BEBAUUNGSPLAN „ELBERFELD, TEIL A“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. LAGEPLAN incl. PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

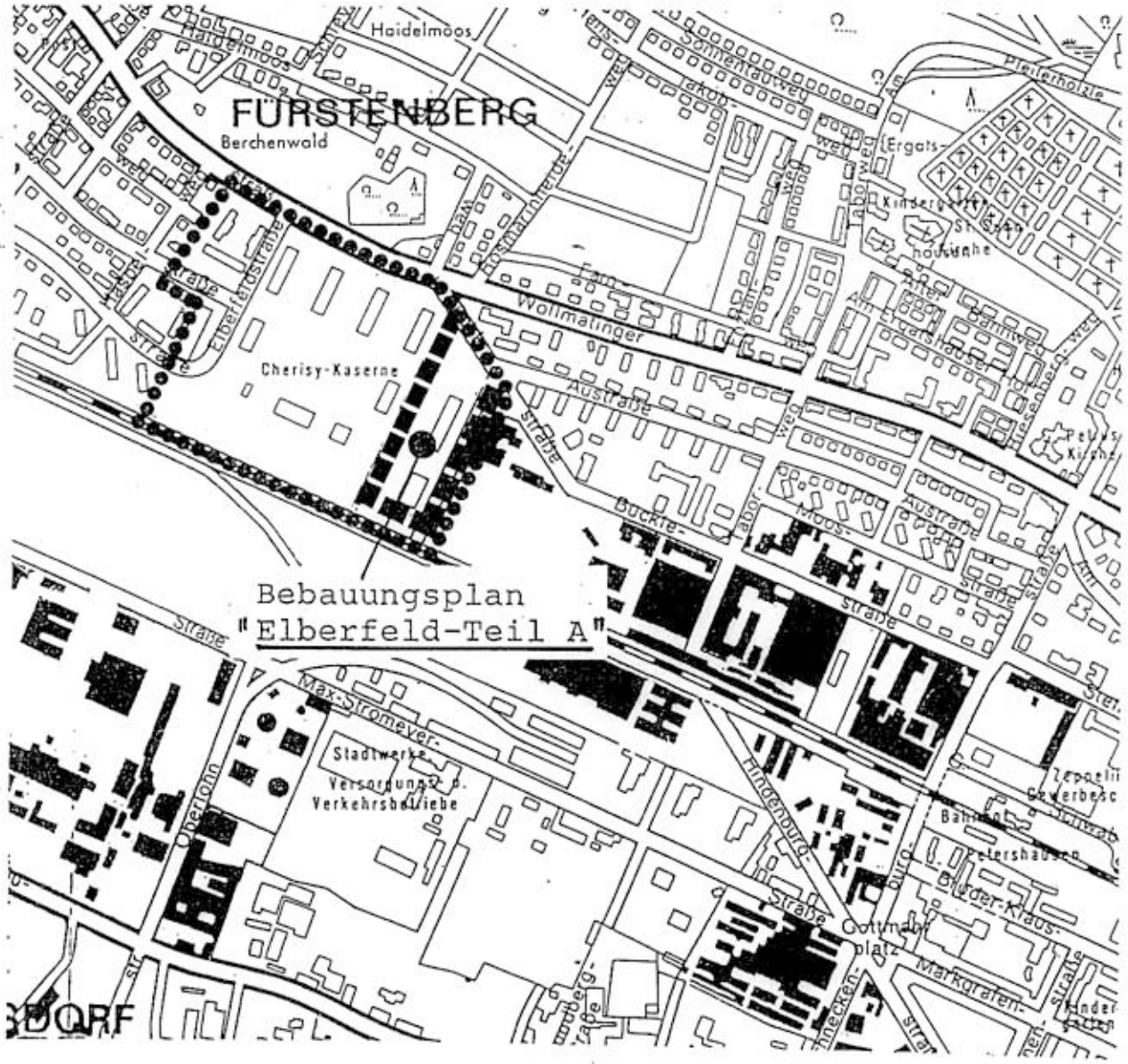
5. BEGRÜNDUNG

6. STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN mit BEGRÜNDUNG

7. GRÜNORDNUNGSPLAN mit ERLÄUTERUNGEN

BEBAUUNGSPLAN " ELBERFELD - TEIL A "

1. ÜBERSICHTSPLAN



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Dz.: ne-do

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Elberfeld, Teil A"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 26. Januar 1995 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 31. Mai 1994.

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 31. Mai 1994
2. Übersichtsplan
3. Städtebaulicher Rahmenplan mit Begründung
4. Grünordnungsplan mit Erläuterung vom 31. Mai 1994

§ 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 4. August 1995 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 9.3.1995

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

Ausfertigung des Beitritt-
beschlusses vom 20. Juli 1995
Anzeige-Exemplar
Konstanz, den 28. Juli 1995

Oberbürgermeister



BEBAUUNGSPLAN "ELBERFELD, TEIL A"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — §§ 1-15 BauNVO

** siehe Ergänzungen unten

MK — Kerngebiet
Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten und Tankstellen — § 7 Abs.1-3 BauNVO, § 1 (5) u. (6) BauNVO

GEe 1+2 — Gewerbegebiet, eingeschränkt auf Betriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören. — § 8 BauNVO

- Nicht zulässig sind Tankstellen — i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO
- Sportfreianlagen sowie Betriebe des Einzelhandels für Endverbraucher.
- Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen und Anlagen gem. § 8 (3) Nr. 1 u. 2 BauNVO. — i.V.m. § 1 Abs.6 BauNVO
- Ausgeschlossen sind Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16-20 BauNVO

z.B. I-IV/VIII — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 20 BauNVO

z.B. o,6 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

(1,6) (2,6) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze — § 20 BauNVO

3. Bauweise — § 9(1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise, wobei die Länge der Hausformen 50 m überschreitet.

4. Überbaubare Grundstücksfläche — § 23 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs.1+3 BauNVO

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

Die Gebäudeaußenseiten sind jeweils parallel zur eingetragenen Firstrichtung zu erstellen.

6. Flächen für Nebenanlagen — § 9(1) Nr.4 BauGB

ST — Stellplätze

7. Verkehrsflächen — § 9 (1) Nr.11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Geh- und Radwege

Gehwege

Öffentliche Stellplätze

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

V — Verkehrsgrünfläche

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist **unverbindlich**.

8. Ver- und Entsorgungsflächen — § 9 (1) Nr.12 BauGB

Trafostation / Zentrale Abfallsammelstelle

9. Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) Nr.22 BauGB

TGa/GGa — Tief-/ Gemeinschaftsgaragen

GST — Stellplätze als Gemeinschaftsanlage

10. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) Nr.25a BauGB

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie für Dachbegrünung (s. Artenliste)

Anpflanzung von Einzelbäumen (s. Artenliste)

11. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) Nr.25b BauGB

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.

Die vorhandenen Bäume sind dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Abgehende Bäume, sofern deren Erhaltung im Falle einer entspr. Bebauung nicht gewährleistet ist.

12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen — § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Lärmschutzwand

13. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs.6 BauGB

Sicherung von Bodenfunden — (DSchG Baden-Württ.)

Bei Erdarbeiten können mittelalterliche und ältere Siedlungsreste angeschnitten werden. Das Landesdenkmalamt (Stadtarchäologie Lutherplatz) ist vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Zutagekommende Mauerreste, Siedlungsschichten (dunkle Erdschichten mit Tonscherben, Knochen, Metallgegenstände, Glas u.ä.) müssen umgehend gemeldet werden und dürfen ohne Einwilligung des Denkmalamtes nicht beseitigt werden. Mit Arbeitsunterbrechungen ist zu rechnen.

15. Verdachtsflächen für Böden mit umweltgefährdenden Stoffen — § 9 Abs.5, Nr.3 BauGB

Damit auszuschließen ist, daß sich in den ehem. militärisch genutzter Gelände Altlasten in Form von Kampfstoffen und Ölen befinden, kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn keine gesundheitsschädigenden Gefahren mehr von den belasteten Gelände ausgehen (BGH-Urteil v. 26.1.89 und BGV vom Okt. 1989).

15. Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs.7 BauGB

16. Abgrenzung unterschiedl. Geschoßzahlen — § 16 Abs.5, Nr.2 BauNVO

17. Flächen für Aufschüttungen — § 9 Abs.1, Nr.26 BauGB

Aufschüttung (Böschung)

18. Örtliche Bauvorschriften — § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit § 73 LBO

Dächer

Dachformen : Sattel-, Pult-, Flachdach

Dachneigung : 40° - 50° ; 20° - 42°

Dacheindeckung : Dachziegel oder Materialien, die in Form und Farbtönung dem Tonziegel entsprechen

Dachaufbauten sind zulässig.

Antennen

Es sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

Kfz-Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

Baumpflanzungen sind entspr. den Eintragungen erforderlich (1 Baum je 4-5 Stellplätze)

SD/PD/FD

** Unterhalb des 7. OG sind Wohnungen ausgeschlossen — § 1 (7) BauNVO

Werbeanlagen

sind in den Pflanzflächen unzulässig.

Einfriedungen

Zäune und Mauern (Höhe max. 2,00 m) sind entweder durch Heckenpflanzen einzugrünen oder durch Kletterpflanzen zu beranken (s. Artenliste).

Dachbegrünung

Im Plan dargestellte Dachflächen sind flächig zu begrünen. Der effektive Begrünungsgrad der Dachflächen soll mindestens 80% der Dachflächen betragen. Das Pflanzsubstrat soll eine Mindeststärke von 10 cm haben (s. Empfehlung der Artenliste).

EMPFEHLUNGEN

1. **Bepflanzungspläne**
Bei Bauanträgen ist die Vorlage von Bepflanzungsplänen erforderlich, um die angestrebte Durchgrünung des Gebietes im Sinne des Grünordnungsplanes zu gewährleisten.

2. **Fassadenbegrünung**
Größere zusammenhängende Fassadenflächen sind, soweit es sich mit der Architektur des Gebäudes vereinbaren läßt, aus stadtklimatischen Gründen zu begrünen (s. Artenliste).

3. **Artenliste**

Verkehrsflächen, Kfz-Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es sind vorzugsweise heimische Baumarten zu verwenden, jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Standortbedingungen:

- Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Stieleiche, Linde

In beengten Verhältnissen (Gebäudenähe)

- Säuleneiche, Säulenhainbuche, Birkenpopoel

Pflanzflächen

Bäume zweiter Ordnung wie

- Hainbuche, Weißdorn, Rotdorn, Feldahorn, Eberesche,

Sträucher wie

- Liguster, Hasel, Flieder, Pfeifenstrauch

Fassadenbegrünung

- Efeu, wilder Wein, Knöterich, Kletterhortensie, Heckenkirsche, Waldrebe

Dachbegrünung

Um die erstrebte klimatische Verbesserung und Regenrückhaltung zu erreichen, ist eine Bodenmächtigkeit von 10 - 15 cm anzustreben. Um den Pflegeaufwand zu minimieren sowie aus ökologischer Sicht, sind standortgerechte heimische Kräuter und niedrige Gräser zu verwenden.

Hecken

- Liguster, Hainbuche, Weißdorn

Legende der Grundkarte

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Derzeitige Grundstücksgrenzen

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I, 1/1990, S. 132).
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, Nr.3 vom 22.01.1991).
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (BGl. S.770, letzte Änderung vom 22.01.1988 (GBl. S.54).
5. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 21.10.1975 (BGl. S.654), letzte Änderung vom 19.02.1985 (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. Verordnung des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (GaVO) in der Fassung vom 13.09.1983 (GABl. 1983 Nr.15).

Konstanz, den 31.05.1994
Planungsamt

Baudezernat

Zeller

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan
ELBERFELD, Teil A
(EHEMALIGE CHERISY - KASERNE)

Maßstab 1 : 500

Aktenplan-zeichen 6126 - e 3A

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSAMT
Telefon 07531/284-536
Telefax 07531/284-378
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters vom 28.11.1994
i.V. Bertram
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 31.05.1994 geändert _____ Planer/in Herr Neu Graphik Schultheiss

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 10.07.91	öffentliche Bekanntmachung	am 07.09.91
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 10.07.91	öffentliche Bekanntmachung	am 07.09.91
	durchgeführt von 16.09.91	bis 30.09.91	
		Verlängerung	bis 16.09.91
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 03.09.92	öffentliche Bekanntmachung	am 16.10.91
	durchgeführt vom 25.10.92	bis 27.11.92	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (ohne eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am _____	öffentliche Bekanntmachung	am _____
	durchgeführt vom _____	bis _____	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 26.08.91	Benachrichtig. über Ort d. Ausl.	am 03.11.92
		Benachrichtig. üb. evtl 2. Ausl.	am _____
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 26.01.95	Satzungsbeschluß	am 26.01.95

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 3.3.95
(Fischer, Bürgermeister)

Ausfertigung des Beitrittsbeschlusses vom 20.07.1995
Konstanz, den 28.7.1995
Oberbürgermeister

Anzeige/Genehmigungsantrag am 15.03.1995 Erlaß des Regierungspräsidiums am 22.05.95
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 04.08.95

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

Anzeige-Exemplar

PLA-Bebauungsplan-1993

4BN34.98

Dz.: ne229116

Bebauungsplan "Elberfeld, Teil A"

Anzeige-Exemplar

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1. Anlaß der Planaufstellung

Das Gebiet der ehemaligen Chérisy-Kaserne im stadtnahen Bereich wurde bis 1979 militärisch genutzt. Nachdem die Bundesrepublik - Bundesvermögensverwaltung - beabsichtigt, das ehemalige Kasernenareal an die Stadt Konstanz zu veräußern, besteht die große Chance, für das Quartier, für das Umfeld und die Stadt Konstanz eine zukunftsweisende Nutzung zu erhalten und neu zu formulieren.

Der aus dem städtebaulichen Entwurf des 1. Preisträgers eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes entwickelte Rahmenplan "Elberfeld" stellt die Grundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplänen dar.

Um die Verlagerung von Gewerbe und Handwerksbetrieben im südlichen Teil des Areals, den Neubau eines Gesundheitszentrums und die Sicherung der Nord-Süd-Verkehrsverbindung zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan "Elberfeld- Teil A" im Verfahren vorgezogen.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im östlichen Teil der ehemaligen Chérisy-Kaserne und wird begrenzt im Norden von der Bücklestraße, im Osten von der Bücklestraße und der geplanten Nord-Süd-Querspange, im Süden vom Flst. Nr. 8284/4 (Naturschutzgebiet Häspel) und im Westen von dem geplanten MI-Gebiet und öffentlichen Grünflächen.

3. Bisheriger Planverlauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 10.07.91 beschlossen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 16. - 30.09.91 statt, die Träger öffentlicher Belange wurden gehört.

Die Ergebnisse der Bürgeranhörung und der Trägeranhörung wurden dem Gemeinderat am 12.12.91 mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 26.10. bis 27.11.1992 statt; die Träger öffentlicher Belange wurden gehört.

4. Planungsbegleitende Untersuchungen

4.1 Am 12.09.91 beschloß der Gemeinderat für das geplante Sanierungsgebiet "Elberfeld" gem. § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse der Untersuchungen liegen vor. Die Stadt Konstanz be-

antragte die Aufnahme des ehemaligen Kasernenareals in ein Sanierungsprogramm für das Jahr 1992. Dem Antrag wurde nicht stattgegeben.

Das Bebauungsplangebiet "Elberfeld - Teil A" liegt im Geltungsbereich des geplanten Sanierungsgebietes. Es besteht Aussicht, in ein neues städtebauliches Sonderprogramm (Konversionsprogramm) aufgenommen zu werden.

4.2 Auf Antrag der Stadt Konstanz wurde das ehemalige Kasernenareal Chérisy im Rahmen des expermentiellen Wohnungs- und Städtebaus in das Forschungsprogramm "Fallstudie Konstanz - Kinderfreundliche Stadt- und Verkehrsplanung" aufgenommen.

Erste Vorschläge sind im Laufe des Jahres 1992 zu erwarten.

4.3 Für das gesamte Rahmenplangebiet (Kasernenareal) wurden Bodengrunduntersuchungen durchgeführt, das geologische Gutachten liegt vor.

5. Städtebauliche Situation

Die Nähe zur geplanten Nord-Süd-Querspange und eine kurze Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen einerseits die Ausweisung eines Gewerbe- und Dienstleistungsstandortes und andererseits die Umwidmung der vorhandenen Wohnnutzungen.

Hier bietet sich auch die Gelegenheit, den bereits vorhandenen, ortsverträglichen Gewerbe- und Handwerksbetreiben im Rahmen eines gemeinsamen Gewerbehofes die Möglichkeit zu geben, weiter am Ort zu arbeiten und zu produzieren und damit in ihrem sozialen und wirtschaftlichen Umfeld zu verbleiben. Neue Gewerbebetriebe können ebenfalls angesiedelt werden.

6. Planung

6.1 Bebauung - Abzubrechende Gebäude

Das Gebäude Nr. 7 entlang der geplanten Nord-Süd-Querspange bleibt erhalten. Teile der vorhandenen Nutzungen sind umzusetzen. Die Gebäude Nrn. 8 + 9 können z.Zt. weitergenutzt werden (siehe Plan "Bestand und heutige Nutzung" im Anhang).

Im Bereich des MK-Gebietes ist eine Überbauung bis zu acht Geschossen möglich und betont mit diesem Neubau die städtebauliche Eingangssituation zum Quartier. Ab dem 7. Obergeschoß sind Wohnungen zulässig für Hausmeister/Hausverwaltung/Betriebsangehörige und Betriebsinhaber. Der Gewerbe- und Handwerkerhof im Süden des Plangebietes übernimmt u.a. auch mit der bis zu viergeschossigen Bebauung eine Lärmabschirmung zur geplanten Verbindungsstraße.

6.2 Verkehr

6.2.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird von Osten über die Bücklestraße/geplante Nord-Süd-Querspange direkt erschlossen. Der Kreuzungsbereich ist übersichtlich zur Quartierseinfahrt angelegt. Eine öffentliche Quartiersstraße erschließt das MK- und Gewerbegebiet. Eine Durchfahrung des Gesamtareals ist nicht möglich.

6.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den wichtigsten Bushaltestationen in Richtung Wollmatingen und Innenstadt. Der Bundesbahnhof Petershausen befindet sich in 10 Minuten Fußweg-Entfernung.

6.2.3 Fahrrad- und Fußwege

Das gesamte Plangebiet ist mit den vorgesehenen Fuß- und Fahrradwegen an die umliegenden Quartiere gut angebunden. Die geplante Nord-Süd-Spange mit der Bahnüberführung ist ebenfalls vom Quartier aus direkt fußläufig und mit Fahrrad zu erreichen.
Das Quartier kann von Osten nach Westen problemlos durchquert werden.

6.2.4 Ruhender Verkehr

Für das Bebauungsplangebiet ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in Gemeinschaftsgaragen/Tiefgaragen und in geringerem Maße oberirdisch vorgesehen.

6.2.5 Immissionen durch Verkehrslärm - Schallschutz

Von der geplanten Nord-Süd-Querspange und der Fürstenberg-/Wollmatingerstraße gehen Verkehrsemissionen aus. Die zulässigen Wohn- und Schlafräume für Betriebsinhaber/Hausmeisterwohnungen sind in Süd-West-Richtung anzuordnen.

Im nördlichen und östlichen Bereich des MK-Gebietes sind Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

Entlang der Fürstenberg-/Bücklestraße wird das Grundstück von einer mind. 2 m hohen berankten Mauer begrenzt.

Entlang der Verbindungsstraße wird der wertvolle Pflanzenbestand als Schutzzone erhalten und nach Süden hin entlang der Böschung durch Neuanpflanzungen fortgesetzt.

7. Grün- und Freiflächen - Pflanzgebote

Die Eintragungen bezüglich Grünflächen, Pflanzbindungen und

dem Anpflanzen von Bäumen stützen sich auf den Grünordnungsplan des Büros "Plan-Werk-Stadt". Der vorhandene, z. T. hochwertige Baumbestand wird zum größten Teil erhalten. Ausgleichsmaßnahmen sind nachgewiesen.

Nähere Einzelheiten enthält der beiliegende Grünordnungsplanentwurf mit Erläuterungsbericht.

Die Flächenbilanz gegenüber dem Bestand ergibt wesentliche Verbesserungen bei der Entsiegelung des Gesamtplangebietes Elberfeld:

Bestand	%	**Planung %**
Teerflächen	38,6	16,3
Dachflächen	15,9	26,1
Grünflächen	45,5	57,5

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Abwasser

Die geplanten neuen Gebäude liegen teilweise auf den Trassen von vorhandenen Kanalleitungen.

Der Aufbau eines neuen Leitungssystems ist erforderlich. Die Übernahme von vorhandenen Leitungsabschnitten ist teilweise möglich.

Das Plangebiet ist insgesamt entwässerungstechnisch über einen Sammler erschlossen, der ab der Süd-Ost-Ecke in Richtung Osten verläuft. Dieser Kanal ist hydraulisch überlastet.

Die erforderliche Leistungsfähigkeit des Hauptsammlers wird bestimmt durch den Regenwasser-/Oberflächenwasserzufluß. Di beabsichtigte Bebauung im Gesamtplangebiet erhöht die Versickerungsflächen um ca. 12 %. Eine Teilversickerung des Oberflächenwassers ist im Rahmenplan "Elberfeld" vorgesehen.

8.2 Elektrizität, Gas und Wasser

Die vorhandene Trafostation Bücklestr. 15 kann genutzt und dem Bedarf angepaßt werden. Strom-, Gas- und Wasserleitungen müssen im Plangebiet neu verlegt werden. Die erforderlichen Leitungsflächen sind durch ein Leitungsrecht gesichert.

8.3 Abfallbeseitigung - Depotcontainer

Für die Beseitigung des Haus- und Gewerbemülls sind zentrale Standorte auf den jeweiligen Grundstücken vorzusehen, die von den Müllentsorgungsfahrzeugen auf öffentlichen Vekehrsflächen problemlos erreicht werden können. Ein zentraler Glas-Papier-Metallcontainerstandort ist nachgewiesen.

8.4 Altlastenbeseitigung

Im Bereich der ehemaligen militärisch genutzten Werkstatt- und Wartungshallen werden Altlasten vermutet. Zur Vermeidung von gesundheitsgefährdenden Auswirkungen enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen.

9. Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	m2	%-Anteil
1. MK-Gebiet	ca. 3 220	20,26
2. GEe 1-Gebiet - Altbaubestand: 2 680 m^2	ca. 6 160	38,76
3. GEe 2-Gebiet - Gewerbehof -	ca. 5 200	32,72
4. Öffentl. Verkehrsflächen	ca. 1 312	8,26 %
5. Nettobauland	ca. 11 900	74,90
Gesamt:	ca. 15 892	
= Plangebiet:	ca. 1,5892 ha	

11. Eigentumsverhältnisse

- Teilgrundstücke 8284 Bundesrepublik Deutschland	ca. 1,5852 ha
- Teilgrundstück 1744/67 Stadt Konstanz	ca. 0,0040 ha
(Plangebiet) Gesamt:	ca. 1,5892 ha

12. Planungsbegleitende Maßnahmen

12.1 Änderung und Aufhebung bestehender Vorschriften

Ein Teil des ehemaligen Kasernenareals liegt in dem am 04.08.1908 genehmigten Baufluchtenplan der ehemals selbständigen Gemeinde Wollmatingen. Durch hoheitliche Aufgaben errichtete die Deutsche Reichsbauverwaltung ohne Berücksichtigung des Baufluchtplanes die Kasernenanlagen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des Baufluchtenplanes aufgehoben.

12.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gem. § 45 BauGB sind nicht erforderlich. Eine Umlegung kann im privatrechtlichen Sinne erfolgen.

13. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

Kostenart	Summe DM
1. Ordnungsmaßnahmen	
2. Erschließung einschl. Beleuchtung, Straßen, Gehwege und Parkierung	ca. 220 000,--
3. Ver- und Entsorgungsanlagen	
3.1 Strom, Gas und Wasser	ca. 215 000,--
3.2 Entwässerung	ca. 180 000,--
4. Öffentliche Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen	ca. 60 000,--
5. Grunderwerbskosten	Keine
6. Altlastenbeseitigung (mit Eigentümerin zu regeln)	noch nicht bezifferbar

14. Finanzierung

Die der Stadt Konstanz voraussichtlich entstehenden Kosten müssen in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen werden.

Die eventuell entstehenden Kosten für die Altlastenuntersuchung und Altlastenbeseitigung müssen mit der Eigentümerin geregelt werden.

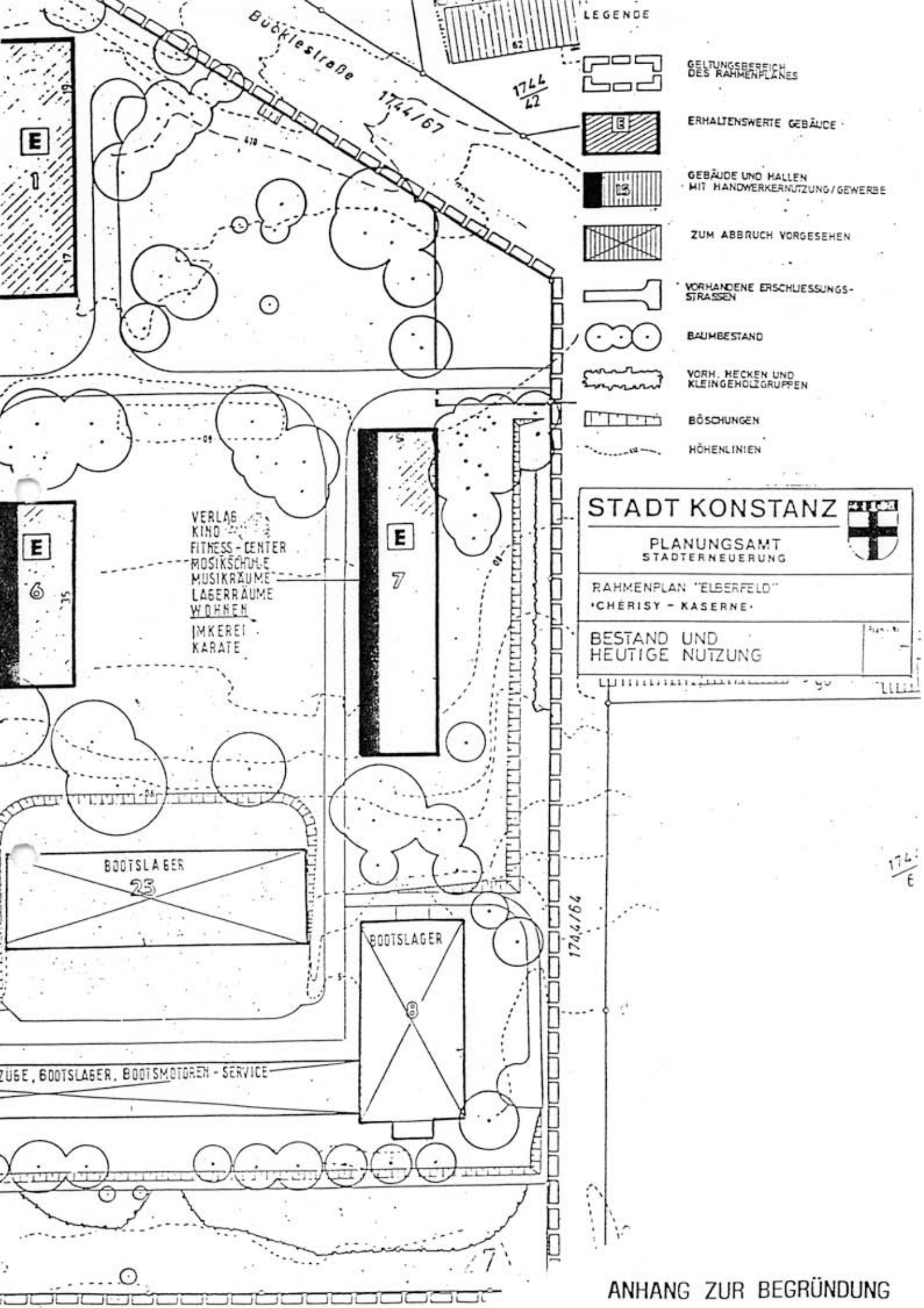
Konstanz, den 31.05.1994

Planungsamt

Zeller

Baudezernat

Fischer
Bürgermeister



ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG