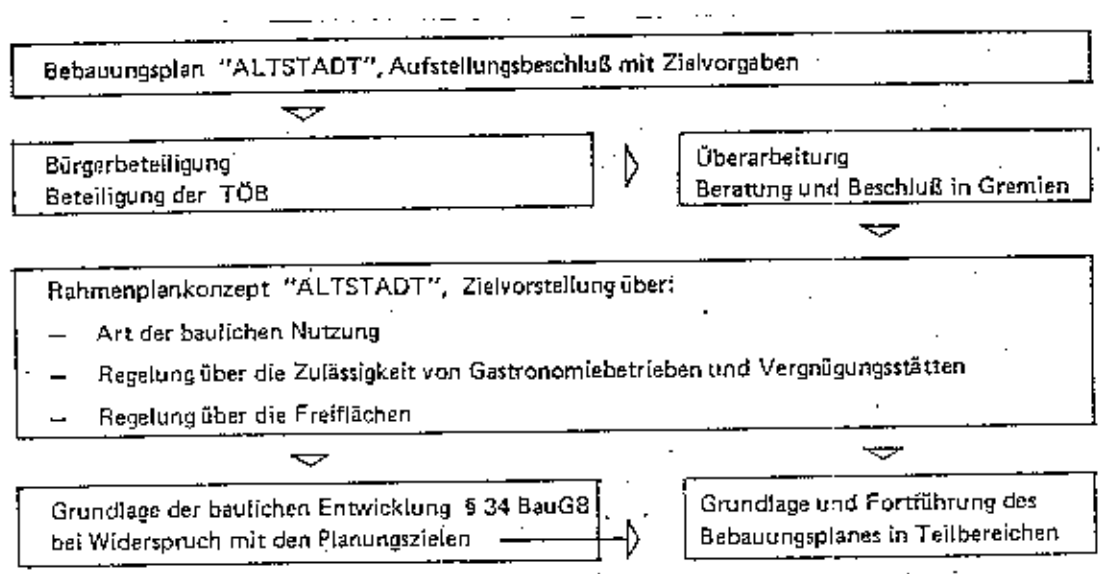
   - Änderung und Aufhebung bestehender Vorschriften
   - Bodenordnungsmaßnahmen
   - Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und Finanzierung

1. Anlaß der Planaufstellung - Abgrenzung des Plangebietes

Im vorliegenden Plangebiet sind bauliche Veränderungen beabsichtigt, die auf einer gesicherten Rechtsgrundlage erfolgen sollen. Zum einen handelt es sich um die Neuordnung der Räumlichkeiten des Südkuriers durch den Auszug der Druckerei mit Verwaltung und zum anderen soll lt. Bauantrag auf dem Grundstück des "Engstlers Biergarten" eine Spielhalle installiert werden. Dieses steht im Widerspruch zu den Zielen der Stadt Konstanz (Nutzungskonzept San-Gebiet Altstadt-Seeufer). Die planerische Grundlage für die Festsetzungen bildet das Rahmenplankonzept "Altstadt" (Bebauungsplan "Altstadt").

2. Bisheriger Planverlauf

Schematische Übersicht des Planverfahrens



Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte über den gesamten Altstadtbereich bis zur Bodanstraße. Maßgebend für die weitgehenden Untersuchungen waren die Zielvorgaben, die für die gesamte Stadt gleich lauten, nämlich Erhalt der vielartigen Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzungen sowie Erhalt der Zentrumfunktion. Hier galt es schwerpunktmäßig Aussagen zu treffen, über die Art der baulichen Nutzung gemäß BauNVO. In Abstimmung mit diesen Aussagen wurde eine planerische Regelung über die weitere Zulässigkeit von Gaststätten und Vergnügungsstätten getroffen. Auf der Grundlage eines Planentwurfes fand eine Bürgerbeteiligung sowie ein Beteiligung der TÖB statt.

In Anhörung aller Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat Rahmenbedingungen für die weitere bauliche Entwicklung der Altstadt beschlossen. Sie befinden sich in der Anlage; der Inhalt ist folgender:

1. Nutzungskonzept

   Darstellung der Art der baulichen Nutzung (WB, MI, MK-Gebiete) und der Kennzeichnung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen, z. B. Spielplätze.

2. Regelung über Zulässigkeit von:

   a) Schank- und Speiselokalen,
   b) Spielhallen,
   c) sonstige Vergnügungsstätten.

3. Frei- und Grünflächenkonzept

Wegen des großen Umfangs des Plangebietes "Altstadt" mit ca. 32 ha soll das weitere Planverfahren abschnittsweise fortgeführt werden. Priorität haben Bereiche mit baurechtlichen Problemen.

3. Planungsbegleitende Untersuchung - Sanierungsgebiet

Das vorliegende Plangebiet liegt teils im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Fischmarkt" und teils im Bereich des Sanierungsgebietes "Bahnhofplatz - Klein-Venedig". Derzeit werden die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt (Abgrenzung im Übersichtsplan).

4. Städtebauliche Situation

Der alte Stadtkern von Konstanz mit seinem mittelalterlichen Gepräge ist weitgehend erhalten geblieben. An den zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden kann der Gestaltwert der Altstadt gemessen werden. Die "Altstadt Konstanz" ist daher gemäß § 19 DSchG unter Denkmalschutz gestellt worden. Das Plangebiet selbst befindet sich im exponierten Geschäftsbereich der Altstadt.

Stark frequentierte Fußgängerverbindungen tangieren bzw. durchqueren das Plangebiet, z. B. Fischmarkt - Marktstätte, Fischmarkt - Konzil, Stadtgarten, See und Marktstätte - Hafen.

Der Bedeutung dieser Lage entsprechend hat die Stadt Konstanz in den letzten Jahren mit Hilfe von Sanierungsprogrammen hohe Investitionen geleistet, um das Quartier aufzuwerten. Die Gestaltung beider Plätze sowie der angrenzenden Bebauung am ehemaligen Fernmeldeamt erfolgte über qualifizierte städtebauliche Ideenwettbewerbe bzw. Bauwettbewerbe.

5. Planung

- Bebauung

Ein Teil der Gebäude steht unter Denkmalschutz. Festsetzungen über die Gebäudestruktur sind in diesem Schutzbereich nicht erforderlich. Mit Ausnahme des Gebäudes Fischmarkt 1 befinden sich die baulichen Anlagen auf dem Grundstück Nr. 523 im desolaten Zustand. Die exponierte Lage erfordert eine grundlegende Erneuerung. Im Rahmen der Altstadt-, Seeuferplanung (Sanierungsgebiet) wurde mit einheitlicher Zustimmung des Gestaltungsbeirates eine überzeugende städtebauliche Lösung gefunden, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich aufgenommen wurde. Besonderer Beachtung in Form und Material muß dem rondellförmigen Baukörper an der Marktstätte beigemessen werden. Er soll transparent in Erscheinung treten. In Abstimmung an die Nachbarschaftsbebauung wurden die nicht vom Denkmalschutz gemäß § 2 erfaßten Gebäude durch Baulinien, Baugrenzen und fixierte Höhenangaben bestimmt. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wurden im Bereich des historischen Straßenverlaufs durch eine Baulinie begrenzt. Im Bereich der Hauptgebäude des Südkuriers sind die vorhandenen Gebäudehöhen als Maximalwerte festgesetzt. Der Innenhofbereich zwischen Marktstätte 4 und Fischmarkt 5 tritt nur von der Vogelperspektive aus in Erscheinung. Mit Hilfe einer zusätzlichen zusammenhängenden Dachfläche, z. B. aus Glas, kann die Dachlandschaft einheitlich und maßstabgerecht gestaltet werden. Wegen ihres hohen Nutzwertes wird diese Art von Teilüberdachung häufig verwendet. Dies entspricht allerdings nicht der Gestaltungssatzung. Die Satzung wird auf diese Entwicklung fortgeschrieben werden müssen. Auf detaillierte örtliche Bauvorschriften, z. B. Regelung über die Dachaufbauten usw. wurde verzichtet, da das Gebiet als Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG ausgewiesen ist.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise resultiert aus der zu erhaltenden historischen städtebaulichen Struktur.

- Nutzung

Im zentralen Geschäftsbereich gelegen, ist das Plangebiet als MK-Gebiet einzustufen. Diese Aussage entspricht der Darstellung im Rahmenplankonzept "Altstadt". Die vorhandene Nutzung stimmt mit den Festsetzungen überein.

Ausschluß von Vergnügungsstätten

Aufgrund einer Rechtsverordnung ist die Altstadt seit 1970 Sperrbezirk. Der Ausschluß von Eros-Zentern wird im vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Das gleiche gilt für Nachtlokale, da laut Gemeinderatsbeschluß für Neuzulassungen die Sperrzeit auf 1.00 Uhr festgesetzt wurde.

Nach dem Rahmenplankonzept "Altstadt" soll die Anhäufung von Vergnügungsstätten im Sinne des § 15 BauNVO eingeschränkt werden. Diese Regelung wird im vorliegenden Bebauungsplan übernommen, d. h. sonstige Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Zugänge untereinander mindestens 150 m entfernt liegen - gemessen wird im Bereich des Straßenraumes. Beim Baurechtsamt der Stadt Konstanz liegt eine Planübersicht vor mit Eintrag der Sperrzonen auf Grundlage der jeweiligen vorhandenen Vergnügungsstätten.

Wie unter Punkt 4 beschrieben, liegt das Gebiet in einer äußerst exponierten Lage. Dies gilt sowohl für die Funktion des Quartiers als auch für die bauliche Umgebung. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das ehemalige Konzilgebäude; ein Kulturdenkmal gemäß § 12 Denkmalschutzgesetz. Das Plangebiet ist durch die umgebenden Plätze und der Hauptverkehrsstraße von weit her einsehbar. Werbemittel für Spielhallen oder anderen zweifelhaften Vergnügungseinrichtungen würden hier besonders auffällig in Erscheinung treten und auf das Gebiet schädigend wirken. Hinzu kommt, daß das Flächenangebot für die Neuordnung im Plangebiet mit insgesamt ca. 15 600 m^2 Geschoßfläche sehr umfangreich ist. Ohne eine einschränkende baurechtliche Regelung könnte hier ein Vergnügungsviertel entstehen.

Die Zulassung von imageschädigenden Einrichtungen in einem für hochqualifizierte Nutzungen bestimmten Bereich steht im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen der Stadt Konstanz, wie aus dem Nutzungskonzept der Planung "Altstadt-Seeufer" hervorgeht. Es ist dem Bebauungsplan beigefügt - Anlage 4.

- Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes ist problematisch. Brotlaube und Marktstätte sind Fußgängerzonen. Der Fischmarkt, als verkehrsberuhigter Bereich, bedarf insbesondere im östlichen Teil einer Aufwertung durch angrenzende attraktive Anlagen und Einrichtungen. Erheblich zunehmender Verkehr zu angrenzenden Stellplatzanlagen widerspricht diesem städtebaulichen Ziel. Eine verkehrsmäßige Erschließung über die B 33 (Konzilstraße) ist ebenfalls auszuschließen. Das starke Verkehrsaufkommen und die Unübersichtlichkeit hinter dem Eckgebäude am Fischmarkt bilden eine so hohe Gefahrenquelle, daß eine Zufahrt- bzw. Ausfahrtmöglichkeit auf das angrenzende Grundstück auszuschließen ist. Die Festsetzung eines Zufahrtsverbotes erfolgte im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde und der Polizeidirektion.

Das hier dargestellte Zufahrtsproblem hat zur Folge, daß die Festlegung getroffen wurde, notwendige Stellplätze innerhalb des Plangebietes auszuschließen. Eine Ausnahme bildet die Unterbringung von Stellplätzen für Bewohner und Betriebsinhaber. Dieser Zufahrtsverkehr hat im Gegensatz zum Besucherverkehr nur eine geringfügige Frequenz, die den Fischmarkt nur unwesentlich zusätzlich belastet.

Die oberirdisch andersweitigen hochqualifizierten Nutzungsansprüche machen es jedoch erforderlich, daß die Stellplätze unterirdisch unterzubringen sind.

Die erforderliche Anzahl richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen (VwV Stellplätze) vom 08.12.1986. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll entschieden werden, ob die erforderlichen Stellplätze in einem Parkhaus, z. B. an der Dammgasse, nachzuweisen sind oder durch Ablösungsbetrag ausgeglichen werden. Die Satzung der Stadt Konstanz über die allgemeinen Bestimmungen über die Stellplatzablösung bleibt davon unberührt.

- Grün- und Freiflächen und Anpflanzung von Bäumen

  Der Eintrag der Grünfläche und das Anpflanzen der Bäume entspricht dem Gestaltungsvorschlag der Planungsgruppe "Altstadt-Seeufer". Auf die vorhandenen Bäume muß zugunsten einer qualifizierten städtebaulichen Lösung weitgehend verzichtet werden.

- Ver- und Entsorgung

  Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sind alle das Planungsgebiet betreffende Ver- und Entsorgungsanlagen in den letzten zwei Jahren erneuert worden.

- Immissionen durch Verkehrslärm

  Ein Gutachten über Maßnahmen gegen den Verkehrslärm ist diesem Bebauungsplan beigefügt. Das Ergebnis ist als Festsetzung aufgenommen - Abb. 1.

- Städtebauliche Daten

  Bei der hohen baulichen Ausnutzung ist nur noch auf dem Grundstück Nr. 523 "Engstlers Biergarten" und im geringen Maß im Hofbereich des Südkuriers mit einer zusätzlichen Nutzung zu rechnen.

- Daten im einzelnen

Parzelle Nr.	Grundstück Fläche m²	Geschoßfläche ca. m² Bestand ca. m²	Planung ca. m²	insgesamt ca. m²
519	129	670	-	670
520	76	210	-	210
521	922	2 960	-	2 960
522	1 795	5 670	200 *	5 870
523	1 735	1 600	1 600	3 200
Teil A	4 657	11 110	1 800	12 910
517	558	1 900	-	1 900
470	171	420	-	420
470/1	241	980	-	980
Teil B	970	3 360	-	3 360
Plangebiet	5 627	14 470	1 800	16 270

* Mindestmaß einer eingeschossigen Hofbüberbauung

6. Planungsbegleitende Maßnahmen

- Änderung und Aufhebung bestehender Vorschriften

  Im Gebiet ist bisher kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden.

- Bodenordnungsmaßnahmen

  Die Neuordnung auf dem Grundstück Parzelle 523 nimmt einen geringfügigen Teil der öffentlichen Fläche in Anspruch. Der Teilabschnitt von 1,0 m Breite kann abgetreten werden. Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung wurde ein öffentliches Gehrecht festgesetzt.

- Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

  Alle notwendigen öffentlichen Sanierungsmaßnahmen sind durchgeführt worden. Es entstehen somit keine Kosten.

Konstanz, den 6.8.91

Planungsamt, Stadt Konstanz

Stenzel

BEBAUUNGSPLAN

BROTLAUBE / FISCHMARKT

TEIL – BEBAUUNGSPLAN "ALTSTADT"

Übersichtsplan

SAN.
'FISCHMARKT'
(förml. festgelegt)

PLANGEBIET
"BROTLAUBE-
"FISCHMARKT"

Bebauungspläne:
"Münzgasse"
"Fischmarkt"
"Dammgasse-Raueneckgasse"
"Obere Augustinergasse"

SAN.
'BAHNHOFPLATZ-
KLEIN-VENEDIG'
(im Verfahren)

3

RAHMENPLAN – KONZEPT
"ALTSTADT"

Geltungsbereich des
Bebauungsplanes "Altstadt"
Aufstellungsbeschluß

Übersicht der Bebauungspläne

M. = 0 10 30 50 100 150 200

"MÜNZGASSE"
"FISCHMARKT"
WB
MK
"BROTLAUBE / FISCHMARKT"
IM VERFAHREN
"OBERE AUGUSTINERGASSE"
GRÜNANLAGE
MK
MI
"DAMMGASSE / RAUENECKGASSE"

4