VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „FOHRENBÜHL-ÖSTLICHER TEIL, 2. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
7. BESCHREIBUNG DES VORHABENS
8. BEGRÜNDUNG

Dz.: 61/Me.f2.2

STADT KONSTANZ

Satzungen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fohrenbühl-östlicher Teil, 2. Änderung“ und über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen-Bebauungsplanes „Fohrenbühl-östlicher Teil, 2. Änderung“

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 24.01.2002 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich für die Satzung über den Bebauungsplan und für die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Satzung über den Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. dem zeichnerischen Teil	vom 05.02.2001/17.09.2001
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen	vom 05.02.2001/17.9.2001/ 20.12.2001
3. Vorhaben- und Erschließungsplan mit	
-Zeichnerischem Teil, Lageplan	vom 05.02.2001/17.9.2001/ 16.11.2001/20.12.2001
-Beschreibung des Vorhabens	vom 05.02.2001/17.09.2001
-Schnitte (2)	vom 05.02.2001/17.09.2001

§ 3
Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Die Satzung besteht aus:

4. den örtlichen Bauvorschriften	vom 06.02.2001/17.09.2001

§ 4
Beifügungen zu den Satzungen

Beigefügt sind:

5. Begründung zum Bebauungsplan	vom 05.02.2001/18.4.2001/ 17.09.2001/20.12.2001
6. die Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 05.02.2001/18.04.2001 /17.09.2001/25.10.2001
7. Ansichten	vom 05.02.2001/17.09.2001
8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010	

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 3 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 6
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Fohrenbühl-östlicher Teil„

Der am 12.05.1965 in Kraft getretene Bebauungsplan „Fohrenbühl-östlicher Teil „ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzungen vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 7
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und diese örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzungen werden hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 19.03.2002
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 23.03.2002



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- Hotel — FESTSETZUNG HOTEL NACH ° 12(3) BauGB
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- SICHTDREIECK
- ABBRUCH
- UNTERIRDISCHES BAUWERK (TG+KEGELBAHN)
- BAUGRENZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (VORHABENBEREICH-BESTANDSBEREICH)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ENTFALLENDE BÄUME
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- LAGE DER SCHNITTE
- 406.53 — HÖHE Ü. NN.
- EINFAHRT, AUSFAHRT DER TIEFGARAGE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN
- I — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GRF	GRUNDFLÄCHE
EFH	ERDGESCHOSSFUSSBODENHÖHE
FD	FLACHDACH
H	HÖHE BAULICHER ANLAGEN Ü.NN
TG	TIEFGARAGE

STADT KONSTANZ — Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan

vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Fohrenb'hl - +stlicher Teil, 2. –nderung"
(Fst.- Nr. 4406)

Maßstab 1:500

Aktenplanzeichen

Planfertigung

bl+dt maier thamm architekten bda dwb
mainaustrasse 10 tel. 07531/57172
78464 konstanz fax 07531/57677

Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters

vom _____

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 05.02.01 geändert 17.09.01

Planer/in bl+dt maier thamm
Graphik _____

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 20.07.00	öffentliche Bekanntmachung	am 27.07.00
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 20.07.00	öffentliche Bekanntmachung	am 27.07.00
	durchgeführt vom 14.08.00	bis 22.09.00	
		Veranstaltung	am 20.09.00
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 29.03.01	öffentliche Bekanntmachung	am 20.04.01
	durchgeführt vom 30.04.01	bis 01.06.01	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 25.10.01	öffentliche Bekanntmachung	am 31.10.01
	durchgeführt vom 12.11.01	bis 11.12.01	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am _____	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am _____
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am 31.10.01
Beschluss über Anregungen	am 24.01.02	Satzungsbeschluss	am 24.01.02

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den _____

Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am _____

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

(Sonstige Vermerke)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

„Fohrenbühl-östlicher Teil, 2. Änderung“

(Erweiterung Hotel Traube im Stadtteil Staad in Konstanz auf Flst.-Nr. 4406)

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen der Stadt Konstanz

(§9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (B.1 und B.2) gemäss Lageplan vom 17.09.2001.
Abgrenzung zwischen Vorhabenbereich (B.1) und Bestandsbereich (B.2) § 1(4) BauNVO

1) Festsetzungen für den Vorhabenbereich

1. Art der baulichen Nutzung **§ 9(1)1 BauGB**

1.1 Hotel (Beherbergungsbetrieb mit Fremdversorgung für einen wechselnden Personenkreis) § 12(3) BauGB

1.2 Betrieb des Beherbergungsgewerbes (Hotel max. 28 Zimmer, 2 Kegelbahnen im UG, Seminarraum)

2. Mass der baulichen Nutzung **§ 9(1)1 BauGB**

Zur Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung sind festgesetzt

2.1 die max. zulässige Grundfläche für das Hotel laut Planeinschrieb § 16(2)1 BauNVO

2.2 die Höhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze über der festgelegten Erdgeschossfussbodenhöhe EFH laut Schnitte AA und BB vom 17.09.2001. Dachaufbauten (Aufzugsschacht , Anlagen zur solaren Energiegewinnung) sind begrenzt wie folgt: in der Höhe max. 2,50 m über die Aufstellfläche (Dachfläche), in der Fläche max. ¼ der Dachfläche, der Abstand von den Dachrändern mind. 2,50 m. § 16(2)4 BauNVO

2.3 die Gebäudehöhe an der Lindauer Strasse als Höchstgrenze über Erdgeschossfussbodenhöhe EFH. Die max. Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Aussenwand des Hauptbaukörpers der Vollgeschosse mit der Aussenkante der Dachflächen, also nicht an Vorbauten oder Dachvorsprüngen. § 16(3)2 BauNVO

2.4	die überbaubaren Grundstücksflächen durch ihre Grösse (Planeinschrieb) und durch Baugrenzen. Untergeordnete Bauteile in Form eines Erschliessungselements an der Westseite (Flurzone) sind bis zu einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 5,00 m über die festgesetzte Baugrenze hinaus zulässig. Eine feuerpolizeilich erforderliche Fluchttreppe in Form einer offenen Stahltreppe ist im Innenbereich des Grundstücks an der Nordostecke mit einer Grundfläche von 2,50 x 5.00 m ausserhalb des Baufensters zulässig.	§ 16(3)1 BauNVO
2.5	die Flächen für die Unterbauung mit unterirdischen Bauteilen (Tiefgarage, 2 Kegelbahnen) laut Planeinschrieb	§16(5) BauNVO

3.	**Bauweise**	**§ 9(1)2 BauGB**
3.1	offene Bauweise	§ 22(2) BauNVO

4.	**Garagen und Stellplätze**	**§ 9(1)4 BauGB**
4.1	Garagen und Stellplätze sind oberhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.	§ 10(3) BauGB
1.2	Fläche der Tiefgarage laut Planeinschrieb	

5.	**Nebenanlagen**	**§ 9(1)4 BauGB**
	Nebenanlagen sind im Vorhabenbereich des Grundstücks zulässig	§ 14 BauNVO
5.1	als untergeordnete Gebäude wie Anlagen für Tierhaltung (Streichelzoo), Schuppen, Überdachungen, Gewächshäuser, Abstell- und Lagerplätze bis zu einer Fläche von insgesamt max. 50 m².	§ 14(1) BauNVO

6.	**Pflanzgebote**	**§ 9(1)20 BauGB**

Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von mindestens drei Hochstämmen, Stammumfang mind. 18-20 cm laut nachfolgender Pflanzliste als Ersatz für die entfallende Kirsche d=40 cm.

Pflanzliste empfohlener Baumarten (2. Ordnung):
z.B.

Feldahorn	Acer campestre
Pyramideneiche	Quercus robur “Fastigiata”

2) Festsetzungen für den Bestandsbereich

1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9(1)1 BauGB**
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	§ 1(2)3 BauNVO
1.2	als Ausnahme zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes	§ 4(3)1 BauNVO
1.3	ausgeschlossene Nutzungen: ausgeschlossen sind die weiteren als Ausnahme zulässigen Nutzungen	§ 4(3)2-5 BauNVO
2.	**Mass der baulichen Nutzung**	**§ 9(1)1 BauGB**
	Das Mass der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planeintrag:	
2.1	überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	§ 16(3)1 BauNVO
2.2	max. Gebäudehöhen	§ 16(2)4 BauNVO
2.3	max. Angabe der Grundfläche	§ 16(2)1 BauNVO
3.	**Bauweise**	**§ 9(1)2 BauGB**
	offene Bauweise	§ 22(2) BauNVO
4.	**Garagen und Stellplätze**	**§ 9(1)4 BauGB**
	Abgrenzung der Fläche durch Planeintrag	§ 9(1)11 BauGB
5.	**Nebenanlagen**	**§ 9(1)4 BauGB**
	Nebenanlagen sind im Bestandsbereich des Grundstücks zulässig	§ 14 BauNVO
5.1	als untergeordnete Gebäude wie Schuppen, Überdachungen, Gewächshäuser, Abstell- und Lagerplätze bis zu einer Fläche von insgesamt max. 50 m². Anlagen für Tierhaltung sind ausdrücklich ausgenommen.	§ 14(1) BauNVO

6. Pflanzgebote **§ 9(1)20 BauGB**

Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Entfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Konstanz, 05.02.2001/17.09.2001/20.12.2001

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den.....

Stadt Konstanz

Fouquet
Bürgermeister

Satzung
über die Örtlichen Bauvorschriften
für den Geltungsbereich des
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP)
„Fohrenbühl-östlicher Teil, 2. Änderung“

(Erweiterung Hotel Traube im Stadtteil Staad in Konstanz auf Flst.-Nr. 4406)

Örtliche Bauvorschriften der Stadt Konstanz

(Gestaltungsvorschriften § 91 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO)

---

in Ergänzung der zeichnerischen Planfestsetzungen, für den Vorhaben- und Bestandsbereich

zu 1 Vorhabenbereich:

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen § 74(1)1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Flachdächer mit extensiver Begrünung. Dachterrassen im Bereich von zurückgesetzten obersten Geschossen sind zulässig. Neben der festgesetzten Dachform sind für deutlich untergeordnete Bauteile sowie für Nebenanlagen andere Dachformen zulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks § 74(1)3 LBO

2.1 Das bestehende natürliche Gelände ist beizubehalten. Flächige und über das Grundstück gleichmässig aufgetragene Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Aushubs aus der Baugrube zulässig. Abböschungen und Anböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschliessungssituation berücksichtigen. Erforderliche Geländeveränderungen zur Unterbringung von Versickerungsmulden sind zulässig.

2.2 Beläge für Stellplätze, Plätze, Wege, Feuerwehrzufahrt und –aufstellflächen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

2.2 Im Einmündungsbereich der Lindauerstrasse in die Fischerstrasse ist aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit ein Sichtdreieck laut Planeintrag freizuhalten, Pflanzhöhe max. 80 cm.

Zu 2 Bestandsbereich:

1. Äussere Gestaltung baulicher Anlagen § 74(1)1 LBO

1.1 Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Dachneigung von 30° bis 45 °. Eindeckung mit Ziegeln.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks § 74(1)3 LBO

2.1.1 Das bestehende natürliche Gelände ist beizubehalten. Flächige und über das Grundstück gleichmässig aufgetragene Geländeaufschüttungen sind zur Unterbringung des Aushubs aus der Baugrube zulässig. Abböschungen und Anböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschliessungssituation berücksichtigen. Erforderliche Geländeveränderungen zur Unterbringung von Versickerungsmulden sind zulässig.

2.2 Beläge für Stellplätze, Plätze, Wege, Feuerwehrzufahrt und –aufstellflächen sowie Zugänge sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Landratsamt Konstanz, Sachbereich Naturschutz vom 10.10.2000:
Der Träger der Planung soll den geschützten Baumbestand nachweisen und notwendige Eingriffe in den Bestand durch geeignete Massnahmen ersetzen. Das Vorhaben wird zum öffentlichen Raum hin wirksam eingegrünt.

2. Landratsamt Konstanz, Sachbereich Wasserwirtschaft vom 10.10.2000:
Beim Bau der Tiefgarage könnte es erforderlich werden, den Grundwasserspiegel abzusenken bzw. eine Wasserhaltung zu betreiben. Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden müssen, so ist hierzu ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

3. Bodenarchäologie **§ 20 Denkmalschutzgesetz**

Sollten bisher nicht bekannte Fundstellen entdeckt werden, muss das Landesdenkmalamt, Abtl. Archäologische Denkmalpflege sofort benachrichtigt werden wie folgt:
Archäologisches Landesmuseum
Benediktinerplatz 5, 78467 Konstanz
Herr Dr. Röber, Tel. 07531 980-440.

Hinweise

Höhensystem

Die im Bebauungsplan eingetragenen Höhen beziehen sich auf das „neue Höhensystem“ über Normal-Null (NN)

Konstanz, 06.02.2001/17.09.2001

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den .....

Stadt Konstanz
Fouquet
Bürgermeister

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)

„Fohrenbühl-östlicher Teil, 2. Änderung“

(Erweiterung Hotel Traube im Stadtteil Staad in Konstanz auf Flst.-Nr. 4406)

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

(Gestaltungsvorschriften nach § 91 Abs.4 BauGB und § 74 LBO)

A. Vorhabenbereich

1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Vorgesehen ist die Ausbildung eines extensiv gegrünten Flachdachs für den Vorhabenbereich. Die Dachform des Flachdachs tritt bereits in der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB mit mehreren 3-4 geschossigen Flachdachbauten auf. Sie war im Bebauungsplan Fohrenbühl Ost aus dem Jahr 1963 ausnahmsweise zulässig. Im Verhältnis zur Umgebungsbebauung fällt das Hotelerweiterungsgebäude vom quantitativen Erscheingungsbild noch nach seiner Qualität aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung.

Die Festsetzung eines extensiv begrünten Flachdachs erfolgt aus Gründen der Reduzierung der optisch wahrnehmbaren Gebäudehöhen und Gebäudemassen.

Durch die Ausbildung eines Flachdachs kann gegenüber der Festsetzung einer anderen Dachform das Dach extensiv begrünt, und somit im Hinblick auf die Retention von Niederschlagswasser eine Verbesserung gegenüber einer Bauweise z.B. mit einem stärker geneigten Satteldach erzielt werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks

Der Innenbereich des Grundstücks wird, auch in seinen unterbauten Teilen, begrünt. Die Tiefgarage erhält eine Erdüberdeckung von mind. 35 cm. Beläge werden als wasserdurchlässige Beläge ausgeführt.
Im Innenbereich wird der vorhandene Streichelzoo wieder hergestellt.
Das Vorhabengrundstück wird in Ost-West-Richtung südlich des geplanten Hotelerweiterungsgebäudes vollständig durchgrünt. Der Grünstreifen wird im maximalen von der Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmen über die gesamte Grundstückstiefe zwischen Lindauer Straße und Überlinger Straße realisiert.
Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend geschont. Es werden mindestens drei heimische Hochstämme auf dem Grundstück (im Vorhaben- und Bestandsbereich) neu gepflanzt laut Pflanzliste in den örtlichen Bauvorschriften und Planeintrag.
Das Vorhaben wird zum öffentlichen Raum hin wirksam eingegrünt.

B. Bestandsbereich

1. Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung

Die Gebäude des traditionellen Gasthofs mit über 150-jährigen Tradition und des ehemaligen Stallgebäudes sollen mit der Dachform eines steilen ziegelgedeckten Satteldachs erhalten und weiterhin planerisch festgesetzt werden. Durch diese Festsetzung soll der bauliche Fortbestand der tradierten Dorfwirtschaft in seiner bestehenden baulichen Form gesichert werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen des Grundstücks

Der vorhandene Baumbestand im Bestandsbereich wird durch die Baumaßnahme nicht berührt. Hinsichtlich von Baumneupflanzungen wird auf die Ausführungen zum Vorhabenbereich verwiesen.

Konstanz , 05.02.2001/18.04.2001/17.09.2001/25.10.2001

W. Münst
Rechtsanwalt

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)

„Fohrenbühl-östlicher Teil, 2. Änderung“

(Erweiterung Hotel Traube im Stadtteil Staad in Konstanz auf Flst.-Nr. 4406)

Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans:

Gegenstand des vorhabennezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussettzungen zur Errichtung eines Hotelerweiterungsbaus für den Gasthof „zur Traube“ auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4406, Fischerstrasse 2-4 in Konstanz. Der Erweiterungsbau soll auf der mit „Vorhabenbereich“ bezeichneten südwestlichen Teilfläche des Grundstücks errichtet werden.

Geplantes Hotelgebäude:

Parallel zur Grundstücksgrenze im Süden (Meersburger Strasse) entsteht ein dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach und einem quer dazu angeordneten Attikageschoss. Durch Rückstaffelung im Attikageschoss tritt das Gebäude strassenseitig sowohl an der Fischerstrasse als auch an der Lindauer Strasse nur zweigeschossig in Erscheinung.

Das Hotel hat folgendes Raumprogramm:

- 28 Zimmer, verteilt auf EG, 1. OG und Attikageschoss
- Nebennutzflächen (Frühstücksraum, Seminarraum, Küche) im Gartengeschoss.

Weiter geplant ist der Ersatz der vorhandenen oberirdischen Kegelbahn (Holzbau) in unterirdischer, erdüberdeckter und damit schallgeschützter Bauweise, sowie deren Erweiterung auf zwei Bahnen.

Das Hotelerweiterungsgebäude hält von der südlichen Grundstücksgrenze einen Abstand mit 10 m ein, mit den vorgelagerten Balkonen eine Abstand von mindestens 8,50 m. Im Bereich der Lindauer Strasse wird ein Vorgartenbereich von 5 m eingehalten, im Bereich der Fischerstrasse ein durchschnittlicher Vorgartenbereich von 8,50 m, an der Gebäudeecke mindestens noch 5,70 m.

Der Zugang zum Hotelerweiterungsbau erfolgt über einen eingeschossigen Anbau von der Fischerstrasse aus, welcher dem Strassenverlauf folgt.

Erschliessung, Parkierung:

Die gesamten baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden im Untergeschoss in einer Tiefgarage mit 26 Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Fischerstrasse zwischen dem neu geplanten Hotelgebäude und dem bestehenden Gebäude Fischerstrasse 2. Im Bereich der Fischerstrasse, nördlich des Hotels, wird eine Be- und Entladezone für einen Reisebus vorgesehen.

Konstanz, 05.02.2001/17.09.2001
Raimund Blödt

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)

„Fohrenbühl-östlicher Teil, 2. Änderung“

(Erweiterung Hotel Traube im Stadtteil Staad in Konstanz auf Flst.-Nr. 4406)

Begründung

A) Allgemein

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am13.07.2000 beschlossen, für das bisher mit den Gebäuden Fischerstrasse 2 und 4 bebaute Grundstück Flst.-Nr. 4406 in Konstanz-Staad einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen, um eine Erweiterung des bisher dort vorhandenen Gasthofs und Hotels Traube planungsrechtlich vorzubereiten und das Vorhaben konfliktfrei in den Bestand des Ortsteils zu integrieren. Der VBP ist aus dem Flächennutzungsplan (FNP) 2010 entwickelt.

Der Gasthof Traube ist seit ca. 1850 an dieser Stelle ansässig und wird seither als Familienbetrieb geführt. Er gehört zu den Traditionsgaststätten des ehemaligen Fischerdorfes Staad. Die Fischerstrasse war ursprünglich (vor dem Ausbau der Schiffstrasse) die Hauptzufahrt zum Staader Hafen und - ab 1928 seit der Aufnahme des Fährbetriebs zwischen Konstanz und Meersburg - eine der frühen Hauptverkehrsachsen der Stadt. Aus dieser ausgezeichneten Lage in Nähe des Bodensees und Hafens und an einer überörtlichen Verkehrsverbindung gelegen resultiert die Bedeutung des Betriebs für die touristische Infrastruktur der Stadt Konstanz.

Der vorhandene und rechtskräftige Bebauungsplan „Fohrenbühl-östlicher Teil“ vom 12.05.1965 soll durch den VBP im Überlagerungsbereich (Vorhaben- und Bestandsbereich) ersetzt werden. Dieser Bebauungsplan hat für das Gebiet in seinem zeichnerischen Teil ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, jedoch für das Grundstück Flst.-Nr. 4406 im Textteil ein dreigeschossiges Beherbergungsgebäude vorgesehen, welches durch den VBP planungsrechtlich gesichert werden soll. Gleichzeitig soll der VBP der zwischenzeitlich veränderten Sichtweise im Umgang mit dem Stadtraum und der Parzelle Rechnung tragen durch Konzentration der Bebauung auf dem Grundstück, sodass möglichst viel Grundstücksfläche von Bebauung freigehalten werden kann.

Durch die Weiterentwicklung des Konstanzer Stadtteils Staad haben sich in den letzten Jahrzehnten seit der Rechtsgültigkeit des bestehenden Bebauungsplans „Fohrenbühl-östlicher Teil“ in dem Gebiet verschiedene Beherbergungsbetriebe niedergelassen bzw. ihre Bettenzahl ausgebaut. So gibt es im direkten Umfeld des geplanten Vorhabens die bestehenden Gastronomie- und Beherbergungs-betriebe laut nachfolgender Liste:

- Gästehaus Holzer, Fischerstrasse
- Restaurant Staader Fährhaus, Wilhelm-Graf-Platz
- Hotel Schiff, Wilhelm-Graf-Platz
- Hotel Garni Merkur, Staader Strasse.

Das Gebiet hat beidseitig entlang der Fischerstrasse und nach Norden anschliessend bis hin zur Schiffstrasse den Charakter eines allgemeinen Wohngebiets (WA) erhalten, sodass die Hotelerweiterung in dem geplanten Umfang dem Gebietscharakter entspricht. Dort existiert ein Bebauungsplan von 1970 mit der Gebietsfestsetzung WA. Direkt anschliessend ist ein Mischgebiet um den Wilhelm-Graf-Platz ausgewiesen.

Gegenüber dem gültigen Bebauungsplan „Fohrenbühl-östlicher Teil von 1965 wurde das Bauvolumen deutlich gemindert. Lärmuntersuchungen durch den Sachverständigen Prof. Lauffer, Ravensburg im Verkehrsgutachten vom 06.06.2000 mit Ergänzung vom 16.10.2000 haben für die geplante Nutzung keine nachweisbare zusätzliche Immission ergeben.

Die Wünsche der Nachbarschaft rundum wurde eruiert. Die Anregungen wurden im weiteren Planungsverfahren aufgenommen in Form einer Reduzierung der Bettenzahl, einer Verkleinerung des Baukörpers und daraus resultierender Vergrösserung der Grenzabstände, verbesserter Sichtbeziehungen sowie einer besseren Eingrünung des Hotelgebäudes.

Durch den grösseren Grenzabstand an der Südseite konnte auch die im ursprünglichen Bebauungsplan beabsichtigte Grünverbindung durch das Blockinnere in Ost-West-Richtung nachgewiesen werden.

Sowohl die Tourist-Information Konstanz GmbH als auch die DEHOGA Baden-Württemberg sehen einen weiteren Bedarf an preiswerten Hotelbetten in Konstanz.

B) Bisherige Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück wird bisher genutzt wie folgt:

Es ist entlang der Fischerstrasse mit zwei Gebäuden bebaut, die ausschliesslich für Zwecke des bestehenden Betriebs mit seinen erforderlichen Nebenanlagen genutzt sind. Die Zufahrt erfolgt an drei Stellen ausschliesslich von der Fischerstrasse aus. Es sind 18 Stellplätze vorhanden.

Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Obstgarten, welcher den Kreuzungsbereich Lindauer Strasse mit der Fischerstrasse prägt. Dieser wird gleichzeitig für die Tierhaltung genutzt (Streichelzoo). Der mittlere Bereich wird als Hausgarten genutzt. Im östlichen Bereich befindet sich die Gartenterrasse des Gastronomiebetriebs.

Im Gebäude Fischerstrasse 2 befinden sich im Erdgeschoss Wirtschaftsräume für den Gastronomie- und Hotelbetrieb sowie eine Garage. Angebaut sind nach Westen zwei überdachte Stellplätze (Carports), welche im Zuge der Erweiterung abgebrochen werden sollen. Nach Süden angebaut ist eine Kegelbahn in Holzbauweise, welche ebenfalls abgebrochen und ersetzt werden soll. Ober- und Dachgeschoss sind als Betreiberwohnung ausgebaut.

Im Gebäude Fischerstrasse 4 befindet sich im Erdgeschoss der Gastronomiebereich mit Gastraum, Nebenzimmer und Küche mit Nebenräumen. In den Obergeschossen befinden sich 18 Hotelzimmer mit 28 Betten.

C) Geplante Bebauung und Nutzung

C.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist die Erweiterung des vorhandenen Hotelbetriebs durch ein Gebäude an der Grundstücksecke Lindauer Strasse / Fischerstrasse mit folgendem Raumprogramm:

- 28 Hotelzimmer
- zugehörige Nebennutzflächen wie Frühstücksraum, Fitnessraum, Seminarraum, Sauna.

Geplant ist weiterhin der Ersatz der vorhandenen Kegelbahn in unterirdischer, erdüberdeckter und damit schallgeschützter Bauweise und deren Erweiterung auf zwei Bahnen.
Geplant ist der Bau einer unterirdischen Tiefgarage (26 Stellplätze) mit einer Zufahrt von der Fischerstrasse aus, westlich anschliessend an das Gebäude Nr. 2.
Jedes der 28 Hotelzimmer erhält einen Balkon mit einer Tiefe von 1,50 m. Die Anordnung der Balkone erfolgt für den zur Fischerstrasse orientierten Gebäudeteil nach Osten zum Innenbereich des Grundstücks ausgerichtet, für den parallel zur Meersburger Strasse orientierten niedrigeren Gebäudeteil nach Süden ausgerichtet.

C.1.1 neue Gesamtbilanz

Nach Fertigstellung der geplanten Bebauung sind auf dem Gesamtgrundstück vorhanden:
- 18 Zimmer bestehend und 28 Zimmer neu, in der Summe 46 Zimmer
- 18 Stellplätze bestehend und 26 Stellplätze neu, in der Summe 44 Stellplätze.

C.2 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung ist durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- die max. zulässige Grundflächen
- die Höhe der baulichen Anlagen (Wandhöhe und Gebäudehöhe)
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die unterbaubaren Grundstückflächen.

Die Geschossflächenzahl wird aus dem Gebäudebestand und den geplanten Neubauten errechnet, wobei die unterirdischen Geschossflächen nach den §§ 19 und 20 BauNVO auf die Geschossfläche nicht anzurechnen sind.

Das Mass der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem städtebaulichen Umfeld im Sinne des Einfügens in die Umgebungsbebauung.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen sind durch die grosszügige Belichtung der Räume im Bereich der Strassenräume und durch die Freihaltung des grosszügigen Innenbereichs des Grundstücks gewährleistet.

C.3 Bebauung an der Lindauer Strasse

Die Stellung der Gebäude an der Lindauer Strasse ergibt sich aus den an dieser Strasse beidseits vorherrschenden Stellungen parrallel zur Strasse. Die Wandhöhen sind aus der südlich anschliessenden Nachbarbebauung (Lindauer Strasse 3) abgeleitet.

C.4 Bebauung an der Fischerstrasse

Die Stellung der Gebäude an der Fischerstrasse ergibt sich aus den an dieser Strasse beidseits vorherrschenden versetzten und gestaffelten Stellungen. Die vorgeschlagenen Wandhöhen sind in der Fischerstrasse in dieser Form bereits vorhanden.

C.5 Massnahmen zur Ökologie und Grünordnung

Die Dachflächen der geplanten Bebauung werden begrünt. Der Innenbereich des Grundstücks wird, auch in seinen unterbauten Teilen, begrünt. Die Tiefgarage erhält eine Erdüberdeckung von mind. 35 cm. Beläge werden als wasserdurchlässige Beläge ausgeführt.
Im Innenbereich wird der vorhandene Streichelzoo wieder hergestellt.
Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend geschont. Es werden mindestens drei heimische Hochstämme auf dem Grundstück neu gepflanzt laut Pflanzliste in den örtlichen Bauvorschriften und Planeintrag.
Das Vorhaben wird zum öffentlichen Raum hin wirksam eingegrünt.

C.6 Stellplätze und Tiefgarage

Die neu zu schaffenden Stellplätze decken den nach der Stellplatzverordnung (VwV) erforderlichen zusätzlichen Bedarf. Sie werden ausschliesslich in einer Tiefgarage untergebracht, welche auf direktem und kurzem Weg von der Fischerstrasse aus erschlossen wird. Die Zufahrt erfolgt anstelle der bisherigen Zufahrt zu den überdachten Stellplätzen westlich des Gebäudes Fischerstr. 2, die zwei entfallenden Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Die restlichen 16 vorhandenen Stellplätze für den Bestand bleiben davon unberührt. Der Innenbereich des Grundstücks wird von Parkierung und Fahrerschliessung komplett freigehalten.

C.7 Bus (Bedarfshaltestelle)

Für Busreisende ist eine Haltemöglichkeit zum Be- und Entladen an der Fischerstrasse talwärts durch den Sachverständigen nachgewiesen mit Wegfahrt auf direktem Weg über den Felchengang zur Schiffstrasse. Für die Parkierung eines Reisebusses werden die von der Stadt Konstanz ausgewiesenen Parkplätze für Busse im Stadtgebiet in Anspruch genommen.

D) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB sind zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.
Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Im Rahmen der Abwägung sind die Eingriffe durch die bisher zulässige Bebauung laut rechtskräftigem Bebauungsplan mit den Eingriffen durch die zukünftig zulässige Ausnutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu vergleichen.

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fohrenbühl - östlicher Teil, 2. Änderung“ liegt der rechtskräftiger Bebauungsplan „Fohrenbühl östlicher Teil“ vor. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) des Bebauungsplan „Fohrenbühl östlicher Teil“ betrug 0,3, das ergibt 1106 m². Durch die Änderung reduziert sich die GRZ 19 m² auf 734 m². Ursprünglich waren im Plangebiet 26 Wohnungen mit 26 Stellplätzen zulässig, jetzt sind 26 Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Für die Stellplätze wird durch die Neuplanung nicht mehr Fläche in Anspruch genommen als im Bebauungsplan „Fohrenbühl östlicher Teil“ zulässig war. Diese sind alle in der Tiefgarage unterzubringen (26 Stk.) Garagen und Stellplätze sind oberhalb der Geländeoberfläche durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig. Zusätzlich an die Tiefgarage ist unterirdisch eine Kegelbahn mit einer Grundfläche von 163 m² geplant. Auf dem Grundstück ist auf Grund der Neuplanung eine zusätzliche Versiegelung von 163 m² vorgesehen.
Der nicht durch das Hotel überbaute Bereich der Tiefgarage sowie die an die Tiefgarage angebundene Kegelbahn wird mit 35 cm Boden überdeckt. Dies stellt eine Eingriffsminimierung in den Wasserhaushalt - Verbleib des Niederschlagswassers im Gebiet - und das Ortsbild dar.
Durch die geplanten Dachbegrünung auf dem Hotel (428 m²) wird eine Verbesserung im Hinblick auf die Retention von Niederschlagswasser im Vergleich zum verbindlichen Bebauungsplanes erzielt.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan sind keine Regelungen im Hinblick auf Versiegelung vorgesehen. Die 2. Änderung trifft Festsetzungen sowohl im Vorhabens- wie auch im Bestandsbereich für Stellplätze, Plätze, Wege, Feuerwehrzufahrt und -aufstellflächen sowie Zugänge. Sie dürfen nur als wasserdurchlässige Beläge gebaut werden. Dies ist eine erhebliche Verbesserung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Fohrenbühl - östlicher Teil sind im Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungssplanes dreigeschossige Bauten zuzügl. Dach zulässig. Auf Grund der 2. Änderung sind für das Hotel 3 Vollgeschosse und 1 Attikageschoss mit Flachdach zulässig. Diese Höhenentwicklung entspricht drei Geschossen mit Dachgeschoss. In der weiteren Umgebung (vom See einsehbare Lage) sind bereits drei- und viergeschossige Flachdachbauten vorhanden. Daher stellt der geplante Baukörper keinen Eingriff in das Ortsbild dar.
Im Rahmen der 2. Änderung wurde eine Baumbestandserhebung durchgeführt. Der Baumbestand ist nur als mittelwertig zu bezeichnen. Es handelt sich im wesentlichen um Obstbäume, die z. T. bereits abgängig sind. Drei Bäume müssen gefällt werden. Diese werden durch drei Ersatzpflanzungen ersetzt. Zudem sind im Bestandsbereich die Bäume zum Erhalt festgesetzt. Entfallende Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Der rechtswirksame Bebauungsplan macht zum Baumbestand bzw. -erhalt keine Aussagen.

In der Gesamtschau verursacht die vorliegende Planung keinen zusätzlichen erheblichen Eingriff. Zusammen mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind die Belange des Naturschutzes i.S. von § 1a BauGB gewahrt. Der geringfügig erhöhte Versiegelungsgrad ist durch die o.g. Maßnahmen ausgeglichen.

E) Erschliessung und Entsorgung

E.1 MIV und ÖPNV

Das Vorhaben ist durch das vorhandene öffentliche Strassennetz gut erschlossen. Die aus der Erweiterung resultierenden Verkehrsmengen sind ermittelt, durch das Verkehrsgutachten von Prof. Lauffer vom 06.06.2000 mit Ergänzung vom 16.10.2000 bezüglich seiner Auswirkungen untersucht und als unerheblich bewertet.
Durch die Bushaltestelle der Linien 1 und 15 und die Auto- und Personenfähre nach Meersburg (Entfernung jeweils 280 m) ist das Hotel optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Darüberhinaus ist die Buslinie 4 (Verbindung zur Insel Mainau) in 520 m Entfernung erreichbar.

E.2 Gas und Wasser

Gas- und Wasserversorgung sind durch das vorhandene Netz in der Fischerstrasse und Lindauer Strasse sichergestellt.

E.3 Strom

Die Elektrizitätsversorgung ist durch das vorhandene Netz in der Fischerstrasse und Lindauer Strasse sichergestellt.

E.4 Abwasser

Die Abwasserentsorgung ist durch das vorhandene Kanalnetz sichergestellt. Für die Meteorwässer findet eine Filterung und Retension durch die Begrünung der Dächer und der unterbauten Bereiche statt, welche durch Sickermulden (Mulden-Rigolen-System) unterstützt werden soll.

E.5 Müll und Wertstoffe

Die Entsorgung von Restmüll, Wertstoffen und Problemstoffen ist durch die kommunalen Entsorgungsbetriebe und die Annahmestellen gewährleistet.

F) Archäologie

Eine frühere Besiedlung oder Bebauung an dieser Stelle ist nicht bekannt. Im Falle von Funden beim Aushub der Baugrube ist das Landesdenkmalamt, Abtl. Archäologische Denkmalpflege, zu benachrichtigen wie folgt:

Archäologisches Landesmuseum
Benediktinerplatz 5, 78467 Konstanz
Herr Dr. Röber, Tel. 07531 980-440.

Konstanz, 05.02.2001/18.04.2001/17.09.2001/20.12.2001

BMT Architekten BDA
Blödt Maier Thamm
Raimund Blödt