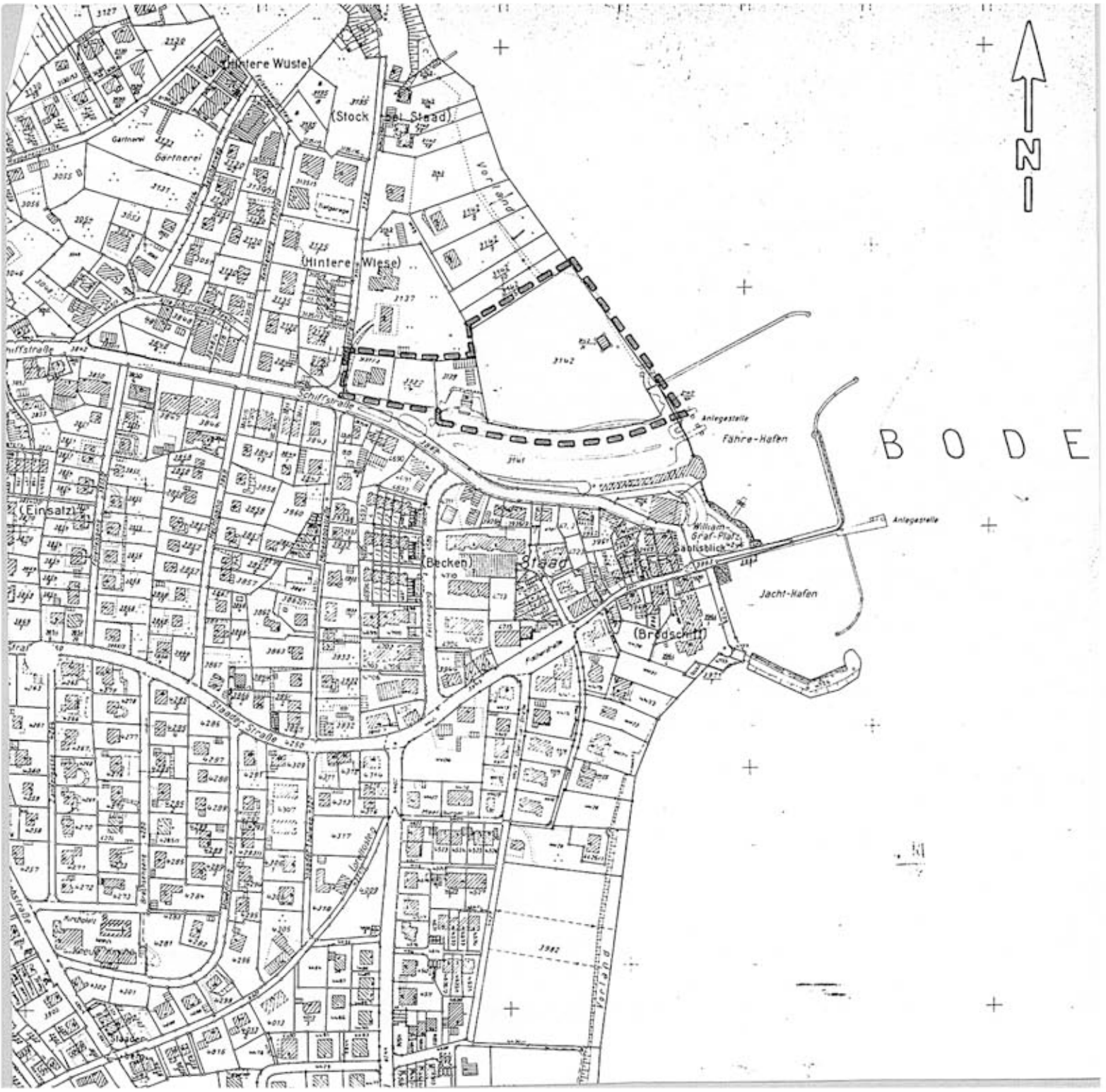
BEBAUUNGSPLAN „FÄHREHAFEN, 1. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG
4. LAGEPLAN
5. PLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
6. BEGRÜNDUNG
7. MESSBERICHT NR. 87 10 06 v. 01.12.1987
8. LÄRMGUTACHTEN NR. 89 9 05 v. 23.11.1989
9. GRÜNORDNUNGSPLAN
10. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG


(Hintere Wüste)
(Stock bei Staad)
Gartnerei
Gärtnerei
(Hintere Wiese)
Schiffstraße
Anlegestelle
Fähre-Hafen
BODE
(Einsatz)
(Becken)
Staad
William Graf-Platz
Seeblick
Anlegestelle
Jacht-Hafen
(Bredschiff)
Stadtgy Straße
Kirchplatz
Staad
N

Dz.: ni401t51

STADT KONSTANZ
Bebauungsplan "Fährehafen, 1. Änderung"

S a t z u n g

Nach § 2 Abs. 1 und § 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 31.01.1991 den obengenannten Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung:

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Fährehafen vom 20.03.1970 werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fährehafen, 1. Änderung aufgehoben und durch neue Festsetzungen und Inhalte ersetzt.

§ 2

Bestandteile der Änderungssatzung

1. Bebauungsplan (Lageplanausschnitt M = 1 : 500 und textliche Festsetzungen) vom Oktober 1988 des Planungsamtes Konstanz

zur Erläuterung sind beigefügt:

2. die Begründung
3. ein Übersichtsplan M 1 : 5 000
4. ein Meßbericht Nr. 871006 vom 01.12.1987
5. ein Lärmgutachten Nr. 89905 vom 23.11.1989
6. ein Grünordnungsplan vom September 1989
7. eine Umweltverträglichkeitsprüfung vom November 1987

§ 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 der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, als Satzung und die Begründung zu dem Plan am 31. Januar 1991 beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Konstanz, den 16. Juni 1993

i.V.

Fischer
Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 21.05.1993

Beitrittsbeschluß im Gemeinderat:	01. Juli 1993
Bekanntmachung/Inkrafttreten:	16. September 1993

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 01. Juli 1993 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 06. Sept. 1993

i.V.

Fischer
Bürgermeister



Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Planzeichenverordnung vom 30.01.1989

Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
Ausnahmen gen. Abs. 3 Nr. 5 + 6 nicht zulässig

SO — Sondergebiet - Fahrebetriebsgebäude - Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen für den Fahrebetrieb — § 11 BauNVO

P — Parkpalette (öffentliches Parkbauwerk) — § 9 (1) 4

Zahl der Vollgeschosse — § 18 BauNVO i.V.m. § 2 LBO

I, II — Als Höchstgrenze

(II) — 2 Vollgeschosse (zwingend)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO

(1,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ) — § 20 BauNVO

o — Bauweise (offene) — § 9 (1, 2) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart von unterschiedlichem Maß der Nutzung — § 16 (5) BauNVO

Dachform — § 73 (1) 1 LBO

SD — Satteldach

DN 20° — Dachneigung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

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

Richtung der Gebäudeseiten/Firstrichtung (Haupt- und Nebenrichtung)

Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten — § 9 (1) 4 + 11 BauGB
§ 9 (1) 22 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereich

Zu- und Ausfahrtsverbot

freizuhaltende Grundstücksteile (Sichtwinkel) Nutzung ab 0,80 m über Fahrbahnoberkante unzulässig — § 9 (1) 10 BauGB

Versorgungsflächen — § 9 (1) 12 BauGB

Pumpwerk

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen — § 9 BauGB Abs. 1 Nr. 13

- Schmutzwasserleitung
- Regenwasserleitung
- Druckwasserleitung

XXXXXXXXXX — Abgrenzung des Bereichs mit Vorkehrungen zum schutz gegen Lärm (Maßnahmen an Gebäuden) — § 9 (1) 24 BauGB

Im angegebenen Bereich des WA-Gebietes ist durch konstruktive Maßnahmen am Gebäude eine Reduzierung des Schallpegels (gemäß Meßbericht vom 01.12.1987) von 15 dB (A) vorzunehmen - ein entsprechender Nachweis ist dem Baugesuch beizulegen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Grünordnerische Maßnahmen

Öffentliche Grünflächen — § 9 (1) 15 BauGB

Uferstreifen vor dem Betriebsgelände - Tellerschleifen für Betriebsgelände sichern und Ergänzen des vorhandenen Uferbewuchses (Kranbahn als bauliche Anlage zulässig)

Pflanzbindung — § 9 (1) 25 BauGB

Bereiche mit besonderen Maßnahmen

Sukzessionsfläche

Mit zusätzlicher Ergänzung des Bestandes durch Neupflanzung mit heimischen Gehölzen (siehe Artenliste im Textteil).

Eine Weiterentwicklung der Bestände gem. ihrer natürlichen Standortbedingungen soll hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ermöglicht werden (siehe Artenliste Textteil).

Uferstreifen nördlich des Betriebsgeländes

Sichern und Ergänzen des vorhandenen Uferbewuchses

Pflanzbindung — § 9 (1) 25 b BauGB
Pflanzgebot — § 9 (1) 25 a BauGB
(siehe Artenliste 4.2 im Textteil)

SO — Sonderbauflächen — § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO

Grünflächen Betriebsgelände;

Landschaftliche Einbindung und Gliederung des Betriebsgebäudes durch Begrünungsmaßnahmen (Eingrünung, Fassadenbegrünung)

Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

P — Öffentliche Parkierungsfläche — § 9 (1) 11 BauGB

Bei oberirdischen Parkflächen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum vorzusetzen (heimisch, standortgerecht).

Pflanzfläche - mindestens 12m² - mit Anschluß am gewachsenen Boden.

Pflanzung einer Baumreihe (heimisch, standortgerecht) als Abgrenzung zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche

Pflanzgebot — § 9 (1) 25 a BauGB

Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze mit Pflanzbindung — § 9 (1) 25 b BauGB

Die Erhaltung der vorhandenen alten Bäume dient Arten- und Biotopschutz sowie dem Landschaftsbild

Geplante Gehölze - Pflanzgebot — § 9(1) 25 a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen für entstandene Eingriffe durch Baumaßnahmen, Entwicklung standortgerechter Bestände und ihrer strukturellen Vernetzung.

Hinweise — (§ 73 (1) 5 LBO)

Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

Dachbegrünung — (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dachflächen sind, falls technisch möglich, zu begrünen. Begrünte Dachflächen können den Grundflächenanteil der Grundstücksflächen hinzugerechnet werden.

Fußwegeerschließung (öffentliche Flächen)

Ausführung der Fußwege mit wassergebundenen Decken

Anteil der begrünten Flächen auf Privatgrundstücken muß mindestens 40 % betragen

Nachrichtliche Übernahmen:

1. Archäologisches Landesamt:

Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte, vorgeschichtliche Siedlungen (Pfahlbausiedlungen u.a.) angeschnitten werden, die unter dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes von Baden-Württemberg stehen. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Kreisarchäologen (Telefon 07731/41229) oder Forschungsprojekt Bodensee-Oberschwaben des Landesdenkmalamtes (Telefon 07735/301) rechtzeitig vor Arbeitsbeginn mitzuteilen. Ans Tageslicht kommende Pfähle und Kulturschichten sind ungehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen ist zu rechnen.

2. Geologisches Landesamt Baden-Württemberg:

Von ingenieurgeologischer Seite ist darauf hinzuweisen, daß bei allen Hochbauplanungen die exteme Kompressibilität des in Untergrund anstehenden quartären Seetons zu beachten ist.

3. Oberpostdirektion Freiburg:

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschn Bundespost, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen umgelegt werden müssen. Es ist daher mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit dem zuständgen Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz, Dienststelle PIL, Telefon 07531/82-709, Kontakt aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung) rechtzeitig eingeleitet werden können.

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
Beschluß — am 23. Oktober 1986
Öffentliche Bekanntmachung — am 05. November 1986

§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER
Beschluß — am 14. Mai 1987
Öffentliche Bekanntmachung — am 05. Juni 1987
Planauslage — vom 09.06.87 bis 26.06.87
Öffentliche Darlegung und Erörterung — am 12. Juni 1987

§ 3 (2) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Beschluß — am 09. März 1989
Öffentliche Bekanntmachung — am 01. April 1989
Planauslage — vom 17. 4.89 bis 12. Mai 89
Behandlung der Bedenken und Anregungen — am 26. April 1989

§ 4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE
§ 4 (1) Frühzeitige Beteiligung — am 01. Februar 1989
§ 3 (2) Benachrichtigung — am

§ 10 BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
Satzungsbeschluß — am 31.01.1991

Ausfertigung der Satzung:
Stadt Konstanz, den 15. Feb. 1993
Oberbürgermeister (i.V. FISCHER, Bürgermeister)

§ 11 GENEHMIG./ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
Anzeige — am 15. Februar 1993
Genehmigungsantrag — am
Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg — am 21. Mai 1993
Rechtsfähigkeitsschaft Gemeinderat — am 01. Juli 1993

§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Ortsübliche Bekanntmachung — am 16. September 1993

Konstanz, den 06. September 1993
FISCHER, Bürgermeister
Die Satzung ist hiermit ausgefertigt.

VERMERKE
Die Planunterlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters
Stadt Konstanz, Vermessungs- und Liegenschaftsamt, 30.9.1987
Erlass des Reg.Präs.Freiburg, Az.:22/2511.2-8/13
Freiburg i.Br., den 21. Mai 1993, gez. Bark

BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500

FÄHREHAFEN, 1. ÄNDERUNG

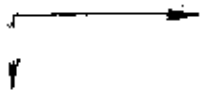
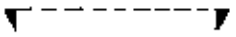
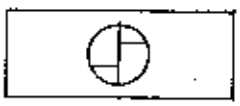
Entwurf vom:	Oktober 1988	Ergänzung vom:	Juni 1993
Sachbearbeiter:	Nickel	Änderung vom:	
gezeichnet:	Schultheiss	Änderung vom:	

f1.1

Dz.: nic335.18

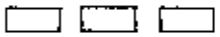
Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen Planzeichenverordnung vom 30.01.1989

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (11) 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen gem. Abs. 3 Nr. 5 + 6 nicht zulässig	§ 4 BauNVO
SO	Sondergebiet - Fährebetriebsgebäude - Zulässig sind nur Gebäude und Anlagen für den Fährebetrieb	§ 11 BauNVO
P	Parkpalette (öffentliches Parkbauwerk)	§ 9 (1) 4
	Zahl der Vollgeschosse	§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 LBO
I, II	Als Höchstgrenze	
II	2 Vollgeschosse (zwingend)	
0,4	Grundflächen (GRZ)	§ 19 BauNVO
1,6	Geschoßflächenzahl (GFZ)	§ 20 BauNVO
o	Bauweise (offene)	§ 9 (1, 2) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart von unterschiedlichem Maß der Nutzung	§ 16 (5) BauNVO

	<u>Dachform</u>	§ 111 (1) 1 LBO
SD	Satteldach	
DN 20°	Dachneigung	
-x-x-x-x-	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen	
---.--.---	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	<u>Stellung der baulichen Anlagen</u>	§ 9 (1) 2 BauGB
	Richtung der Gebäudeseiten/Firstrichtung (Haupt- und Nebenrichtung)	
	<u>Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten</u>	§ 9 (1) 4 + 11 BauGB § 9 (1) 22 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsbereich	
	Zu- und Ausfahrtsverbot	
	freizuhaltende Grundstücksteile (Sichtwinkel) Nutzung ab 0,80 m über Fahrbahnüberkante unzulässig	§ 9 (1) 10 BauGB
	<u>Versorgungsflächen</u>	§ 9 (1) 12 BauGB
	Pumpwerk	
	<u>Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen</u>	§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 13
-◇—◇—◇-	- Schmutzwasserleitung - Regenwasserleitung - Druckwasserleitung	

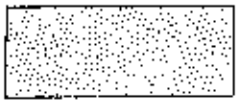
XXXXXXXXXXXX Abgrenzung des Bereichs mit Vorkehrungen zum schutz gegen Lärm (Maßnahmen an Gebäuden) § 9 (1) 24 BauGB

Im angegebenen Bereich des WA-Gebietes ist durch konstruktive Maßnahmen am Gebäude eine Reduzierung des Schallpegels (gemäß Meßbericht vom 01.12.1987) von 15 dB (A) vorzunehmen - ein entsprechender Nachweis ist dem Baugesuch beizulegen.

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Grünordnerische Maßnahmen

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB



Uferstreifen vor dem Betriebsgelände - Teilerschließen für Betriebsgelände sichern und Ergänzen des vorhandenen Uferbewuchses (Kranbahn als bauliche Anlage zulässig)

Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB

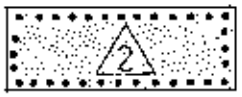
Bereiche mit besonderen Maßnahmen



Sukzessionsfläche

Mit zusätzlicher Ergänzung des Bestandes durch Neupflanzung mit heimischen Gehölzen (siehe Artenliste im Textteil).

Eine Weiterentwicklung der Bestände gem. ihrer natürlichen Standortbedingungen soll hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes ermöglicht werden (siehe Artenliste Textteil).



Uferstreifen nördlich des Betriebsgeländes

Sichern und Ergänzen des vorhandenen Uferbewuchses

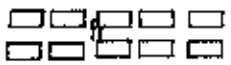
Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB
Pflangebot § 9 (1) 25 a BauGB
(siehe Artenliste 4.2 im Textteil)



Sonderbauflächen § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO

Grünflächen Betriebsgelände

Landschaftliche Einbindung und Gliederung des Betriebsgebäudes durch Begrünungsmaßnahmen (Eingrünung, Fassadenbegrünung)



Fahrrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

Ergänzung gemäß Beitrittsbeschluß des GR vom 1. Juli 1993.

Ausgefertigt: 6. September 1993

P

Öffentliche Parkierungsfläche § 9 (1) 11 BauGB

Bei oberirdischen Parkflächen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum vorzusetzen (heimisch, standortgerecht).

Pflanzfläche - mindestens 12m² - mit Anschluß am gewachsenen Boden.

Pflanzung einer Baumreihe (heimisch, standortgerecht) als Abgrenzung zur nörlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche

Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB

Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze mit Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB

Die Erhaltung der vorhandenen alten Bäume dient Arten- und Biotopschutz sowie dem Landschaftsbild

Geplante Gehölze - Pflanzgbot § 9(1) 25 a BauGB

Ausgleichsmaßnahmen für entstandene Eingriffe durch Baumaßnahmen. Entwicklung standortgerechter Bestände und ihrer strukturellen Vernetzung.

Hinweise (§ 73 (1) 5 LBO)

Fassadenbegrünung

Geschlossene Wandflächen sind mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.

Dachbegrünung (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dachflächen sind, falls technisch möglich, zu begrünen. Begrünte Dachflächen können dem Grünflächenanteil der Grundstücksflächen hinzugerechnet werden.

Fußwegeerschließung (öffentliche Flächen)

Ausführung der Fußwege mit wassergebundenen Decken

Anteil der begrünten Flächen auf Privatgrundstücken muß mindestens 40 % betragen

Nachrichtliche Übernahmen:

1. Archäologisches Landesamt:

Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte,vorgeschichtliche Siedlungen (Pfahlbausiedlungen u.a.) angeschnitten werden, die unter dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes von Baden-Württemberg stehen. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Kreisarchäologen (Telefon 07731/61229) oder Forschungsprojekt Bodensee-Oberschwaben des Landesdenkmalamtes (Telefon 07735/3001) rechtzeitig vor Arbeitsbeginn mitzuteilen. Ans Tageslicht kommende Pfähle und Kulturschichten sind umgehend zu melden. Mit Arbeitsunterbrechungen bei notwendig werdenden archäologischen Untersuchungen ist zu rechnen.

2. Geologisches Landesamt Baden-Württemberg:

Von ingenieurgeologischer Seite ist darauf hinzuweisen, daß bei allen Hochbauplanungen die exteme Kompressibilität des im Untergrund anstehenden quartären Seetons zu beachten ist.

3. Oberpostdirektion Freiburg:

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost, die ggf. von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen umgelegt werden müssen. Es ist daher mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 50 60, 7750 Konstanz, Dienststelle PIL, Telefon 07531/82-709, Kontakt aufzunehmen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Dz.: nic401.L3

S T A D T K O N S T A N Z

Bebauungsplan "Fährehafen" (1. Änderung)

Begründung

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Seeufer nördlich vom alten Ortsteil Staad. Es wird begrenzt im Süden durch die Schiffstraße, im Westen durch die Hoheneggstraße und im Nordosten durch die Seeuferlinie, des weiteren angrenzend an die Flst. Nr. 3142/15 und 3137.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Zum Bau eines Fährebetriebsgebäudes wurde vor ca. 20 Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt, der in den wesentlichen Teilen keine konkrete Planungsaussage gemacht hat und lediglich an den Ausfahrspuren ein überdimensionales Baufenster auswies. Durch die fortschreitende Entwicklung im Umweltbereich, die dem öffentlichen Personennahverkehr (Fähre, Bus) höchste Priorität vermittelt hat, wurden neue Überlegungen notwendig, die eine Modifizierung des alten Bebauungsplanes zur Folge hatte.

So wurde z. B. an dem empfindlichen Seeuferbereich auf eine konzentrierte Wohnbebauung völlig verzichtet und dafür eine Ausgleichsfläche für das zu erstellende Fährebetriebsgebäude geschaffen.

1.3 Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der seit dem 01.07.1983 gültige Flächennutzungsplan weist das Gelände als Fläche für Versorgungsanlagen (Betriebshof) und im Anschluß daran als Wohnbebauung aus.

1.4 Bisherige Planung

Der genehmigte Bebauungsplan aus dem Jahr ~~19~~70 sah einen Baustreifen von ca. 185 m Länge und ca. 25 m Breite vor, der eine MI-Nutzung beinhaltete. Der rück-

wärtige Teil wurde mit dem Passus versehen: "Wird von einem anschließenden Bebauungsplan erfaßt".

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz faßte im Zuge der Realisierungsabsichten der Stadtwerke den Beschluß, einen Ideen- und Realisierungswettbewerb auszuloben, um das Ergebnis in einen neu aufzustellenden Bebauungsplan einzuarbeiten.

Ferner wurde erstmals für den Seeuferbereich eine Umweltverträglichkeitsprüfung erarbeitet, deren Ergebnis der Wettbewerbsausschreibung zugrunde gelegt wurde und ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Von einem Ingenieurbüro für Hafen- und Wasserbau wurden Möglichkeiten untersucht, um die wasserseitige Konzentration von Bootsliegeplätzen sowie die Unterbringungsmöglichkeiten für Fähr- und Forschungsboote realisieren zu können und einen sinnvollen Zusammenhang von land- und wasserseitigen Planungen zu ermöglichen.

Das Ergebnis dieser planerischen Untersuchung war Bestandteil der Wettbewerbsausschreibung.

Eine ausführliche Lärmmessung in diesem Bereich verdeutlicht die bestehende Verkehrsbelastung. Das Ergebnis dieser Messung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Der alte Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fährehafen" vom März 1970 wurde beibehalten und in einem Teilbereich mit dem Ergebnis des Wettbewerbes gefüllt, so daß eine erste Änderung des Bebauungsplanes Fährehafen notwendig wurde.

2. Planung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch,
2. Baunutzungsverordnung,
3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg,
4. Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg,

jeweils in der zu Beginn der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

2.1 Neuplanung in Teilen eines verbindlichen Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ändert einen Teilbereich von dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Fährehafen". Es sind dies die Grundstücke Flst. Nr. 3142, 3139 und 3137/4.

Der jetzige Fährebetrieb mit Werkstätten, Umkleide- und Sozialräumen sowie Dienstleitungsbüros ist auf verschiedene Werkstattschuppen sowie der alten Tankstelle auf einem Teil der o. g. Grundstücke verteilt und bedarf einer sinnvollen Reorganisierung.

2.3 Bauliche Nutzung

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan wird dieses Gebiet als Fläche für Versorgungsanlagen (Betriebshof) ausgewiesen. Der Bebauungsplan baut auf dieser Nutzung auf und weist den seenahen Bereich als Sondergebiet (ausschließlich Fährebetriebsgebäude) aus.

In nördlicher Richtung schließt sich das restliche Gelände als Sukzessionsfläche an, das eine Weiterentwicklung der vorhandenen Baumbestände ermöglicht. Entlang der Schiffstraße wurde die Fläche für ein Parkdeck ausgewiesen, das mit einem WA-Gebiet an die vorhandene Bebauung anschließt.

Die vorgenannten Grundstücke sind in dem alten Bebauungsplan "Fährehafen" mit einer MI-Nutzung versehen worden und entsprechen in den Größenausdehnungen der Baufenster nicht mehr den heutigen Ansprüchen an die Umwelt und den Raumbedürfnissen der Stadtwerke.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Areals besitzt einen schützenswerten Baumbestand und wurde von einer Bebauung freigehalten. Des weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Pumpenhaus, dessen technische Ausstattung eine Verlegung nicht zuläßt. Die auf dem Grundstück Flst. Nr. 3139 bestehenden Gebäude (alte Tankstelle) werden abgebrochen.

Das Grundstück Flst. Nr. 3154/4 wird derzeit als Parkplatz für den Fährebetrieb genutzt.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der empfindlichen Seeufernähe, paßt sich der vorhandenen Geländesituation an und gliedert sich wie folgt auf:

SO	Werkstattgebäude	zweigeschossig	max. Höhe ü. NN + 411,06
P	Parkpalette	eingeschossig 131 Stellplätze	max. Höhe ü. NN + 410,48
WA	Wohngebäude	viergeschossig	max. Höhe ü. NN + 420,43

2.4 Städtebauliches Erscheinungsbild

Das Gebiet ist bewußt in die vorliegenden Nutzungen aufgeteilt worden, um vorhandene umgebende bauliche Nutzung nicht zu beeinträchtigen. Das geplante neue Wohngebäude wird als dominierendes Einzelgebäude erstellt.

Die in unmittelbarer Nähe angrenzende Parkpalette wird in das ansteigende Gelände geschoben und aus dem gewachsenen Erdreich mit Grün überstellt. Die Gesamtanlage soll mit möglichst geringem technischen Aufwand in das Gelände integriert werden.

Das Fährebetriebsgebäude soll in filigraner Bauweise dem Notwendigsten an Raumbedarf gerecht werden. Es wird zweigeschossig und mit einem überhöhten "Kran-Portikus" versehen, der den vorhandenen Uferbewuchs zu berücksichtigen hat.

2.5 Grünordnung

Bestandteil des Bebauungsplanes ist die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie der Grünordnungsplan für dieses Gesamtgebiet. Diese Umweltverträglichkeitsprüfung war Grundlage für den Auslobungstext des Ideen- und Realisierungswettbewerbes "Neubau eines Fährebetriebsgebäudes und Neugestaltung der Randbereiche".

2.6 Städtebauliche Gestaltung

Als Zielvorstellung gilt es eine der topographischen Situation angepaßte Bebauung zu verwirklichen, die dem naturnahen Uferbereich entspricht. Das Erscheinungsbild vom See her darf den durchgehenden Uferbewuchs nicht unterbrechen. Benötigte Bauflächen wurden auf ein Minimum reduziert.

2.7 Verkehr

2.7.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen. Der hintere Fahrweg der Parkpalette dient gleichzeitig dazu, das Fährebetriebsgebäude anzufahren.

Die städtische Buslinie erhält eine zusätzliche Bedarfshaltestelle kurz hinter der Ausfahrt der Parkpalette, um somit eine Querung über die Standspuren von Fahrgästen aus dem nördlichen Teil von Allmannsdorf zu vermeiden.

Die direkte Anbindung Bus/Fähre ist durch die Anlegung einer Haltestelle am nördlichen Rand der Lände gewährleistet.

Die Ausfahrt für Parkpalette, Fähre und Betriebsgebäude befindet sich zwischen Parkpalette und Fährebetriebsgebäude.

Lärm

Für den Bereich des Fährehafenplatzes wurde eine umfangreiche Lärmmessung vorgenommen:

Danach wurden die zulässigen Lärmwerte um 15 dB im Bereich des WA-Gebietes überschritten. Ein Reduzierung auf die zulässigen Werte gemäß DIN 18005 im WA-Gebiet auf

Tageswerte von 55 dB
Nachtwerte von 40 dB

erfolgt durch konstruktive Maßnahmen am Gebäude.

(Siehe entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan).

2.7.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße, die den Parksuchverkehr sowie den Fahrbetrieb des Fährebetriebsgebäudes durch Einbahnrichtung aufnimmt. Durch diese Ringstraße wird auch das neu zu erstellende Wohngebäude im oberen Bereich erschlossen.

2.7.3 Radverkehr

Die vorhandenen Radwege bleiben erhalten. Es wird zusätzlich eine Radwegverbindung am südlichen Rand des Plangebietes angelegt, der Allmannsdorf mit dem Seeufer verbindet.

2.7.4 Ruhender Verkehr

Durch die Schaffung von Parkmöglichkeiten auf der neu zu erstellenden Parkpalette wird der Parksuchverkehr aus dem Wohngebiet im alten Teil von Staad verringert.

Die Versorgung mit Stellplätzen wird durch ein Parkbauwerk sichergestellt, das mit möglichst geringem technischen Aufwand hergestellt wird und in das Gelände zu integrieren ist.

Es werden insgesamt 131 Stellplätze geschaffen:

a) Ersatz für 26 Anwohnerstellplätze, die auf der Schiffstraße entfallen können.

b) 35 Stellplätze für das Fährebetriebsgebäude.

+ zusätzlich

c) 10 Stellplätze für das Fährebetriebsgebäude, verursacht durch die zeitliche Überschneidung der Fahrschichten.

d) 60 Stellplätze für die Neuordnung des naheliegenden Sportboothafens mit 120 Liegeplätzen.

2.8. Ver- und Entsorgung

2.8.1 Kanalisation

Die Entwässerung für das Baugebiet ist im Trennsystem vorgesehen. Der Schmutzwasserkanal ist bereits verlegt. Für das Oberflächenwasser müssen die Leitungen noch verlegt werden. Ferner ist im Bereich der Schiffstraße ein Regenüberlaufbecken zu erstellen, dessen Ablauf an den bereits bestehenden Regenwasserkanal anzuschließen ist.

2.8.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über neu zu verlegende Anschlüsse an die Hauptleitung. Der vorhandene Querschnitt der Leitungen zur Versorgung reicht aus.

2.8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist durch Anschluß an das städtische Versorgungsnetz zu sichern.

2.8.4 Elektrizitätsversorgung

Im Plangebiet betreibt das Städt. Tiefbauamt ein Abwasserpumpwerk, welches über eine kundeneigene Trafo-

station (Trafo 20/0, 4 kV-160 kVA) mit elektrischer Energie versorgt wird. Das Mittelspannungskabel wurde aus der stadtwerkeeigenen Umspannstation "Heheneggstraße (Schiffstr. 23)" innerhalb des westlichen Gehweges der Schiffstraße bis in die Höhe des Abwasserpumpwerks verlegt. Bedingt durch den geplanten Neubau des Fährebetriebsgebäudes muß dieses Kabel innerhalb des Baugrundstückes umbelegt bzw. die Trafostation Pumpwerk verlegt werden.

Für die Versorgung der künftigen Bebauung im Plangebiet (Fährebetriebsgebäude, Wohnbebauung - ca. 200 kW und evtl. städt. Abwasserpumpwerk) ist die Errichtung einer kombinierten stadtwerke- bzw. kundeneigenen Umspannstation mit folgenden Trafoleistungen notwendig:

1. Netztrafo E-Versorgung 250 kVA
2. Kundentrafo Fährebetrieb 400 kVA bzw. 630 kVA
3. Kundentrafo Abwasserpumpwerk 160 kVA

Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über 0,4 kV-Netzkabel, welche innerhalb der künftigen Wohnerschließungswege verlegt werden.

2.8.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird durch die Städt. Müllabfuhr vorgenommen. Sämtliche Zufahrten und Wege sind mit dem Müllfahrzeug befahrbar.

2.8.6 Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt über das bestehende Netz.

2.9 Folgeeinrichtungen

Für die geringe Anzahl von Wohneinheiten im ausgewiesenen WA kann die zu erwartende Kinderzahl in dem vorhandenen Kindergarten und der Grundschule von Allmannsdorf aufgenommen werden.

Kinderspielmöglichkeiten sind am Haus zu schaffen. Ferner bietet der öffentliche Grünbereich in unmittelbarer Nähe dafür ausreichend Möglichkeiten.

2.10 Städtebauliche Daten

Flächen im Geltungsbereich

Bereits bebaute Fläche	1 205 m^2
Bauland	9 830 m^2

Öffentliche Grünfläche	5 975 m²
Straßen- und Gehwege	2 400 m²
Pumpwerk	88 m²
Wasser/Böschung	67 m²
insgesamt	19 656 m²

2.11 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich allesamt in städtischer Hand (Betriebsvermögen der Stadtwerke). Eine Grundstücksneuordnung mit einem förmlichen Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

2.12. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Es ist beabsichtigt, durch die Konzentration von Werkstätten in dem Fährebetriebsgebäude eine Entlastung des gesamten Quartiers von umständlichen Fahrtwegen zu erreichen, da bis jetzt die Werkstätten und Lager der Fährebetriebe in verschiedenen Gebäuden des Ortsteiles Staad untergebracht sind.

Des weiteren wird durch den Neubebauung des Fährebetriebsgebäudes eine wesentliche Verbesserung der Abwassersituation erreicht, insbesondere bei der Motorenwaschhalle, die bis jetzt in einer alten Tankstelle untergebracht war und nicht mehr dem neuesten Stand der Abwassertechnik entspricht.

Mit der Konzentration der Parkierungsfläche wurde ein wesentlicher Teil dazu beigetragen, den alten Ortsteil Staad vom ruhenden Verkehr freizumachen. Insgesamt wird von den Fährebetriebsgebäuden und den Parkmöglichkeiten eine wesentliche Verbesserung für das Gesamtgebiet Staad erreicht. Zusätzlich wird als Ausgleich für diese Baumaßnahme im hinteren Bereich des Baugebietes ein wesentlicher Teil des Grundstückes als öffentliche Grünfläche freigehalten, der der Staader Bevölkerung die Möglichkeit gibt, das nahe Staader Seeufer zu erreichen.

3. Grünordnerische Maßnahmen

3.1 Öffentliche Grünflächen - Uferstreifen vor dem Betriebsgelände § 9 (1) 15 BauGB

Der Uferstreifen vor dem Betriebsgelände dient neben der fußläufigen Erschließung den für die Wartung und Pflege der Fähren notwendigen Anlieferungen und Transporten. Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten (Pflanzbindung § 9 (1) 25 b BauGB).

3.2 Öffentliche Grünflächen - Sukzessionsfläche 1
§ 9 (1) 15 BauGB

Die nördlich an das Betriebsgelände angrenzende Fläche wird als öffentliche Grünfläche mit besonderen Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz ausgewiesen. Dieser Bereich soll nicht genutzt werden. Eine Weiterentwicklung der Bestände gemäß ihrer natürlichen Standortbedingung soll ermöglicht werden.

Eine Ergänzung des Bestandes durch Neupflanzung mit heimischen Gehölzen ist vorzusehen. Folgende Arten sind zu bevorzugen:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Feldulme (Ulmus minor)
- Silberweide (Salix alba)
- Schwarzpappel (Populus nigra)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hasel (Corylus avellana)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Weißdorn (Crataegus spec.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden (Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB).

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten (Pflanzbindung § 9 (1) 25 BauGB. Pflegeeingriffe dürfen nur bei drohender Gefahr vorgenommen werden.

Eine Fußwegerschließung durch diese Fläche kann im südlichen Randbereich vorgesehen werden. Dabei müssen die Beläge aus wassergebundenen Materialien bestehen (§ 73 (1) 5 LBO).

3.3 Öffentliche Grünfläche - Uferstreifen 2 nördlich des Betriebsgeländes § 9 (1) 15 BauGB

Der nördlich des Pumpenhauses gelegene Uferstreifen dient der Fußwegerschließung.

Der vorhandene Uferbewuchs ist zu sichern und zu ergänzen (Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB). Besonders geeignet sind z. B. folgende Arten:

- Silberweide (Salix alba)
- Schwarzpappel (Populus nigra)
- Mandelweide (Salix triandra)
- Korbweide (Salix viminalis)
- Purpurweide (Salix purpurea)

Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB).

Die Fußwege sind mit wassergebundenen Decken auszuführen (§ 73 (1) 5 LBO).

3.4 Sonderbauflächen - Betriebsgelände § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO

Das Betriebsgebäude ist durch Begrünungsmaßnahmen (Fassadenbegrünung, Eingrünung) insbesondere seeseitig zu gliedern und landschaftlich einzubinden.

3.5 Öffentliche Parkierungsfläche

Als Abgrenzung zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche wird eine Baumreihe vorgesehen (Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB).

Bei oberirdischen Parkplätzen ist je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum vorzusehen. Die Pflanzfläche muß mindestens 12 m^2 betragen und Anschluß an den gewachsenen Boden haben (Pflanzgebot § 9 (1) 25 a BauGB). Es sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Bei den Parkdecks ist eine Bepflanzung aus dem gewachsenen Boden heraus vorzusehen.

3.6 Private Grünflächen - Wohnbaufläche § 9 (1) 15 BauGB

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen darf nur mit standortgerechten, heimischen Gehölzen erfolgen.

Neben den unter 4.2 genannten Arten sind hier auch Obstbäume empfehlenswert:

- Birne
- Apfel
- Kirsche
- Pflaume

Nadelgehölze dürfen nicht verwendet werden (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Der Anteil der begrünten Grundstücksflächen muß mindestens 40 % betragen. Anrechenbar sind auch begrünte Dachflächen.

4. Begründung der Festsetzungen § 7 (3) NatSchG

Die unter 3 genannten Festsetzungen dienen unterschiedlichen Zielen, die zum Teil der Umweltverträglichkeitsprüfung entnommen sind.

4.1 Pflanzbindungen § 9 (1) 25 b BauGB

Die Erhaltung der vorhandenen alten Bäume dient dem Arten- und Biotopschutz sowie dem Landschaftsbild.

4.2 Öffentliche Grünflächen - Sukzessionsfläche § 9 (1) 15 BauGB

Die Ausweisung einer Sukzessionsfläche dient als Ausgleich für entstehende Eingriffe in wertvolle Bestände durch Baumaßnahmen auf den Flurstücken 3139 und 3141.

4.3 Öffentliche Grünflächen - Uferstreifen nördlich des Betriebsgeländes § 9 (1) 15 BauGB

Der Uferstreifen dient dem Erhalt des Uferbegleitgrüns sowie als Ausgleich für entstehende Eingriffe in den Uferbewuchs im Bereich der geplanten Hafenerweiterung.

4.4 Pflanzgebote § 9 (1) 25 BauGB

Die Festsetzungen für Pflanzgebote dienen als Ausgleichsmaßnahmen für entstandene Eingriffe (vgl. 4.2 und 4.3) sowie zur Entwicklung standortgerechter Bestände und ihrer strukturellen Vernetzung.

4.5 Sonstige Maßnahmen

Festsetzungen wie Fassaden- und Dachbegrünungen dienen der Einbindung von Baukörpern in das Landschaftsbild. Darüber hinaus haben diese Maßnahmen zahlreiche positive Wirkungen (Vermeidung von Aufheizungen, Bindung von Luftverunreinigungen, Schaffung von Kleinstlebensräumen).

Konstanz, den 16.10.1990

Stadt Konstanz
- Baudezernat -

STADT KONSTANZ 35

Stadt Konstanz
- Planungsamt -