INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. AUSZUG aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5. LAGEPLAN mit TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

6. GESTALTUNGSPLAN

7. BEGRÜNDUNG

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "FISCHMARKT"

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 20. Dez. 1984 über den obengenannten Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 500 (§ 2 Nr. 3). Er ist begrenzt auf das Grundstück Flst. Nr. 467.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan M 1 : 5 000

2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000

3. Lageplan M 1 : 1 000 mit den textlichen Festzungen in der Fassung vom 24.01.1984 geändert am 5. Juli 1984 und 4. Sept. 1984

4. Gestaltungsplan M 1 : 500 in der Fassung vom 23.01.1984

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 4. Juli 1984, ergänzt am 13. Sept. 1984

§ 3

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung", Konstanz den 25. Jan. 1985

Konstanz, den 20. Dez. 1984

Stadt Konstanz - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

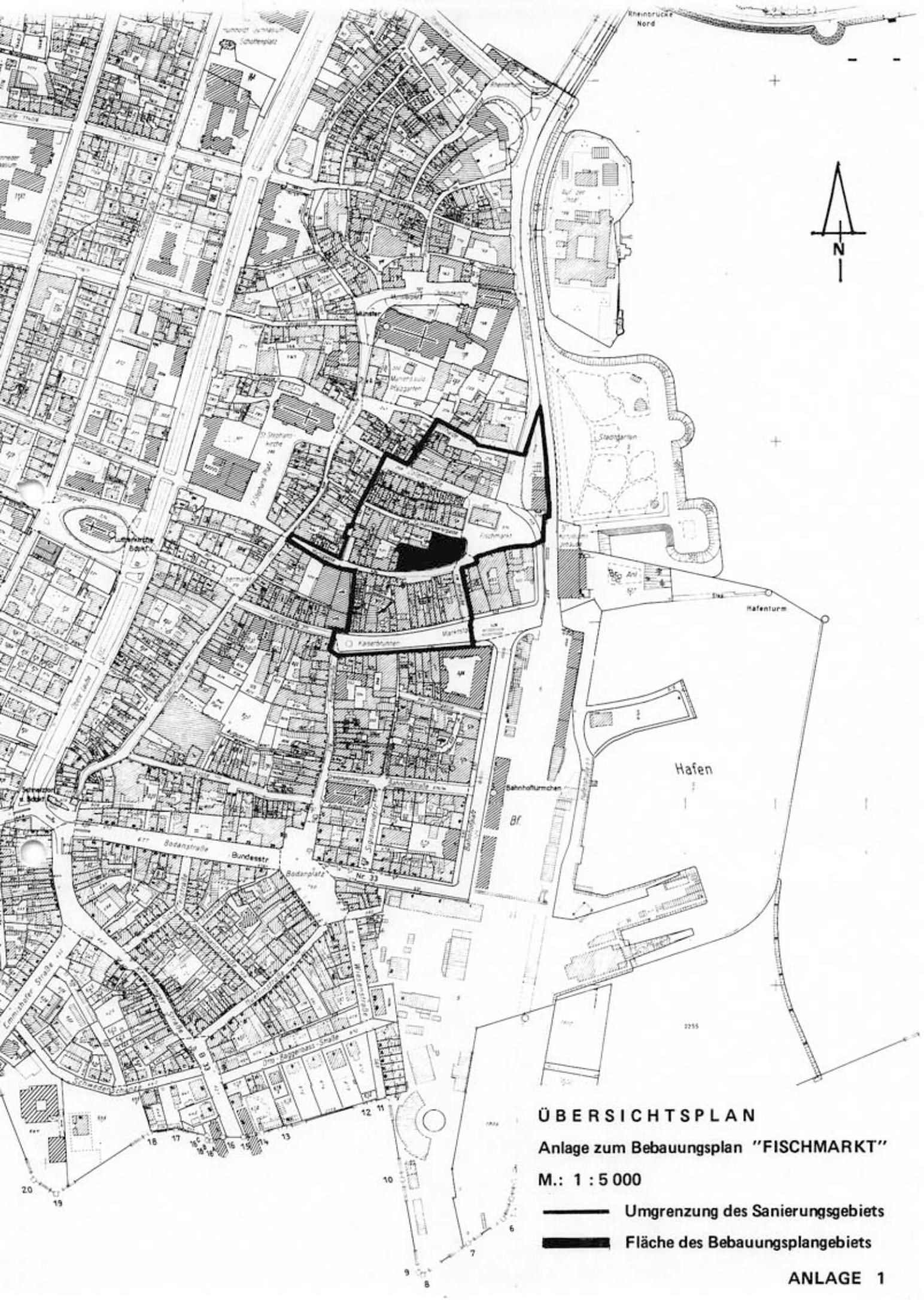
Dienstsiegel

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 15. JAN. 1985

Dienstsiegel



ÜBERSICHTSPLAN

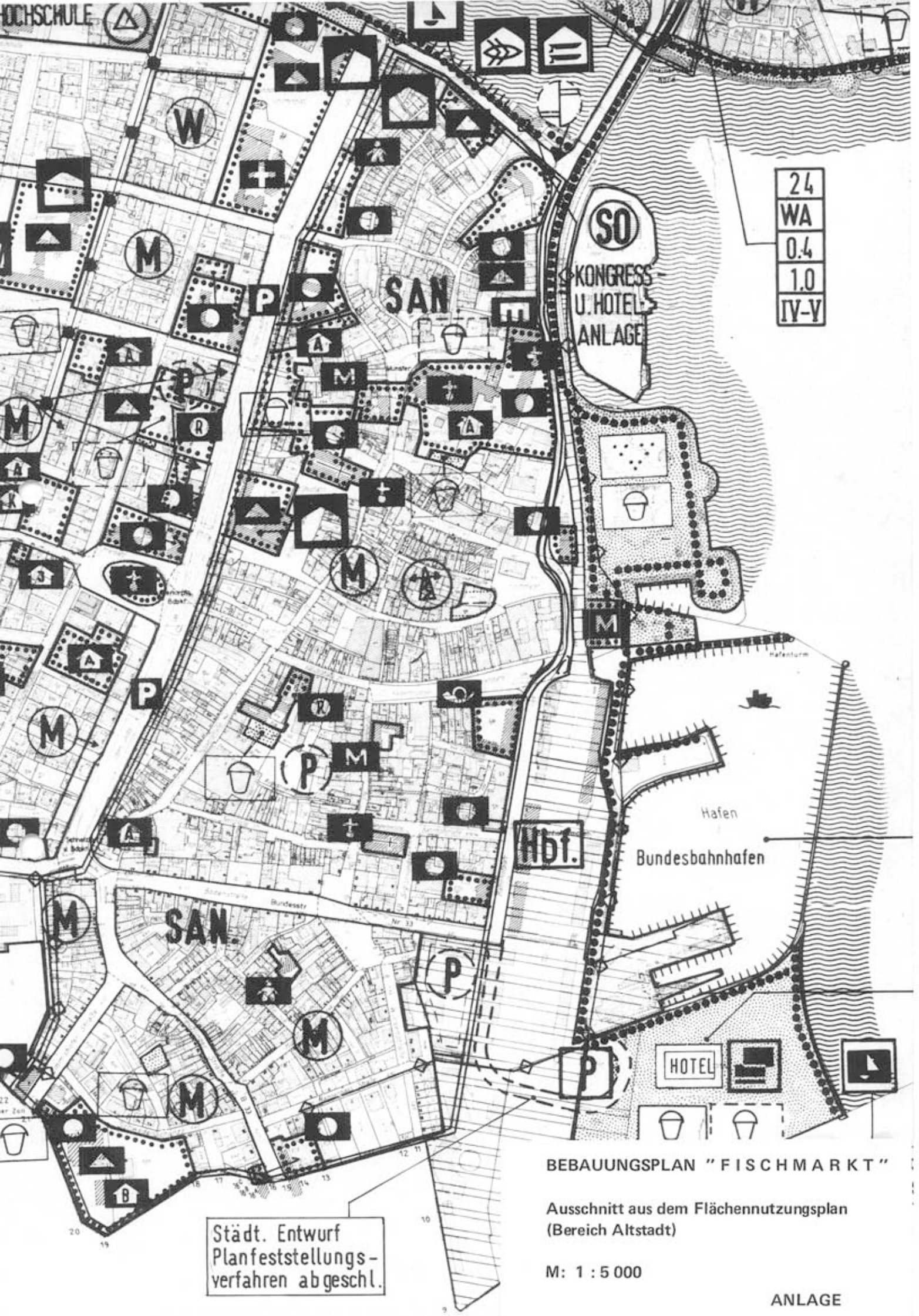
Anlage zum Bebauungsplan "FISCHMARKT"

M.: 1 : 5 000

Umgrenzung des Sanierungsgebiets

Fläche des Bebauungsplangebiets

ANLAGE 1



BEBAUUNGSPLAN "FISCHMARKT"

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
(Bereich Altstadt)

M: 1 : 5 000

ANLAGE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

im Sinne § 9 BBauG und § 10 (1) und (2) StBauFG in Verbindung mit BauNVO und LBO

- Symbolik für Eintrag im Plan

PLANEINTRAG

WB

MK

z.B. III

z.B. + I D

z.B. 1,0

z.B. (2,1)

OK Firsthöhe

max. Höhe

397,90 ü. NN Bereich Fischmarkt

g

SD

FD

$50^0 + 5^0$

TGGa

Kispi

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

- Besonderes Wohngebiet — § 4 a BauNVO
- Kerngebiet — § 7 BauNVO
- a) Nicht zugelassen sind gemäß — § 1 (5) BauNVO
  1. Vergnügungsstätten wie: Diskotheken, Tanzlokale, Varietes, Nachtbars, Kinos, Spielhallen, Eros-Center, Dirnenunterkünfte und Bowlingbahnen
  2. Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen
- b) Zulässig sind sonstige Wohnungen ab dem 2. Obergeschoß — § 7 (2) Nr. 7 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 – 21 a BauNVO

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO
- zusätzlich einem Vollgeschoß als anrechenbares Dachgeschoß — § 2 (7) LBO
- Grundflächenzahl (GRZ) — § 19 BauNVO
- Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze zusätzliche Nutzung möglich unter Anwendung — § 20 BauNVO, § 21 a (5) BauNVO
- Höhe der baul. Anlage. Die maximale Gebäude- und Firsthöhe bezieht sich auf NN. (altes System) — § 16 (3) BauNVO in Verbindg. mit § 9 (2) BBauG

3. Bauweise — § 9 (1) Nr. 2 BBauG.

- geschlossene Bauweise — § 22 (3) BauNVO

4. Die überbaubaren Grundstücksflächen — § 9 (1) Nr. 2 BBauG

- Baulinie — § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO
- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Gebäudehöhen — § 16 (2) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes — § 16 (5) BauNVO

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

- Hauptfirstrichtung – jeweils parallel zur eingetragenen Pfeilrichtung

6. Örtliche Bauvorschriften — § 9 (1) Nr. 4 und § 111 LBO

- a) Dachneigung
- b) Dachform
  - Satteldach – Firstrichtung und Dachneigung entspr. den Planeintragungen gekennzeichnet. Dachaufbauten sind zulässig.
  - Flachdach – Ausbildung als begrünte Terrasse
- c) Dacheckung. Für die Satteldächer sind ausschl. Dachziegel zu verwenden.
- d) Farbgebung. Für die baul. Anlagen sind Materialien und Farben in gedeckten Tönen zu verwenden.
- e) Kniestock. Eine Kniestockhöhe von max. 0,50 m ist zulässig (gemessen von OK Fußboden des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Gebäudeaußenflucht).
- f) Antennen. Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

P

7. Die Verkehrsflächen mit Ein- u. Ausfahrten — § 9 (1) Nr. 11 BBauG
Öffentl. Stellplätze sind unterirdisch unterzubringen

- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Die Versorgungsflächen — § 9 (1) Nr. 12 BBauG

- Trafostation

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

- Tiefgaragenplätze als Gemeinschaftsanlage. Anzahl der notwendigen Stellplätze gem. GaE
- Spielplatz als Gemeinschaftsanlage. Auf eigenem Grundstück ist ein Spielplatz mit mind. 3 qm/Wohnung anzulegen — § 13 (2) LBO

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Fenster von Aufenthaltsräumen, die zu den Straßen (Münzgasse, Fischmarkt u. Salmannsweilergasse) ausgerichtet sind, müssen mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2, entspr. den VDI-Richtlinien 2719 (Schalldämmung von Fenstern) versehen werden.

11. Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen — § 9 (1) Nr. 25 a + b BBauG

- erhaltenswerter Baum entfällt
- Auf der gekennzeichneten Fläche ist ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.

12. Nachrichtliche Übernahme — § 9 (6) – Landratsamt

Sicherung von Bodenfunden — § 10 u. 20 Denkmalschutzges.

Bei Erdarbeiten können mittelalterliche und ältere Baureste angeschnitten werden. Der Kreisarchäologe ist vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen. Zufage kommende Mauerreste, Gräber u.ä. müssen umgehend gemeldet werden und dürfen ohne Einwilligung des Kreisarchäologen oder des Denkmalamtes nicht beseitigt werden. Telefon 07731/61229. Mit Arbeitsunterbrechung ist zu rechnen.
Bei einer Wasserhaltung in der Baugrube ist ein wasserrechtl. Verfahren durchzuführen — Wasserwirtschaftsamt

13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BBauG

14. Regelung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen u. dem Denkmalschutz — § 10 (1) u. (2) StBauFG

- Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt in Verbindung mit — § 9 Abs. 6 BBauG
- zu beseitigende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

D

Füllschema

Baugebiet §§ 1 – 15 BauNVO	Zahl der Vollgeschosse § 18 BauNVO + Dachform § 20 BauNVO
Grundflächenzahl § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
Bauweise § 22 BauNVO	Dachneigung § 111 LBO

RECHTSGRUNDLAGEN

1. BBauG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGB. I S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGB. I, S. 3281) und durch die Beschleunigungsnovelle vom 6. Juli 1979 (BGB. I S. 949).
2. StBauFG in der Fassung vom 18. August 1976 (BGB. I, S. 2318), geändert durch Art. 46 EGAO vom 14. Dezember 1976 (BGB. I, S. 3341) und durch Art. 2 G zur Beschleunigung und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGB. I, S. 949).
3. BauNVO (Neufassung vom 15. September 1977) (BGB. I, S. 1763).
4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGB. I, S. 833).
5. LBO für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juli 1972 (Ges.Bl. S. 352), Änderung vom 12 Februar 1980 (Ges.Bl. S. 116)
6. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg in der Fassung vom 21. Oktober 1975.
7. Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg in der Fassung vom 6. Dezember 1983

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	25. November 1982
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	15. April 1983
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	August / September 1983
§ 2a(2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	25. April 1983 bis 11. Mai 1983
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung und Anhörung	am	15. April 1983
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	22. April 1983
§ 2a(6)	Auslegungsbeschluß	am	23. Februar 1984
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	8. März 1984
	Öffentliche Auslegung	vom	16. März 1984 bis 16. April
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	27. Februar 1984
§ 10	Satzungsbeschluß	am	20. Dezember 1984

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und Gebäude stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

5.07.84
Datum / Unterschrift
STADT KONSTANZ VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Oberbürgermeister

§ 11 Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß vom 15. JAN. 1985

Genehmigt
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 15. JAN. 1985

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am 25. Jan. 1985

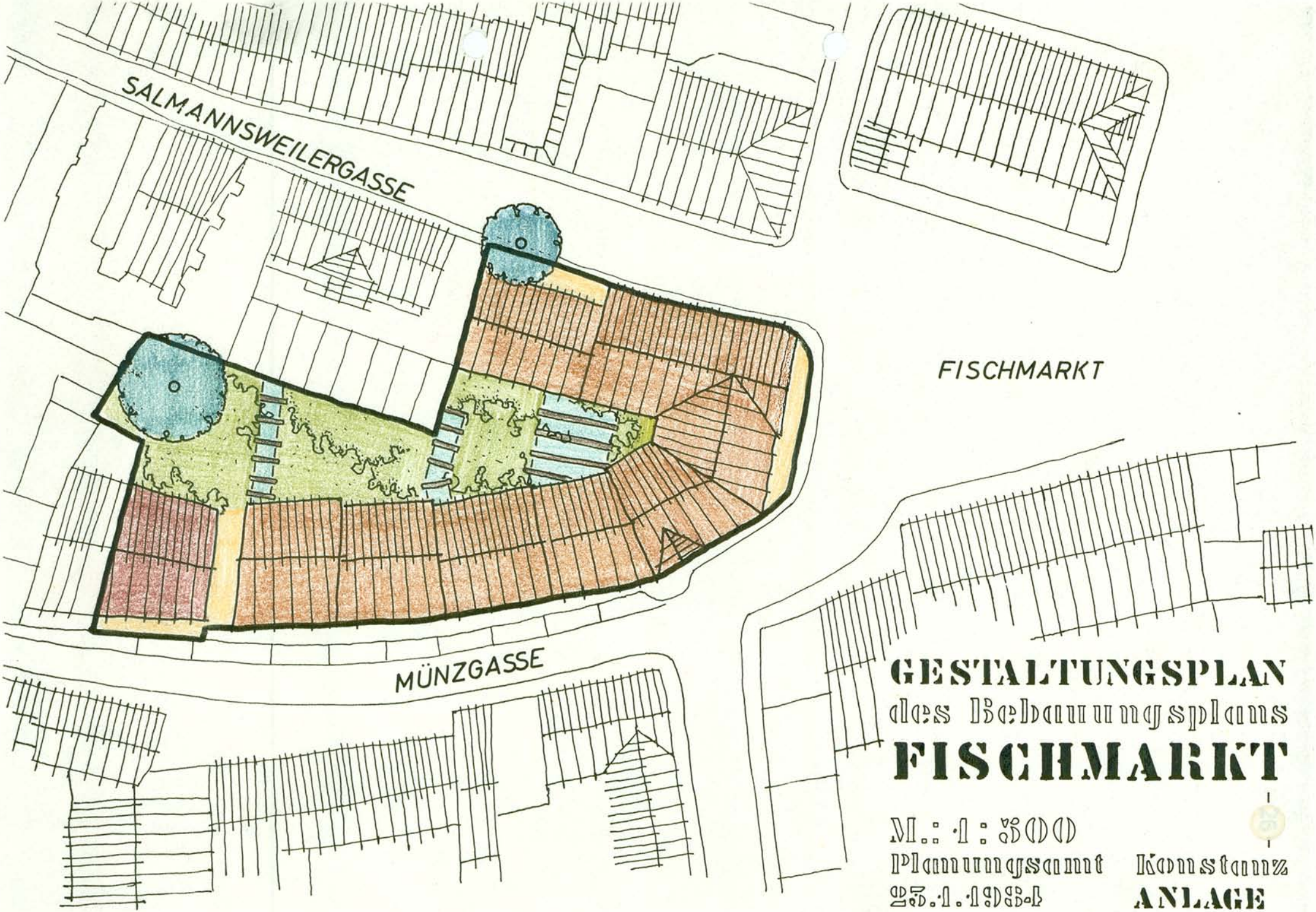
Bürgermeister

Planungsamtsleiter

BEBAUUNGSPLAN M. 1: 500

FISCHMARKT

Entwurf vom : 24. Januar 1984		Änderung vom: 15. Mai 1984	f 10
Sachbearbeiter: Stenzel		Änderung vom: 5. Juli 1984	
gezeichnet: sch.		Änderung vom: 4. September 84	



GESTALTUNGSPLAN
des Bebauungsplans
FISCHMARKT

M.: 1 : 500

Planungsamt Konstanz

25.1.1984

ANLAGE

Anlage zum Bebauungsplan
"F i s c h m a r k t"

B e g r ü n d u n g § 2a und (6) und § 9 (8) BBauG

1. Anlaß der Planaufstellung

   1.1 Planungsziel
   1.2 Bisheriger Planungsverlauf
   1.3 Zukünftige Planung

2. Planungsverflechtungen

   2.1 Flächennutzungsplan
   2.2 Sanierungskonzept
   2.3 Verkehrsuntersuchung Altstadt

3. Städtebauliche Sitiuation

   3.1 Lage und Einordnung des Gebietes
   3.2 Gestaltung

4. Planung

   4.1 Abgrenzung des Plangebietes
   4.2 Bebauung
       - Art der baulichen Nutzung
       - Maß der baulichen Nutzung
       - Bauweise
   4.3 Verkehr
       - Verkehrserschließung
       - Ruhender Verkehr
   4.4 Grünordnung
   4.5 Ver- und Entsorgung
   4.6 Immissionen durch Verkehrslärm
   4.7 Folgeeinrichtungen
   4.8 Städtebauliche Daten

5. Planungsbegleitende Maßnahmen

   5.1 Änderung und Aufhebung der bestehenden Bebauungsvorschriften
   5.2 Bodenordnungsmaßnahmen
   5.3 Grundsätze für soziale Maßnahmen
   5.4 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung
       - Kosten
       - Finanzierung

1. Anlaß der Planaufstellung

1.1 Planungsziel

Die Stadt Konstanz erwarb die Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes mit dem Ziel, die Gebäude abzubrechen und eine Neuordnung vorzusehen. Schwerpunktmäßig sollte hier der dringende Fehlbedarf an Stellplätzen gedeckt werden.

1.2 Bisheriger Planungsverlauf

Um diese schwierige Aufgabe wegen der empfindlichen städtebaulichen Situation zu lösen, führte die Stadt einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durch. Das Ergebnis führte zu einem Neuordnungskonzept, das durch Beschluß des Gemeinderates die Grundlage für den Bebauungsplan und einer Investorenausschreibung bildet. Der Wille der Stadt zur Aufwertung des Stadtteils um den Fischmarkt führte zu einem Sanierungsverfahren gemäß StBauFG. Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG sind abgeschlossen, der Beschluß über die förmliche Festlegung § 5 StBauFG wird voraussichtlich im März 1984 erfolgen.

1.3 Zukünftige Planungen

Sobald das Ergebnis der derzeit laufenden Verkehrsuntersuchung im Bereich der Altstadt vorliegt, werden in Abschnitten aufgeteilt weitere Bebauungsplanverfahren innerhalb des Sanierungsgebietes im Sinne des StBauFG durchgeführt.

2. Planungsverflechtungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan geht aus dem Flächennutzungsplan hervor, der seit dem 1. Juli 1983 wirksam ist. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischfläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb eines Sanierungsgebietes im Sinne des § 5 (5) BBauG.

2.2 Sanierungskonzept

Die vorbereitenden Untersuchungen ergaben im einzelnen eine folgende städtebauliche Wertung des Gebietes:

Der Geschoßflächenanteil der Wohnnutzung beträgt ca. 56 %. Der 44 %ige Anteil der gewerblichen Nutzung besteht ausschließlich aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Im Sinne der BauNVO entspricht die vorhandene Nutzung der Klassifizierung eines "besonderen Wohngebietes bzw. eines "Mischgebietes" (§ 4 a bzw. § 5

BauNVO). Die durchschnittlichen Werte betragen: GRZ = 0,8 - GFZ = 2,6. Die Höchstwerte liegen bei GFZ 5,0. Mehr als die Hälfte aller Gebäude sind in die Liste der Denkmalobjekte aufgenommen worden. Diese intensive Überbauung kennzeichnet die besondere städtebauliche Situation der Altstadt. Der hohe Anteil an der Beschäftigten-Dichte in diesem Gebiet beträgt ca. 122 Besch./ha und ist bezeichnend für das Gebiet mit zentraler Funktion.

Das städtebauliche Konzept der vorbereitenden Untersuchungen sieht vor, eine grundlegende Erneuerung nur auf den Grundstücken des ehemaligen Fernmeldeamtes (Bebauungsplangebiet) durchzuführen. Die Sanierungsmaßnahmen der privaten, bebauten Grundstücke werden sich im wesentlichen auf die Instandsetzung der Gebäude und die Modernisierung der Wohnungen beschränken. Auf allen öffentlichen Flächen im Sanierungsgebiet soll eine Umgestaltung, vor allem zugunsten der Fußgänger, vorgenommen werden.

2.3 Verkehrsuntersuchung Altstadt

Das Ziel der Untersuchung ist es, eine Verkehrsberuhigung in der gesamten Altstadt durchzuführen. Die wichtigsten Voraussetzungen sind: Reduzierung des Individual- und Parksuchverkehrs sowie die Entlastung der Straßen vom Durchgangsverkehr. Erste Ergebnisse liegen vor. Sie bilden die Grundlage gemäß Abs. 4.3 und 4.6 (Planung, Verkehr und Emissionsschutz) dieser Begründung.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage und Einordnung des Gebietes

Das Gebiet liegt an der östlichen Randzone der Altstadt. In ca. 75 m Entfernung vom Plangebiet verläuft die B 33 (Konzilstraße). Diese bildet zu ca. 2/3 die Haupterschließung der Altstadt. Als einer der wenigen möglichen Übergänge vom See zur Altstadt bildet der Fischmarkt eine wichtige Fußgängerverbindung. Eine städtebauliche Wertung wurde bereits unter Absatz 2.2 (Sanierungskonzept) dieser Begründung aufgeführt. In Ergänzung dazu sind auf den Grundstücken rund um den Fischmarkt ausschließlich Verwaltungsgebäude, z. T. mit produzierendem Gewerbe (Verlag des Südkuriers) untergebracht. Im Sinne der BauNVO handelt es sich hier gemäß § 7 um ein Kerngebiet.

3.2 Gestaltung

Der alte Stadtkern von Konstanz mit seinem mittelalterlichen Gepräge ist weitgehend erhalten geblieben. An den zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden (siehe Absatz 2.2) kann der Gestaltwert der Altstadt gemessen werden. Die Charakteristik der baulichen Situation ist die 3- bis 4geschossige und geschlossene Bauweise mit stark geneigtem Dach und Traufstellung.

4. Planung

4.1 Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

Die Gebietsabgrenzung des 1. Bebauungsplan-Verfahrens beschränkt sich ausschließlich auf die städtischen Baugrundstücke. Mit der zügigen Durchführung dieses Objekts soll eine Initialwirkung für weitere Sanierungsmaßnahmen erreicht werden (siehe dazu Absatz 1.3).

4.2 Bebauung

- Art der baulichen Nutzung

MK - Aus Gründen der zukunftssicheren Stadtentwicklung soll nach dem Prognos-Gutachten "Situation und Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in der Stadt Konstanz" aus dem Jahre 1983 der Einzelhandel im Stadtzentrum durch ein attraktives Angebot - insbesondere in der Textilbranche - ergänzt werden. Es ist demzufolge die Absicht, ein Geschäftshaus mit einer Nutzungsfläche von ca. 2 500 m^2 unterzubringen.

Um einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken, soll die Wohnnutzung grundsätzlich erhalten bleiben. Dieser Grundsatz gilt auch für das ausgewiesene MK-Gebiet. Im Sinne des § 7 (4) BauNVO ist zur Sicherung der Wohnnutzung hierfür ein Mindestanteil von 40 % der Geschoßfläche festgeschrieben worden.

s.Seite - 8 -

Aus Rücksicht auf diese und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft sind störende Einrichtungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen, ausgeschlossen worden.

WB - Das ausgewiesene "besondere Wohngebiet" betrifft ausschließlich das denkmalgeschützte Gebäude Münzgasse 6. Die Ausweisung entspricht der Eigenart der angrenzenden Nachbarschaft außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt ist die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung - MK (Fischmarkt) und WB (Münzgasse) - jeweils auf die Nachbarschaftsbereiche abgestimmt.

- Maß der baulichen Nutzung

GFZ - Die Ausweisung der GFZ mit 2,1 liegt unter dem zulässigen Höchstmaß für Kerngebiete (GFZ 2,2). Aus städtebaulichen Gründen sollen Stellplätze grundsätzlich unterirdisch gebracht werden. Bedingt durch die schlechten Bodenverhältnisse ist diese Maßnahme mit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Aus wirtschaftlicher Erwägung soll hier im Sinne des § 21 a (5) BauNVO eine Höhernutzung möglich sein. Die GFZ des WB mit 3,0 entspricht der bestehenden Nutzung.

GRZ - Auch hier ist das zulässige Höchstmaß von 1,0 für Kerngebiete minimal unterschritten, um eine kleine ebenerdige Spielplatzfläche und das Anpflanzen eines Baumes zu sichern.

- Bauweise

Alle Festsetzungen dieser Art sind auf die charakteristischen Merkmale der Altstadt abgestimmt. Der terrassenförmige Übergang von der 1- bis zur 3geschossigen Flachbauweise im Hofbereich führt zu einer Wohnwertsteigerung in den oberen Geschossen.

4.3 Verkehr

- Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt auf direktem Weg von der B 33 über den Fischmarkt, Salmannsweilergasse zur Tiefgarageneinfahrt und zur Anlieferung. Eine Zufahrt über die Münzgasse ist auszuschließen, da diese Gasse auch in Zukunft Einbahnstraße bleibt und die Erschließung nur über einen langen Weg quer durch die Altstadt erfolgen könnte. Wegen der städtebaulichen Bedeutung des Fischmarktes ist die Zufahrtsmöglichkeit vom zentralen Platz aus ungeeignet und demzufolge abzulehnen.

- Ruhender Verkehr

Außer dem erforderlichen Eigenbedarf an Stellplätzen gemäß GAV sind ca. 40 öffentliche Stellplätze als Ersatz für wegfallende Stellplätze an der Marktstätte und dem Fischmarkt unterirdisch unterzubringen.

4.4 Grünordnung

Aufgrund der hohen Ausnutzung des Geländes müssen zwei erhaltenswerte Bäume gefällt werden. Auf Antrag der Stadt Konstanz ist die Befreiung zum Fällen des Ginkgobaumes als Naturdenkmal vom Landratsamt Konstanz erteilt worden. Als Ersatz werden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen Bäume auf dem Fischmarkt und der Marktstätte gepflanzt.

4.5 Ver- und Entsorgung

In der Münzgasse und im Bereich Fischmarkt sind Abwasserkanäle, Gas- und Wasserleitungen sowie Fernmeldekabel in den letzten Jahren erneuert worden. Bei der unterirdischen Auskragung der Tiefgarage in den öffentlichen Bereich muß mit Verlegung dieser Kanäle und Leitungen gerechnet werden (siehe dazu Absatz 5.4). Die Erneuerung aller technischen Tiefbaumaßnahmen in der Salmannsweilergasse erfolgt im Zeitraum 1984 und 1985.

4.6 Immissionen durch Verkehrslärm

Für die Ermittlung der Lärmbeeinträchtigung wurde die ungünstige Situation (Münzgasse, Übergang zum Fischmarkt) gewählt.

Der Mittlungspegel der B 33 beträgt tags 59 dB(A), nachts 59,5 dB(A).

Der Mittlungspegel des Fischmarkts beträgt tags 68 dB(A), nachts 56,5 dB(A).

Zusammengenommen muß mit einem Mittlungspegel von tags 68,5 dB(A) und nachts 57 dB(A) gerechnet werden.

Gemäß DIN 18 005 Vornorm 1971 betragen die zulässigen Planungsrichtpegel

MK tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
WB tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

Die Pegelüberschreitungen betragen demzufolge:

MK tags 3,5 dB(A), nachts 7 dB(A)
WB tags 8,5 dB(A), nachts 12 dB(A).

Die Lärmbeeinträchtigung resultiert vor allen Dingen aus dem Verkehr auf dem Fischmarkt. Nach dem Neuordnungskonzept im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren soll im Gebiet eine Verkehrsberuhigung durchgeführt werden. Nach dieser Neugestaltung ist demzufolge mit einer umfangreichen Lärmminderung zu rechnen. Die Festsetzung der Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 ist auf die derzeitige Situation abgestimmt.

4.7 Folgeeinrichtungen

Für die zusätzlichen maximal 75 Einwohner sind alle Folgeeinrichtungen in fußläufiger Nähe erreichbar.

4.8 Städtebauliche Daten

Bebauungsplangebiet = Nettobaufläche = 2 087 m^2

Nach den zulässigen Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung sind folgende Nutzungsdaten anzunehmen:

Gebiet	Geschoß-fläche m^2	Nutz-fläche m^2	Wohn-fläche m^2	Wohnein-heiten	Einwohner
MK	5 850	2 420	1 620	22	66
WB	420	100	215	3	9
insges.	6 270	2 520	1 835	25	75

5. Planungsbegleitende Maßnahmen

5.1 Änderung und Aufhebung bestehender Vorschriften

Im Gebiet ist bisher kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden.

5.2 Bodenordnungsmaßnahmen

Die Grundstücke sind im städtischen Eigentum. Der Investor übernimmt alle Grundstücke.

5.3 Grundsätze für soziale Maßnahme im Sinne des § 13 a BBauG

Im Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren sind die Grundsätze in den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 (2) StBauFG aufgenommen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes § % StBauFG erfolgt vor Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes.

5.4 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und Finanzierung

- Kosten

Kosten für Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Elektroerschließung Einrichtung einer Trafostation	135 000,-- DM	
Kabelverlegung	50 000,-- DM	185 000,-- DM

Umlegung von Kanälen, Leitungen und Kabel aufgrund einerErweiterung der Tiefgarage in den öffentlichen Bereich der Münzgasse und des Fischmarktes

Abwasserkanal	144 000,-- DM	
Gas- und Wasserleitungen	70 000,-- DM	
Elektroleitungen	35 000,-- DM	
Straßenbeleuchtung	35 000,-- DM	
Post (Fernmeldekabel)	50 000,-- DM	334 000,-- DM

Kosten aus dem Gebäudebestand

Abbruch der Gebäude	380 000,-- DM	
Wert der abzubrechenden Gebäude	820 000,-- DM	1 200 000,-- DM

Kosten für vorbereitende Maßnahmen zur Planung

Setzungsvermessungen	ca. 30 000,-- DM	
Bohrungen(Bodengutachten)	ca. 40 000,-- DM	70 000,-- DM

Kosten für öffentliche Stellplätze - noch offen.

- Finanzierung

Ein Teil der Kosten ist im Haushaltsplan der Stadt Konstanz 1984 enthalten. Der Rest der Kosten wird in die Haushaltsjahre 1985 und 1986 aufgenommen.

Planungsamt Stadt Konstanz

4. Juli 1984

Zeller

Nachtrag

Änderung Punkt 4.2

Begründung zur Sicherung der Wohnnutzung:

Aufgrund der Auflage des Regierungspräsidiums Freiburg mit Erlaß vom 23.08.1984 kann eine Festsetzung im Sinne von § 7 (4) nur für Teile eines Gebietes erfolgen. Die minimale Größe des Gebietes sowie der Wunsch nach einer Wohnnutzung im gesamten Komplex läßt eine Teilung nicht zu. Somit entfällt diese Festsetzung. Als Ersatz wird im Sinne des § 7 (27) im Bebauungsplan aufgenommen, daß auch sonstige Wohnungen ab dem 2. OG. zulässig sind. Die Sicherung eines Mindestanteils von 40 % der Wohnnutzung wird privatrechtlich geregelt.

Planungsamt Stadt Konstanz, den 13. Sept. 1984

Zeller