Bebauungsplan Elberfeld Teil A, 4. Änd.

INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile der Satzung:

1. Amtliche Bekanntmachung vom 19.10.2012
2. Satzung vom 15.10.2012
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500 vom 26.03.2012
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 30.08.2012
5. Örtliche Bauvorschriften vom 26.03.2012
6. Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt:

7. Grundrisse vom 02.03.2012
8. Begründung vom 25.07.2012
9. Eingriffsdarstellung vom 01.03.2012 und 24.08.2012
10. Schallgutachten vom 26.01.2012
11. Verkehrstechnische Untersuchung vom 24.02.2012
12. Baumbewertung vom 24.02.2012
13. Relevanz-Untersuchung Artenschutz vom 10.08.2012

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „STUDENTENZENTRUM CHERISYSTRASSE“

Bettina Nocke Stadtplanung • Freie Stadtplanerin • Regierungsbaumeister • SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35 Fax 99 10 36 E-Mail bettina.nocke@t-online.de

STADT KONSTANZ

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Studentenzentrum Cherisystraße“ 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 27.09.2012 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 vorhabenbezogenenBebauungsplanes	
1. zeichnerischer Teil	vom 26.03.2012
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 30.08.2012
Anhang: Lärmgutachten Anlage 16 - 20	
der Örtlichen Bauvorschriften	
3. örtliche Bauvorschriften	vom 26.03.2012
des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)	
4. Längsschnitt	vom 02.03.2012
5. Ansichten	vom 07.02.2012
6. Freiflächenkonzept	vom 01.03.2012
Beigefügt sind:	
7. Grundrisse zum VEP – EG, UG, Typengrundriss OG	vom 02.03.2012
8. Begründung	vom 25.07.2012
9. Eingriffsdarstellung	vom 01.03.2012 / 24.08.2012
10. Schallgutachten: Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf das geplante Studentenwohnheim	vom 26.01.2012
11. Verkehrstechnische Untersuchung	vom 24.02.2012
12. Baumbewertung	vom 24.02.2012
13. Relevanz-Untersuchung Artenschutz	vom 10.08.2012

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Elberfeld, Teil A“

Der am 04.08.1995 in Kraft getretene Bebauungsplan „Elberfeld, Teil A“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 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 15.10.12

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Werner

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 24.01.13

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 19.10.12



Planzeichenerklärung
Zeichnerische Festsetzungen

Allgemein
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Gebiet überwiegend für studentisches Wohnen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH — max. zulässige Gebäudehöhe in m ü.NN
- VIII — max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse (Beispiel)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Pflanzbindungen
- Bäume erhalten

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

STADT KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Studentenzentrum Cherisystraße"

M 1:500

Plangrundlage
Katastergrundlagen

digitalisierte Grundrissdaten der amtlichen Flurkarte des Tiefbau- und Vermessungsamtes der Stadt Konstanz
Stand 20.06.2011

Planfertigung
Konstanz, den 26.03.2012

STADTPLANUNG NOCKE Dipl.-Ing. Bettina Nocke
Freie Stadtplanerin Regierungsbaumeister SRL
78462 Konstanz Gottlieberstraße 2 Tel +49.7531.99 10 35
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	21.07.2011	öffentliche Bekanntmachung am	30.07.2011
Öffentliche Auslegung	Beschluss am	03.05.2012	öffentliche Bekanntmachung am	05.05.2012
	durchgeführt vom	14.05.2012	bis	13.06.2012
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am	04.05.2012		
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	27.09.2012	Satzungsbeschluss am	27.09.2012

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 15.10.12

gez. Werner
Werner, Bürgermeister (Siegel)

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.
Konstanz, den 24.01.13

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 31.10.12

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
der Stadt Konstanz

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Studentenzentrum Cherisy-Straße**“
auf Grundstück Flst. Nr. 8284/18
(4. Änderung des Bebauungsplans „Elberfeld, Teil A“)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Gebietes überwiegend für studentisches Wohnen sind zulässig:

- im Erdgeschoss:
  - gewerbliche Nutzungen;
  - Abstellräume und Gemeinschaftsnutzungen für die Studentenwohnungen
- in den Obergeschossen
  - Studentenwohnungen
  - dem studentischen Wohnen zugeordnete Gemeinschaftsräume

Unzulässig sind Vergnügungsstätten und Eros Center. Eros Center im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons und Räume, in denen der Prostitution nachgegangen wird.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

- die Höhe der baulichen Anlage als oberste Höhenbegrenzung einschließlich Dachausbildungen:
  - Gebäudeteil mit I Geschoss: max. 413,00 m ü.NN
  - Gebäudeteil mit VIII Geschossen: max. 433,50 m ü.NN

  Bezugspunkt ist jeweils eine EFH von 409,22 m ü.NN.
  Das Oberlicht in der Mitte des Gebäudes über dem Erschließungskern des VIII-geschossigen Gebäudes darf die zulässige Höhe um max. 0,80 m überschreiten.
- die zulässige Grundfläche ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche — § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. Abweichende Tiefe der Abstandsfläche — § 9 (1) Nr. 2a BauGB

Nach Süden zur Cherisy-Straße hin darf die Abstandsfläche nach LBOBW um 1,20 m unterschritten werden.

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

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.

6. Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

6.1 Für das Vorhaben sind mind. 41 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Sie sind nur in der Tiefgarage und innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
Die Anlage von Garagen und Carports ist außerhalb der Tiefgarage unzulässig.

6.2 Grundstückszufahrten sind nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6.3 Es ist mind. 1 Fahrradstellplatz je Studentenheimplatz nachzuweisen, davon mindestens 60 Fahrradstellplätze überdacht. Nebengebäude für Fahrräder sind nur in der im Plan festgesetzten Fläche zulässig.

7. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind nur an den im Plan festgesetzten Standorten zulässig.
Innerhalb der Fläche mit Pflanzbindungen sind Nebenanlagen unzulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Die Dachflächen der Haupt- und der zulässigen Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen) sind extensiv zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht 5 cm aufweisen.

Auf eine Dachbegrünung kann nur in den Bereichen verzichtet werden, in denen Anlagen zur Solarenergienutzung aufgestellt oder Oberlichter gebaut werden.

9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

9.1 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Bäume sowie der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Bäume, deren Kronen in das Grundstück hineinragen, ist während der Bauzeit ein Baumschutz gemäß dem beigefügten Baumgutachten zu installieren (siehe Anlage 13).

9.2 Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode mit einem gleichwertigen, hochstämmigen Laubbaum zu ersetzen.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 Einwirkung von Straßenverkehrslärm auf die Fassaden des geplanten Studentenwohnheims:

In den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "tags" von 59 dB(A) betroffenen Fassadenabschnitten ist die Belüftung schutzbedürftiger Räume durch eine Lüftungsanlage sicherzustellen. Siehe hierzu Anlage 16 des Schallgutachtens.

10.2 Lärmeinwirkung "nachts" auf die Fassaden des geplanten Studentenwohnheims durch Besucher der Einrichtungen im "Kula-Gebäude" Joseph-Belli-Weg 1-11:
In den von einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts bzw. Orientierungswerts "nachts" von 43 dB(A) betroffenen Fassadenabschnitten, ist auf die Anordnung öffenbarer Fester von schutzbedürftigen Räumen zu verzichten. Siehe hierzu Anlage 17 des Schallgutachtens.
Alternativ besteht die Möglichkeit, in diesen Fassadenabschnitten zwar Fenster öffenbar auszubilden, aber durch den Einbau einer Lüftungsanlage sicherzustellen, dass "nachts" ein Schlafen bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

10.3 Es ist sicherzustellen, dass der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Deshalb sind Gebäudeaußenbauteile mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung gemäß DIN 4109 einzusetzen. Siehe hierzu Anhang zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Anlagen 16 bis 20 des Schallgutachtens.

10.4 Sofern im Erdgeschoss des Studentenwohnheims eine Gaststätte eingerichtet wird, ist der Betrieb der Gaststätte während der Nachtzeit aufgrund des nächtlichen Parkverkehrs der Gaststättenbesucher nicht zulässig.

II. HINWEISE

1. Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes

Das Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme „Auswirkung der Bebauung auf den geschützten Baumbestand und Möglichkeiten zur Minimierung der Eingriffe“ vom 24.02.2012 bzw. die darin beschriebenen Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes sind zwingend einzuhalten. Darüber hinaus ist DIN 18920 zu beachten. Bei Arbeiten innerhalb des Traufbereiches der Bäume ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (Herr Dipl.-Ing. Hermann Schall) hinzuzuziehen.

2. Rodungs- und Gehölzarbeiten

Rodungs- und Gehölzarbeiten dürfen i.S.d. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01. März bis inkl. 30. September durchgeführt werden.

3. Zufällige Funde

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie alle weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731 / 61229 oder 0171 / 3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 DSchG sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761 208 3570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

4. Artenschutz

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (vorzugsweise LED Lampen, die nur eine schwache Anlockwirkung auf Insekten haben, Steinbeis 2010), insektenfreundliche Konstruktionen (z.B. niedrige Masthöhe, Abstrahlung nach unten) sowie Bewegungsmelder für spätere Nachstunden (An- und Abschaltung)

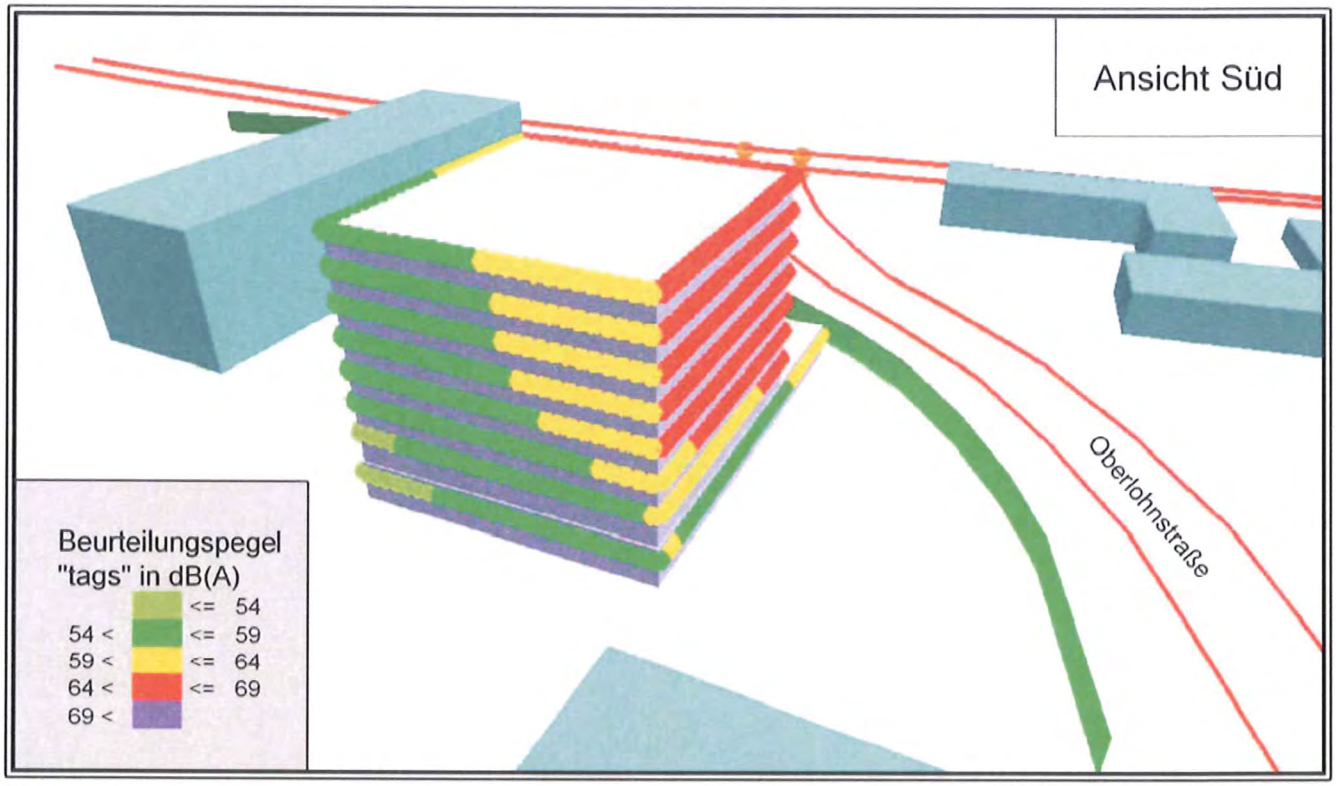
Maßnahmen zum Schutz vor Kollisionen von Vögeln an Scheiben oder spiegelnden Flächen, z.B. strukturiertes Glas, Greifvogelsilhouetten als Aufkleber etc.

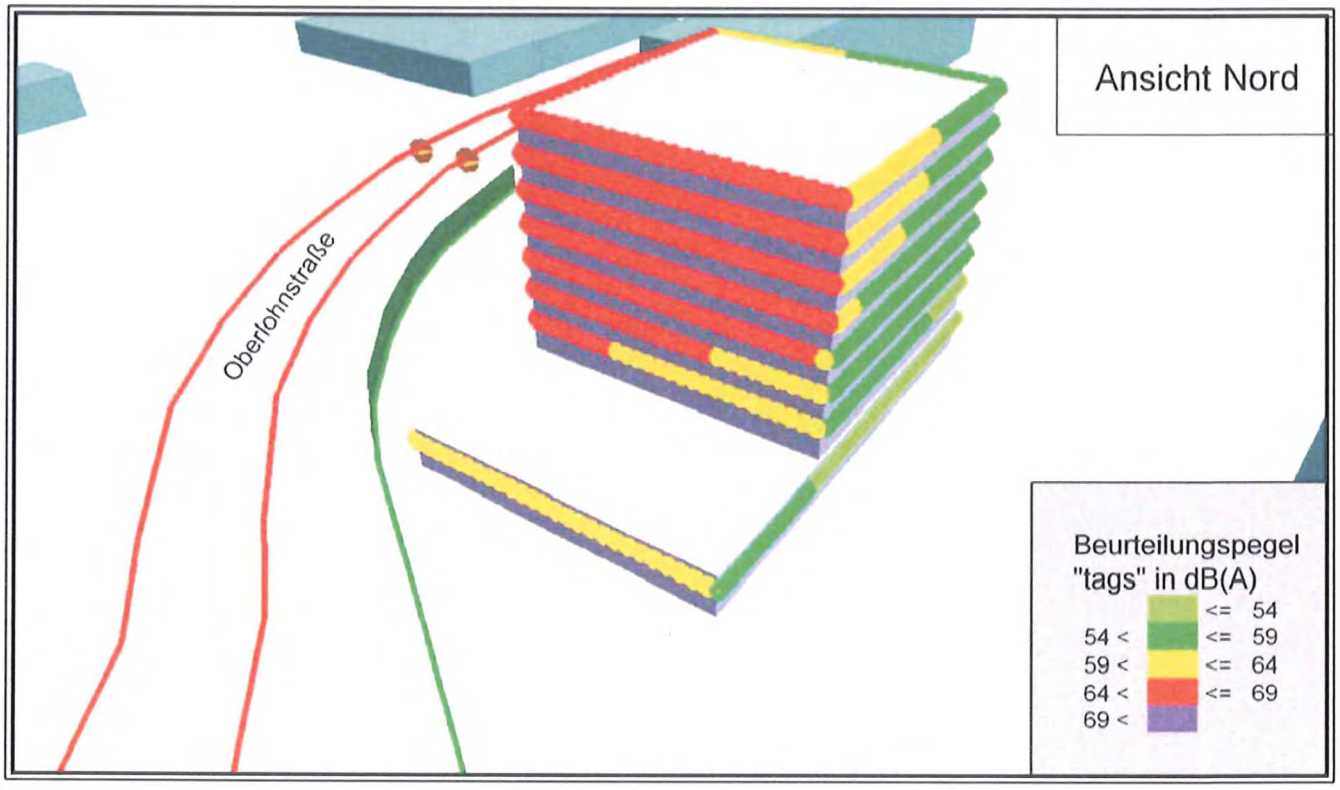
Gutachten Nr. 4993/1111

isw

Anlage 16

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 8284/18 in der Cherisy-Straße 2 in Konstanz
- grafische Darstellung der Verkehrslärmeinwirkung "tags" auf die Fassaden des geplanten Studentenwohnheims; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.1



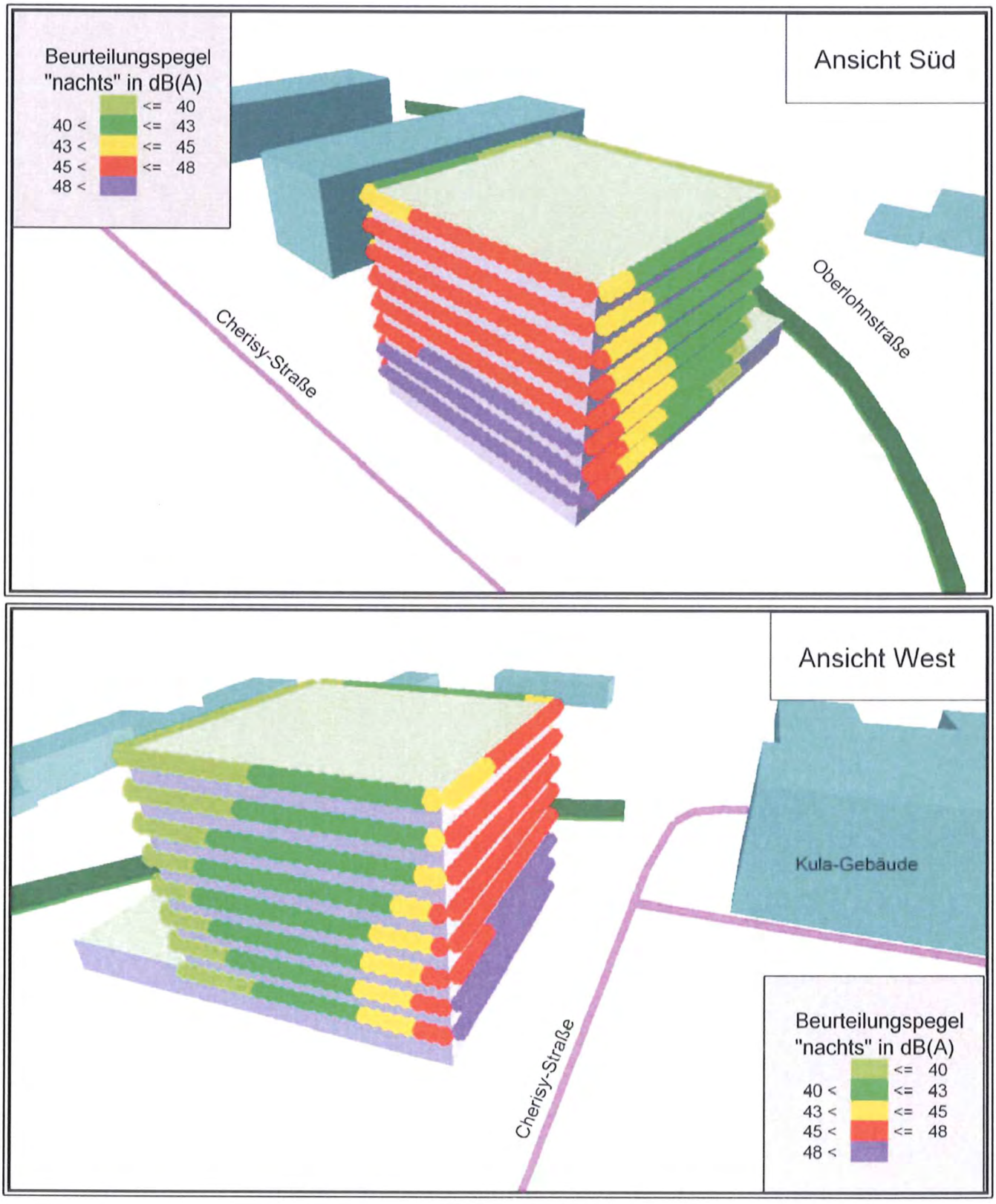


Gutachten Nr. 4993/1111

isw

Anlage 17

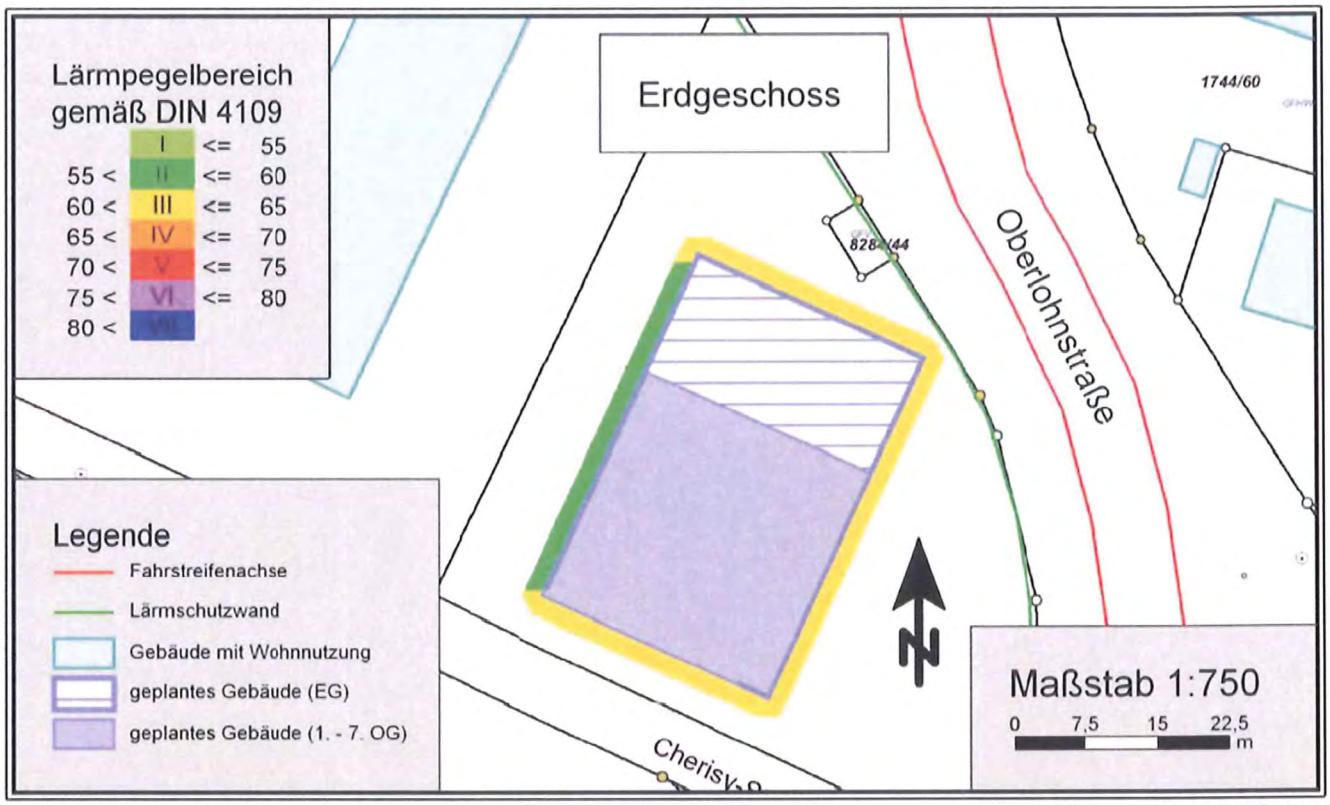
Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 8284/18 in der Cherisy-Straße 2 in Konstanz
- grafische Darstellung der durch Besucher des Kula-Gebäudes verursachten Betriebslärmeinwirkung "nachts" auf die Fassaden des geplanten Studentenwohnheims; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.2

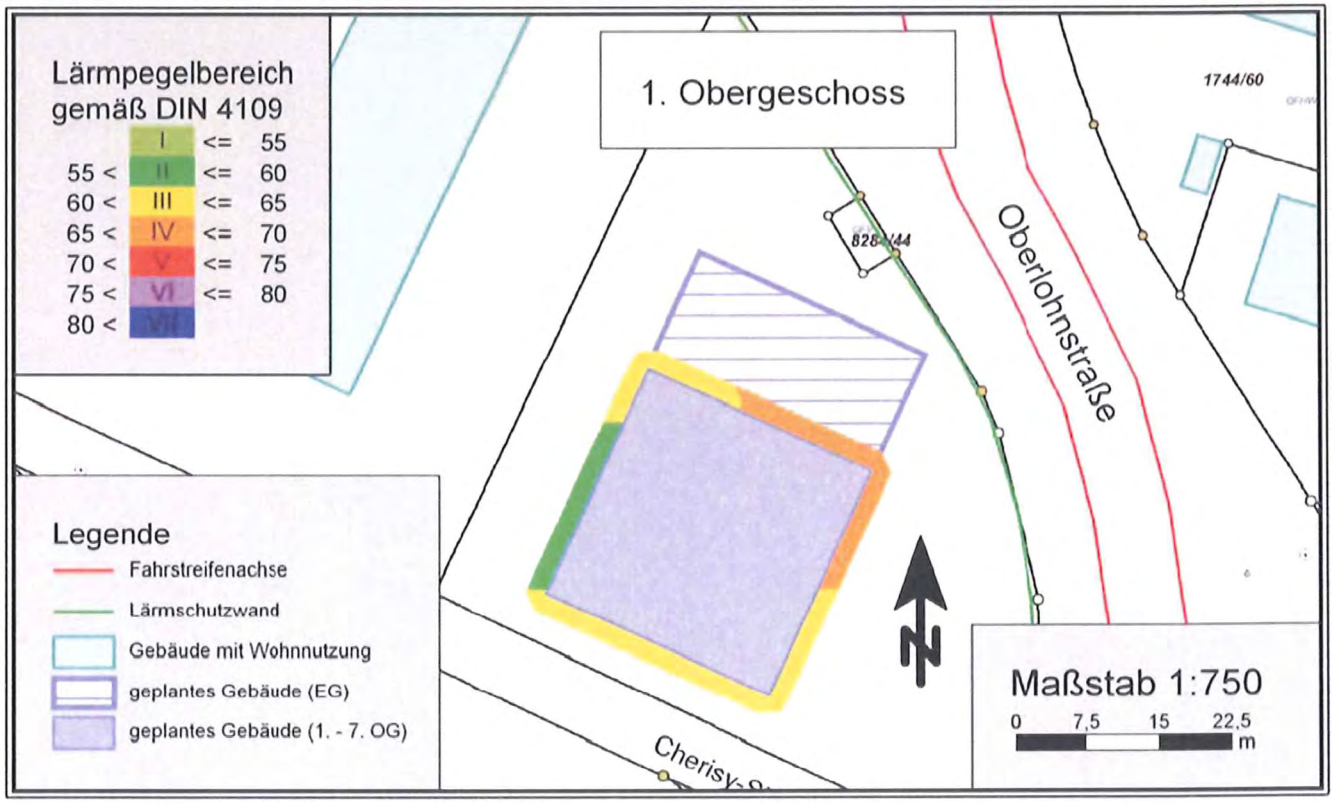


Gutachten Nr. 4993/1111

Anlage 18

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 8284/18 in der Cherisy-Straße 2 in Konstanz
- grafische Zuordnung der Fassaden des geplanten Studentenwohnheims zu Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für das Erd- und 1. Obergeschoss;
  Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.3

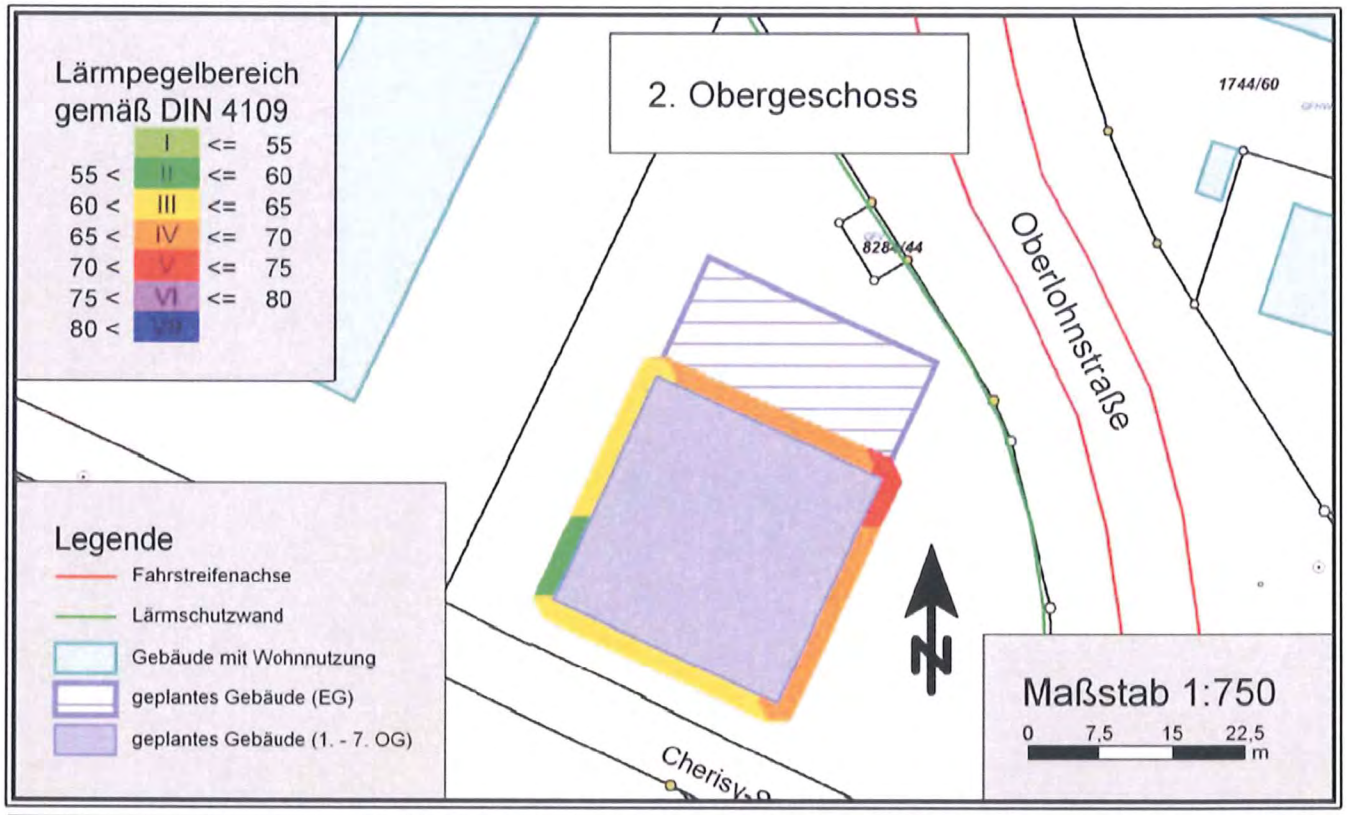


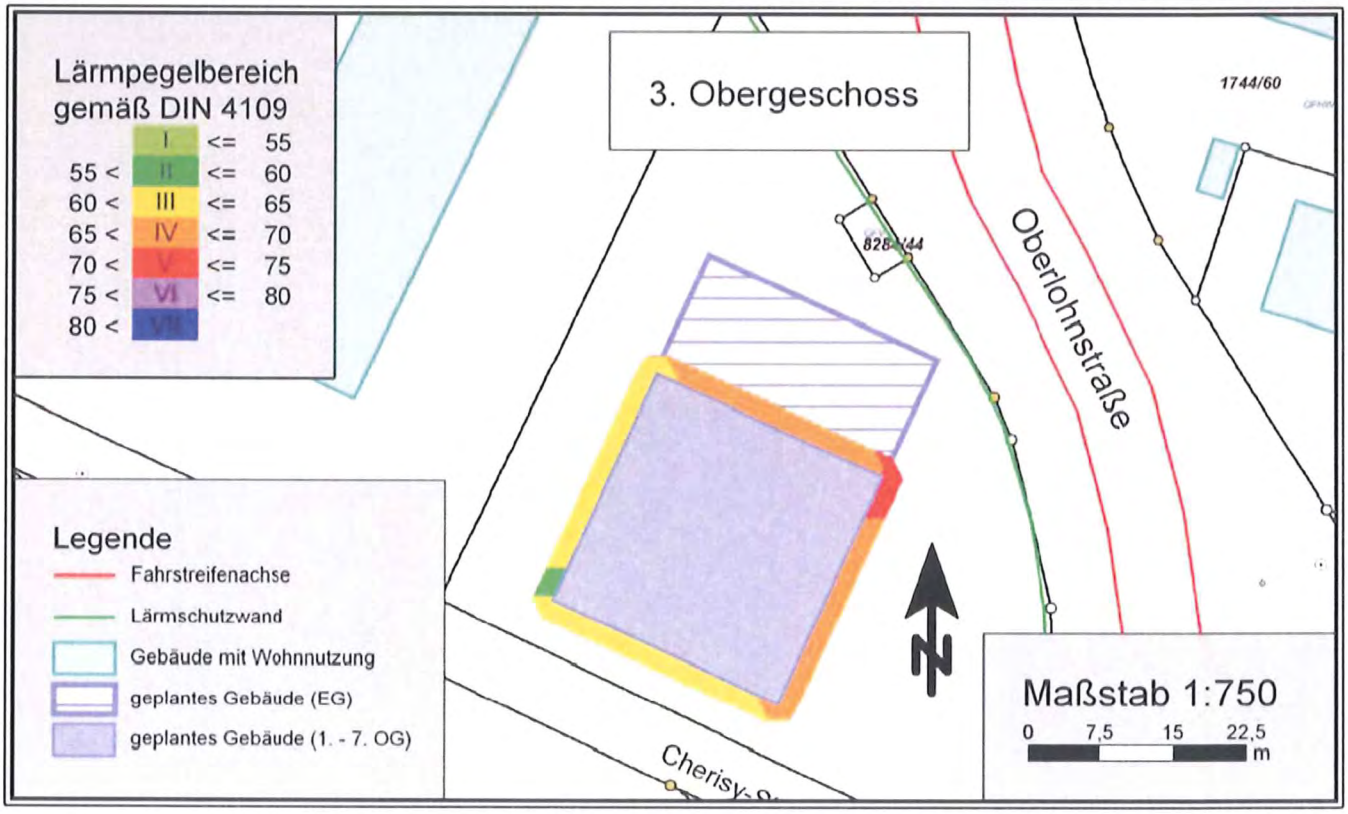


Gutachten Nr. 4993/1111

Anlage 19

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 8284/18 in der Cherisy-Straße 2 in Konstanz
- grafische Zuordnung der Fassaden des geplanten Studentenwohnheims zu Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für das 2. und 3. Obergeschoss; Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.3

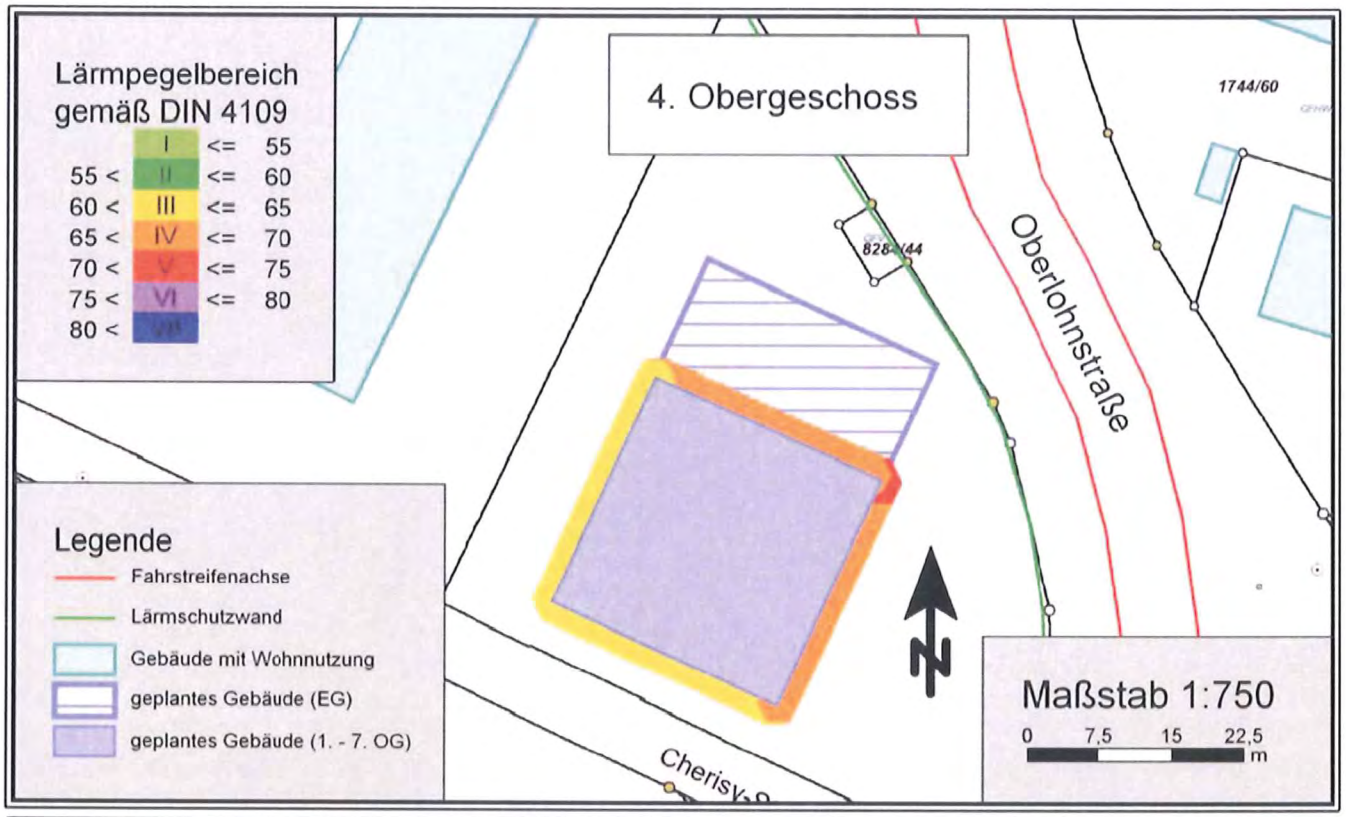


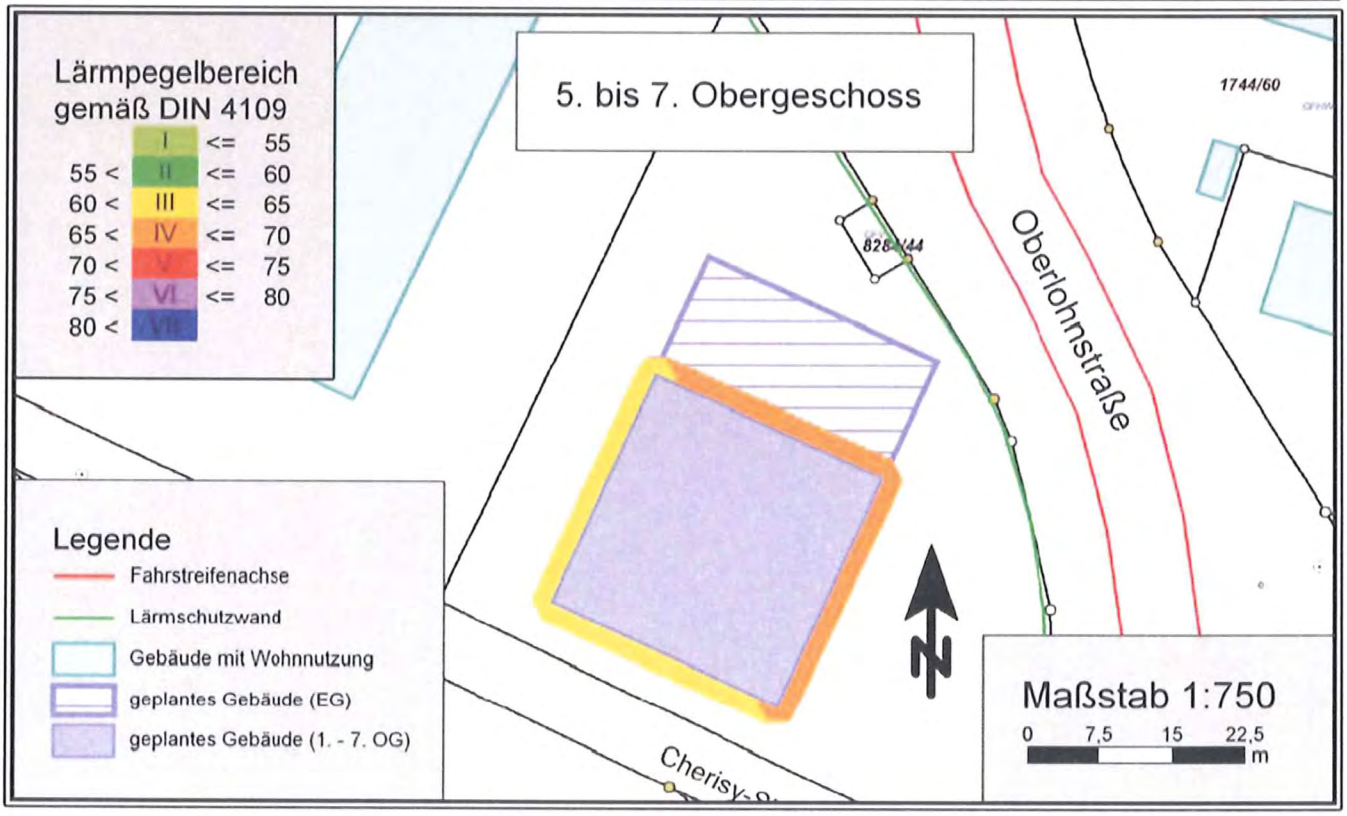


Gutachten Nr. 4993/1111

Anlage 20

Vorhabenbezogener Bebauungsplan für das Grundstück Flst.-Nr. 8284/18 in der Cherisy-Straße 2 in Konstanz
- grafische Zuordnung der Fassaden des geplanten Studentenwohnheims zu Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 für das 4. bis 7. Obergeschoss;
  Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.3





ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
der Stadt Konstanz

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Studentenzentrum Cherisystraße**“
auf Grundstück Flst. Nr. 8284/18
(4. Änderung des Bebauungsplans „Elberfeld, Teil A“)

---

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen — § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 Dächer
- extensiv begrünte Flachdächer, ausgenommen der Bereiche, in denen Anlagen zur Solarenergienutzung aufgestellt oder Oberlichter gebaut werden.

1.2 Fassadengestaltung des Gebäudes
Das Gebäude ist gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ansichten zu gestalten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude in der Zone zwischen Oberkante der Fenster im Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster im 1. OG zulässig.

Unzulässig sind Leuchtreklamen und Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Anlagen mit wechselnden Bildern, mobile Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Lichtschlangen, -schläuchen und -ketten.

3. Antennenanlagen — § 74 (1) Nr. 4 LBO

Es ist nur eine Antennenanlage (Hochantenne und/oder Parabolantenne) zulässig.

Antennenanlagen dürfen nur auf dem Dach mit einem Abstand von jeder Dachtraufkante von mind. 2 m errichtet werden:

Antennenanlagen sind an der Fassade unzulässig.

4. Einfriedungen — § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind unmittelbar entlang der Cherisystraße unzulässig.
Offene Einfriedungen sind von der Cherisystraße bis mindestens auf die straßenseitige Fassade des Gebäudes zurückzuversetzen und bis zu einer Höhe von max. 1.20 m zulässig.

5. Gestaltung der unbebauten Flächen — § 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu pflegen.

5.2 Für Stellplätze, Zufahrten, Wege und Vorplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Drainplaster, Sickerfugenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

5.3 Zur Überwindung des Geländegefälles im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Stützmauern aus Sichtbeton oder aus Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

5.4 Müllsammelstellen und Containerstandplätze sind nur innerhalb des Gebäudes oder des Nebengebäudes für die Fahrräder so zulässig, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

BEGRÜNDUNG
der Stadt Konstanz

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Studentenzentrum Cherisy-Straße**"
auf Grundstück Flst. Nr. 8284/18
(4. Änderung des Bebauungsplans „Elberfeld, Teil A")

I. Allgemein

An der markanten städtebaulichen Ecksituation in das Gebiet Cherisy sollen auf Grundstück Flst. Nr. 8284/18 ein Studentenwohnhaus für ca. 107 Studenten sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss errichtet werden.

Wegen der bereits vorhandenen studentischen Wohnstruktur sowie der Nähe sowohl zur Uni als auch zum Stadtzentrum bietet sich studentisches Wohnen hervorragend an diesem Standort an. Hinzu kommen die vorhandenen kulturellen Angebote in der unmittelbaren Nachbarschaft, die zu einer nachhaltigen positiven Lebensgemeinschaft im Quartier beitragen.

Um ein schlüssiges städtebauliches Gesamtkonzept für diese Eingangssituation unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Nutzungsstruktur zu erhalten, wurde im Vorfeld ein Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Ein wesentlicher Teil der Planungsaufgabe war die Entwicklung einer standortgerechten Kubatur.
Die Arbeit, die mit dem ersten Preis ausgezeichnet worden ist, soll nun realisiert werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.
Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist
- keine Anhaltpunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

Für das Baugrundstück existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan soll entsprechend der jetzt geplanten Nutzung für ein Studentenwohnheim angepasst werden. Er begründet damit keine UVP-pflichtigen Vorhaben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Die Größe der festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO liegt mit insgesamt ca. 1.006 m² deutlich unter den zulässigen 20.000 qm. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.
Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwen-

dung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

II. Wohnraumversorgung mit Studentenwohnungen

In den nächsten Jahren wird die Zahl der Studenten in Konstanz wachsen, insbesondere durch den anstehenden Doppelabiturjahrgang 2012. Diese Tendenz hat bereits im letzten Jahr mit dem Wegfall der Wehrpflicht begonnen.
Die Stadt Konstanz muss deshalb kurzfristig die Zahl der Studentenwohnheimplätze erhöhen.
Das vorliegende Vorhaben ist eines von mehreren Projekten, die einen Beitrag dazu leisten sollen, die Wohnraumversorgung für Studenten im Stadtraum zu verbessern.

Im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms 2020 wurden Standorte für Studentenwohnheime umfassend geprüft. Um dem äußerst dringenden Bedarf gerecht werden zu können, müssen alle geeigneten Standorte entwickelt werden.
Das Grundstück Flst. Nr. 8284/18 eignet sich für ein Studentenwohnheim aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet und zu den Hochschulen, aber auch aufgrund der im Cherisy-Areal vorhandenen Nutzungen, zu denen studentisches Wohnen eine sinnvolle Ergänzung darstellt. Die Erschließung ist bereits vorhanden, so dass die Realisierung kurzfristig erfolgen kann.

III. Rahmenbedingungen im Grundstücksumfeld

Das zu überplanende Grundstück liegt im Gebiet der ehemaligen Cherisy-Kaserne, ein Gelände, das insgesamt umgenutzt wurde und heute eine erfolgreiche Konversionsmaßnahme in der Stadt Konstanz darstellt. Die Umnutzungskonzeption sah sowohl den Erhalt einzelner ehemaliger Kasernengebäude als auch die bauliche Ergänzung durch Neubauten vor.
Das betreffende Grundstück befindet sich an der Nordostecke des Geländes und war bisher nicht baulich genutzt. Mit der „Elberfeldspange“ (Oberlohnstraße) wurde eine neue, wichtige Entlastungsstraße gebaut, die durch ihre Frequentierung und topographische Situation sowie die Ampelanlage im Einmündungsbereich in die Wollmatinger Straße empfindlich auf das Grundstück einwirkt. Entlang der Oberlohnstraße befindet sich eine Lärmschutzwand. An der Einmündung der Cherisy-Straße in die Oberlohnstraße ist eine Ampelanlage installiert.

Südlich des Baugrundstücks befindet sich auf Grundstück Flst. Nr. 8284/28 u.a. ein Veranstaltungssaal des Kulturladens e.V. („Kula“) im ehemaligen Heizungskeller, die „Kula-Bar“ im Erdgeschoss mit Freiterrasse, ein Karate- und Fitness-Studio, ein kommunales Kino und eine Musikwerkstatt.
Auf dem westlich angrenzenden, bislang unbebauten Grundstück Flst. Nr. 8284/31 soll ebenfalls ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für Studentenwohnen mit ergänzenden gewerblichen Nutzungen aufgestellt werden.
Auf dem westlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 8284/16 ist im Erdgeschoss der Naturkostladen „Wegwarte“ untergebracht, im übrigen Haus überwiegen Wohnungen. Im Haus auf Grundstück Flst. Nr. 8284/33 gegenüber ist ein Mitbewohner Café im Untergeschoss und ein Kindergarten im Erdgeschoss, darüber Wohnungen und Appartements.

IV. Planungsrechtliche Situation

Das zu überplanende Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Elberfeld, Teil A“. Es ist als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO festgesetzt und darf nach dem bisherigen Bebauungsplan „Elberfeld, Teil A“, in Kraft getreten am 04.08.1995, mit einem Gebäude mit maximal 8 Vollgeschossen überbaut werden. Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein beachtlicher Baumbestand vorhanden, der zu erhalten ist.
Da nach den Festsetzungen unterhalb des siebten Obergeschosses Wohnungen ausgeschlossen sind, muss der Bebauungsplan für das jetzt geplante Studentenwohnhaus geändert werden.

V. Geplantes Vorhaben

V.1 Städtebau

Das geplante Studentenwohnhaus bildet mit einem kompakten, 8-geschossigen, würfelförmigen Baukörper einen prägnanten Auftakt zum Cherisyquartier, der sich selbstbewusst als Solitär vom homogenen Umfeld der zeilenförmigen ehemaligen Kasernenbauten abhebt.

V.2 Gebäudeorganisation

Die Nutzungsbereiche gewerbliche Nutzungen und studentisches Wohnen sind geschossweise getrennt und über separate Zugänge erschlossen.

Im Erdgeschoss sind Flächen für einen Dienstleister und einen Gastronomiebetrieb vorgesehen, die sich mit ihrer Schauseite und den Zugängen nach Süden zur Cherisy-Straße hin orientieren. Die flexibel gestaltbare Fläche kann dabei in eine oder mehrere separate Einheiten geteilt werden.
Das Erdgeschoss wird durch Abstellräume und Gemeinschaftsnutzungen wie Concierge und Aufenthalt für die Studentenwohnungen ergänzt.

In den Obergeschossen sind Studentenwohnungen geplant.
Die Grundstruktur der Wohneinheiten bildet ein Wohnungstyp mit zwei gut proportionierten und großzügig belichteten Zimmern sowie einer Versorgungseinheit mit Bad, separatem WC, kleiner Küchenzeile und zugeschaltetem Essplatz als gemeinsam genutzter Fläche. Dieser öffnet sich über Glasflächen zum Innenhof bzw. nach außen und schafft so Bezug zum öffentlichen Leben. Im Bedarfsfall lassen sich jeweils zwei Einheiten zu größeren Vierzimmerwohnungen zusammenfassen. Alle Zimmer orientieren sich nach Süden, Osten oder Westen.

Gruppiert sind alle Wohnungen um einen zentralen, großzügig von oben belichteten Innenhof mit nordseitig angegliedertem Treppenhaus als zentralem Erschließungs- und Kommunikationselement. Um vier vertikale Versorgungsschächte herum lassen sich dabei die Wohnbereiche geschossweise flexibel drehen und stapeln, sodass sich vielfältige Raumbezüge ergeben.

Die Erschließung der Studentenwohnungen in den sieben Obergeschossen erfolgt über einen separaten Zugang von Osten. Der östliche Vorbereich ist als grüne Vorzone unter den bestehenden Baumkronen mit z.T. überdachten und abschließbaren Fahrradabstellplätzen sowie einem Außenbereich des Aufenthaltsraumes für die Studenten definiert.

V.3 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die Studentenwohnungen und die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sind in einer Tiefgarage (31 Stellplätze) unter dem Gebäude und 10 oberirdischen Stellplätzen herzustellen.
Darüber hinaus ist je Studentenzimmer ein Fahrradabstellplatz nachzuweisen.

V.4 Ver- und Entsorgung

Durch Anschluss an die bestehenden Leitungen ist die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sichergestellt.

V.5 Grünordnung und Freiflächengestaltung

Der Freiraum wird durch den alten Baumbestand geprägt, der weitestgehend erhalten werden soll. Siehe hierzu das Baumgutachten von Dipl.-Ing. Hermann Schall, Konstanz, vom 24.02.2012.

Als befestigte Flächen werden nur die notwendigen Vorplätze, Zufahrten, Stellplätze und Wege ausgewiesen, die für das Funktionieren der Anlage erforderlich sind. Alle Beläge sind wasserdurchlässig entweder aus Drainpflaster, Sickerfugenpflaster oder Schotterrasen hergestellt.
Die Terrasse vor dem studentischen Aufenthaltsraum soll zum Schutz des Wurzelbereich der Bäume als Holzdeck ausgebildet werden.

Das Gelände weist in Nord-Süd-Richtung einen Höhenunterschied von ca. 2 m bis 3 m auf. Bei einem Gefälle von ca. 4% zur Cherisy Straße ergibt sich eine EFH von 409,22 m ü NN. Die Belagshöhen sind an allen Eingängen innen und außen höhengleich. Dadurch ergeben sich Höhenunterschiede von östlich und westlich ca. 30 cm bis 50 cm und an der Nordseite bis ca. 1,30 m. Diese Höhenunterschiede werden auf der Ostseite durch Trockenmauern aus quaderförmigem Naturstein abgefangen. Auf der Nord- und Westseite werden durch Verwendung von Spundwänden die vorhandenen Geländehöhen belassen bzw. der Boden auf die alte Höhe direkt an das Mauerwerk angeschüttet.

Für Bäume, die nicht erhalten werde können, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Eine gärtnerische Gestaltung und Bepflanzung unter den alten Bäumen ist nicht vorgesehen. Hier soll lediglich durch gelegentliche pflegende Eingriffe ein all zu dichter Gehölzaufwuchs verhindert werden.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

VI. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

VI.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet sind die Nutzungen entsprechend dem Vorhaben im Einzelnen festgesetzt. Im Mittelpunkt stehen die Studentenwohnungen in den Obergeschossen und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe sind ausgeschlossen zur Qualitätssicherung des Gebietes, zur Verhinderung eines trading down-Effekts.

VI.2 Maß der baulichen Nutzung / Abstandsfläche

Um eine markante Eingangssituation in das Cherisy-Areal zu schaffen, soll das geplante Gebäude acht Geschosse erhalten. Außerdem ist es so nah an die Straße geschoben, dass es im Straßenraum deutlich wirksam werden kann. Diese Stellung ist auch gewählt, um die das Grundstück und das gesamte Quartier prägende Baumkulisse so weit wie möglich zu erhalten. Schon im bisherigen Bebauungsplan war eine Achtgeschossigkeit vorgesehen, die im durchgeführten Wettbewerb in der Konzeption des 1. Preisträgers bestätigt wurde.
Es wird deshalb aus städtebaulichen Gründen eine von § 5 Abs. 7 Nr. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg abweichende Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt allgemein 0,4 der Wandhöhe, das entspricht im vorliegenden Fall einer Abstandsfläche von 9,68 m, die bis in die Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche reichen darf. Diese Abstandsfläche darf im Süden zur Cherisy-Straße hin um maximal 1,20 m unterschritten werden. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der Himmelrichtung – das neue Gebäude steht nördlich des Kula-Gebäudes - sind weder Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Kula-Gebäude noch dessen Verschattung zu erwarten.
Nach Westen zum Gebäude Cherisy-Straße 6 und 8 werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht nur eingehalten, sondern bleibt das geplante Gebäude mit 11,20 m deutlich weiter als erforderlich von der Grenze entfernt.

Aufgrund der zugelassenen überbaubaren Grundstücksfläche und der acht Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl von 1,8 erreicht.
Im vorliegenden Plan ist zwar kein Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung festgesetzt, vergleichend wird aber der Typ des Mischgebietes herangezogen. Für die Geschossflächenzahl (GFZ) gilt in Mischgebieten jeweils eine Obergrenze von 1,2. Die Obergrenzen sind jedoch keine fixe Größe. Von diesen Obergrenzen kann in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation und den konkreten städtebaulichen Zielsetzungen abgewichen werden.
Die aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte hervorgehobene Ausprägung des Hochpunkts im Eingangsbereich ins Cherisy-Areal bedingt eine gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO erhöhte Geschoßflächenzahl.
Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind, wie bereits zu den Abstandsflächen oben dargelegt, nicht zu befürchten.

Die Gesamthöhe des neuen achtgeschossigen Gebäudeteils beträgt 24,20 m. Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt auf 409,22 m ü.NN. Damit wird eine Höhe von 433,50 m ü.NN erreicht, die nicht überschritten werden darf. Im rückwärtigen Bereich ist ein eingeschossiger, ca. 3,50 m hoher Baukörper vorgeschoben.

Die zulässige Grundfläche orientiert sich an der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Innerhalb des Baufensters können ca. 1007 m² realisiert werden.
Mit diesen Maßen ist die Kubatur des geplanten Gebäudes hinreichend bestimmt festgesetzt.

VI.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen bestimmt. Sie ist unmittelbar um das geplante Gebäude gezogen, so dass keine weiteren Spielräume bestehen.

VI.4 Nebenanlagen

Die im Gebiet zulässigen Nebenanlagen sind abschließend festgesetzt, dies sind Flächen bzw. Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern, eine dem studentischen Wohnen zugeordnete Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum sowie eine Terrasse zwischen Gebäude und öffentlicher Gehweg im Süden als Freisitz für ein evtl. Café o.ä.
Nebenanlagen sind ausdrücklich nicht zugelassen in der mit einer Pflanzbindung belegten Fläche, um die Bäume möglichst nicht zu beeinträchtigen.

VII. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer insgesamt harmonischen Gesamtgestaltung des Grundstückes geleistet werden. Hervorzuheben sind hier die Vorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Gestaltung der nicht überbauten Teile der Baugrundstücke.

Die Gestaltung des Gebäudes wird im Einzelnen in den Ansichten und einem Längsschnitt festgelegt, die Bestandteile des Bebauungsplans sind (VEP).

Die Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbauten Teile des Baugrundstücks sollen insbesondere einen Beitrag zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden leisten.
Außerdem sind Bauvorschriften zur Regelung von Werbeanlagen für die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss aufgenommen, um Störungen gegenüber der westlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden.

VIII. Schallgutachten

Um die Lärmeinwirkung auf das geplante Studentenwohnheim durch die umgebenden Nutzungen und den Verkehr beurteilen zu können, wurde ein Schallgutachten vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink erarbeitet.
Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigefügt. Beifügung 10

Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Cherisy-Straße 2 in Konstanz soll ein Studentenwohnheim errichtet werden. In der vorliegenden Ausarbeitung wurde die zu erwartende Lärmeinwirkung auf die Fassaden des Wohnheims prognostiziert und beurteilt. Um eine unzulässige Lärmeinwirkung durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Oberlohnstraße, der Fürstenbergstraße und der Wollmatinger Straße sowie durch die gewerblichen Einrichtungen im "Kula-Gebäude" Joseph-Belli-Weg 1-11 zu vermeiden, sind folgende, in Abschnitt 6 des Gutachtens im Detail erläuterte Schallschutzmaßnahmen zu treffen:

In Anlage 16 des Gutachtens wird die Straßenverkehrslärmeinwirkung auf die Fassaden des geplanten Studentenwohnheims grafisch dargestellt. In den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "tags" von 59 dB(A) betroffenen Fassadenabschnitten ist die Belüftung schutzbedürftiger Räume durch eine Lüftungsanlage sicherzustellen.

In Anlage 17 des Gutachtens wird die durch Besucher der Einrichtungen im "Kula-Gebäude" Joseph-Belli-Weg 1-11 verursachte Lärmeinwirkung "nachts" auf die Fassaden des geplanten Studentenwohnheims grafisch dargestellt. Im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren ist zur Beurteilung der Lärmeinwirkung mutmaßlich

ein Immissionsrichtwert bzw. Orientierungswert "nachts" von 43 dB(A) heranzuziehen. In den Fassadenabschnitten, in denen gemäß Darstellung in Anlage 17 dieser Referenzwert überschritten wird, ist auf die Anordnung öffenbarer Fester von schutzbedürftigen Räumen zu verzichten. Alternativ besteht die Möglichkeit, in diesen Fassadenabschnitten zwar Fenster öffenbar auszubilden, aber durch den Einbau einer Lüftungsanlage sicherzustellen, dass "nachts" ein Schlafen bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Diese hier angesprochene Alternative ist aber nach juristischen Gesichtspunkten zu überprüfen.

Außerdem ist sicherzustellen, dass der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Deshalb sind Gebäudeaußenbauteile mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung einzusetzen. Die als Grundlage für die schalltechnische Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 dienende Zuordnung einzelner Flächen zum jeweiligen Lärmpegelbereich ist in den Anlagen 18 bis 20 grafisch dargestellt.

Im Erdgeschoss des geplanten Studentenwohnheims soll eventuell eine Gaststätte eingerichtet werden. Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 5.4 ist aber der Betrieb einer Gaststätte während der Nachtzeit aufgrund des nächtlichen Parkverkehrs der Gaststättenbesucher nicht zulässig.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Die im Schallgutachten empfohlenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

IX. Verkehrstechnische Untersuchung

Um die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrserschließung zu prüfen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung von Modus Consult GmbH erarbeitet. Die Untersuchung umfasst neben dem im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben ein weiteres geplantes Studentenheim in unmittelbarer Nachbarschaft am Josef-Belli-Weg.
Die Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigefügt. Beifügung 11

Aufgabenstellung und Ausgangssituation
Gemäß der vorliegenden Planung sind auf dem Grundstück Cherisy-Straße Studentenwohnungen mit bis zu rd. 110 Wohneinheiten sowie rd. 360 m² Gewerbeflächen (davon etwa hälftig Gastronomie sowie Dienstleistung wie Anwalts- oder Arztpraxis) und auf dem Grundstück Josef-Belli-Weg ebenfalls Studentenwohnungen mit bis zu rd. 140 Wohneinheiten sowie rd. 500 m² mit studentennaher Dienstleistung (z.B. Waschsalon, Kopierladen o. ä.) geplant. Die verkehrstechnische Erschließung der Gebäude und der Tiefgarage soll über die Cherisy-Straße bzw. den Josef-Belli-Weg erfolgen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung ist die Leistungsfähigkeit der geplanten Verkehrserschließung (hier: Knotenpunkte Fürstenbergstraße / Wollmatinger Straße / Oberlohnstraße und Oberlohnstraße / Cherisy-Straße / Bücklestraße) zu prüfen.
Zur Beurteilung der Knotenpunkte sind aktuelle Daten der einzelnen Verkehrsströme zur Spitzenstunde erforderlich. Am Knotenpunkt Fürstenbergstraße / Wollmatinger Straße / Oberlohnstraße kann auf Zähldaten der Stadt Konstanz aus dem Jahre 2007 zurückgegriffen werden. Mittels Zählplatten wurde von der Stadtverwaltung Konstanz an einem Normalwerktag (Do, 12.01.2012) auch die Verkehrsnachfrage am Knotenpunkt Oberlohnstraße / Cherisy-Straße / Bücklestraße erhoben. Auf der Grundlage der

durchgeführten Verkehrszählungen (Knotenpunktzählung) wird die für die Bewertung der Leistungsfähigkeit maßgebende Spitzenstunde ermittelt.

Zusammenfassung der Ergebnisse und Empfehlungen
Neben der Analyse der vorhandenen Verkehrsbelastungen wurde das objektbezogene Verkehrsaufkommen infolge der geplanten Bauvorhaben einschließlich der Verkehrsverteilung im Straßennetz im Einzugsbereich des Baugebietes ermittelt und mit der Bestandsituation überlagert.
Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen an den beiden bestehenden Lichtsignalanlagen Oberlohnstraße / Cherisy-Straße / Bücklestraße sowie Fürstenbergstraße / Wollmatinger Straße / Oberlohnstraße weisen aus, dass die im Bestand an den beiden Lichtsignalanlagen vorhandene gute Verkehrsqualität (bezogen auf die gewichteten Mittelwerte) auch in der Überlagerung mit dem zu erwartenden Neuverkehrsaufkommen durch die geplanten Bauvorhaben (hier: Studentenwohnheime) beibehalten wird.
Bedeutsam ist jedoch, dass dem Linksabbieger Wollmatinger Straße ⇒ Oberlohnstraße (Signalgruppe K2) ausreichend Freigabezeit zur Verfügung gestellt wird (sowohl in der Ist-Situation als auch in der Überlagerung mit Neuverkehrsaufkommen), da die vorhandene Spurlänge lediglich rd. 25 m beträgt und bei einer Überstauung negative Wechselwirkungen mit dem Geradeausstrom Wollmatinger Straße ⇒ Fürstenbergstraße zu erwarten sind. Durch das geplante Bauvorhaben ist in der abendlichen Spitzenstunde lediglich jeden 6. Umlauf mit einem zusätzlichen Fahrzeug zu rechnen.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass die verkehrliche Erschließung der beiden geplanten Bauvorhaben als gut eingestuft werden kann, da an den beiden betrachteten Lichtsignalanlagen Oberlohnstraße / Cherisy-Straße / Bücklestraße sowie Fürstenbergstraße / Wollmatinger Straße / Oberlohnstraße (bezogen auf die gewichteten Mittelwerte) auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Neuverkehrsaufkommens durch die geplanten Nutzungen eine gute Verkehrsqualität nachgewiesen werden konnte.

X. Eingriffsdarstellung

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Eingriffsdarstellung vom Büro Fieweger Landschaftsarchitekt, Friedrichshafen, erarbeitet. Sie ist dem Bebauungsplan beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Beifügung 9

XI. Baumbewertung

Das geplante Gebäude soll auf einem Grundstück errichtet werden, das derzeit von einem teils geschlossenen Strauch- und Baumbestand geprägt wird. Teile des Baumbestandes unterliegen dem Schutz der kommunalen Baumschutzsatzung und sollen soweit möglich erhalten werden.
Die prägenden, geschützten Einzelbäume wurden von der Fa. Intermetric eingemessen. Rund um das Gebäude wurden auf dem Baugrundstück und auf dem angrenzenden Nachbargrundstück 13 Bäume erfasst, deren Bestand durch die Bebauung gefährdet sein könnte.

Im Rahmen eines Gutachtens zum Baumbestand, erarbeitet von Dipl.-Ing. H. Schall, Konstanz, sollte untersucht werden, welche Eingriffe durch die beabsichtigte Bebauung ausgelöst werden. Darauf aufbauend sollen Maßnahmen aufgezeigt werden, mit denen vermeidbare Eingriffe unterlassen und unvermeidbare Eingriffe minimiert werden können.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:



“Betroffen von der Baumaßnahme sind nach derzeitigem Planungsstand die Bäume Nr. 1 bis 6, 9 bis 11 und 13. Da Baum Nr. 1 abgängig ist und Baum Nr. 2 ohne ihn nicht zu erhalten ist, verbleiben noch 8 Bäume, deren Erhaltung zu prüfen ist.

Die Erhaltung der Bäume Nr. 3 bis 6 ist mit vertretbarem Aufwand möglich, zumal dann, wenn die „frei werdende“ Fläche von Baum Nr. 1 und 2 dazu genutzt werden kann, das Fahrrad-Müll-Gebäude nach Süden zu verschieben und dessen Grundriss zu optimieren.
Baum Nr. 3 bis 5 sind uneingeschränkt erhaltungswürdig und ohne größeren Aufwand zu erhalten. Baum Nr.6 ist zwar auch erhaltungswürdig, seine Erhaltung erfordert jedoch einen Verbau und das Einkürzen seiner Krone. Die Belichtungsverhältnisse im Gebäude wären beeinträchtigt. Seine Entnahme wäre zu prüfen.

Im Nordosten sind die Bäume Nr. 9 bis 11 vom Eingriff betroffen. Baum Nr. 9 ist jedoch schwach und unterständig, er sollte zur Verbesserung der weiteren Entwicklung von Baum Nr. 10 entnommen werden. Dessen Krone ragt ca. 5 m ins Baufeld hinein, sie lässt sich jedoch im unteren Bereich bedenkenlos einkürzen. Unter der Krone von Baum Nr. 10 steht Baum Nr. 11, seine Krone ragt nicht ins Baufeld hinein.

Kritisch ist Baum Nr. 13 zu betrachten. Der Baum ist uneingeschränkt erhaltungswürdig, seine Erhaltung jedoch nur mit erheblichem Aufwand verbunden. Zwar ragt auch seine Krone ins Baufeld, sie ist jedoch so hoch angesetzt, dass Nachteile für die Bebauung ausscheiden. Weitaus kritischer für den Baum ist jedoch der Eingriff in seinen Wurzelbereich, da zwischen TGa-Zufahrt und Baum nur 5 m verbleiben.
Dieser Bereich ist zwingend zu schützen, während der Bauzeit für das Gebäude durch Schutzzaun, Wurzelschutzgraben und Verbau, während der Bauzeit der Außenanlagen zudem durch einen Überfahrschutz. Ein solcher Überfahrschutz wird auch unter den Kronen der Bäume Nr. 10 und 11 benötigt, er und der Verbau sind kostenaufwändig, ob daher auf den zwar prägenden, aber nur aufwändig zu erhaltenden Baum Nr. 13 verzichtet werden soll, ist zu prüfen.

Die in der Zusammenfassung aufgelisteten Bäume Nr. 7, 8 und 12 sind von der Baumaßnahme nicht betroffen, sie stehen am Rande des Grundstücks bzw. auf dem Nachbargrundstück.“

Die im Plan gekennzeichneten zu erhaltenden Bäume sind entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens während der Bauzeit zu schützen. Auf das Gutachten wird verwiesen. Beifügung 12

XII. Flächenbilanz

Planungsgebiet (= Grundstück) insgesamt		ca.	3.100 m²
davon			
überbaubare Grundstücksfläche	8-geschossig	ca.	665 m²
	1-geschossig	ca.	341 m²
zu begrünende Fläche		ca.	1.255 m²

Konstanz, den 25.07.2012

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de