Bebauungsplan „Grubwiesen Göldenen, 2. Änd.“

INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile der Satzung:

1. Amtliche Bekanntmachung vom 21.03.2015
2. Satzung vom 12.03.2015
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 5000 vom 08.07.2015
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 22.08.2015
5. Begründung vom 22.08.2015
6. Situation der Gewerbeflächen vom April 2014
7. Zentrenkonzept Teil 1 und Teil 2 von 2004
8. Gewerbeflächenkonzept 1. Teiländerung von 2013

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen, 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 03.03.2015 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes

1.	zeichnerischer Teil	vom 08.07.2014
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 22.08.2014

Beigefügt sind:

3.	Begründung	vom 22.08.2014
4.	Situation der Gewerbeflächen	vom April 2014
5.	Zentrenkonzept Teil 1 und Teil 2	vom 2004
6.	Gewerbeflächenkonzept 1. Teiländerung	vom 2013

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 12. MRZ. 2015

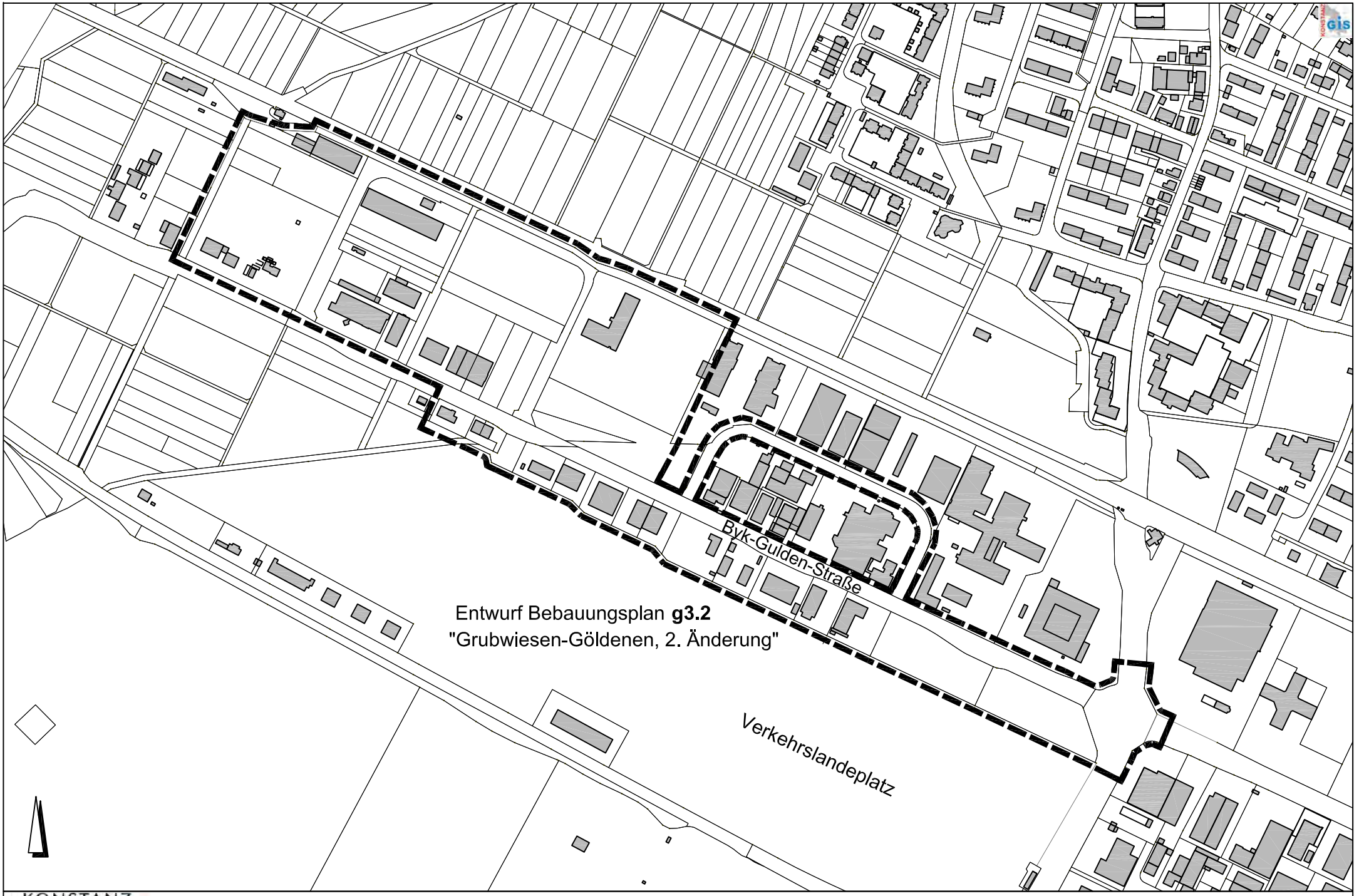
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ 35

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

21. MRZ. 2015



KONSTANZ
Die Stadt zum See

08.07.2014 M 1:5000

Entwurf Bebauungsplan g3.2 - Geltungsbereich

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan

„Grubwiesen-Göldenen 2. Änderung“

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

gem. § 13 Baugesetzbuch

Entwurf

Vorlage zum Satzungsbeschluss, Stand 22.08.2014

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).
- **Gemeindeordnung** von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

Textliche Festsetzungen:

Der Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen“ wird für den in Anlage 2 bezeichneten Geltungsbereich geändert und um die folgende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergänzt:

Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB i.V. m. § 1 BauNVO)

„Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons und andere prostitutive Einrichtungen sind nicht zulässig.“

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den

Stadt Konstanz – Dezernat III

Langensteiner-Schönborn

Bürgermeister

Bekanntmachung / In Kraft Treten

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan

„Grubwiesen-Göldenen 2. Änderung“

Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren

gem. § 13 Baugesetzbuch

Begründung

Vorlage zum Satzungsbeschluss, Stand 22.08.2014

1 Überblick

1.1 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Konstanz in den Gewannen Göldenen und Grubwiesen an der Byk-Gulden-Straße, die, seit 2013 über die Westtangente/L221, an die Reichenaustraße/B33 angeschlossen ist. Südlich des Plangebiets befindet sich der Verkehrslandeplatz Konstanz, im Norden die Bahnlinie Konstanz/Karlsruhe. Östlich bildet das Gebiet den Stadtrand, westlich grenzt es an die Riedstraße und weitere Teile des Stadtteils „Industriegebiet“ an. Es umfasst ca. 16 ha, der Geltungsbereich ergibt sich aus der Anlage 2.

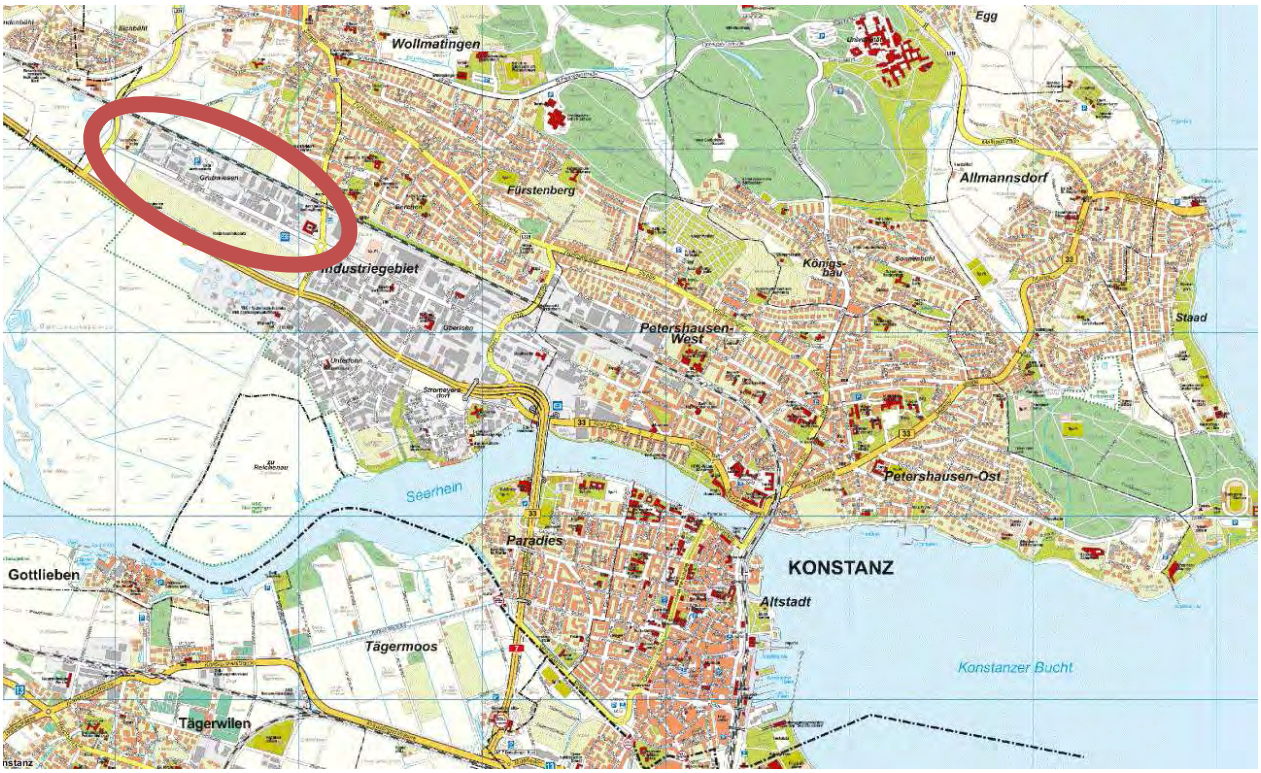


Abb. 1 Lage des Plangebiets

1.2 Anlass der Planaufstellung

Bereits am 29.04.2004 hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz einen Aufstellungsbeschluss zur „2. Änderung des B-Planes Grubwiesen-Göldenen“ und zur „4.Änderung des B-Planes Grubwiesen-Göldenen Ost“ gefasst. Ziel war es, entsprechend dem Konzept zur Sicherung von Gewerbeflächen Vergnügungsstätten und Eros-Center im Umfeld der Byk-Gulden-Straße auszuschließen. Aus formalen Gründen hat die Verwaltung diesen zu dem Zeitpunkt bereits über acht Jahre alten Auf-

stellungsbeschluss am 22.05.2012 aufgehoben und für den noch notwendigen Geltungsbereich erneut gefasst.

1.3 Verfahrensschritte

Am 22.05.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planung gefasst und in der Folge zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung eine Veränderungssperre erlassen. Letztere wurde mit Beschluss vom 22.05.2014 um ein Jahr verlängert.

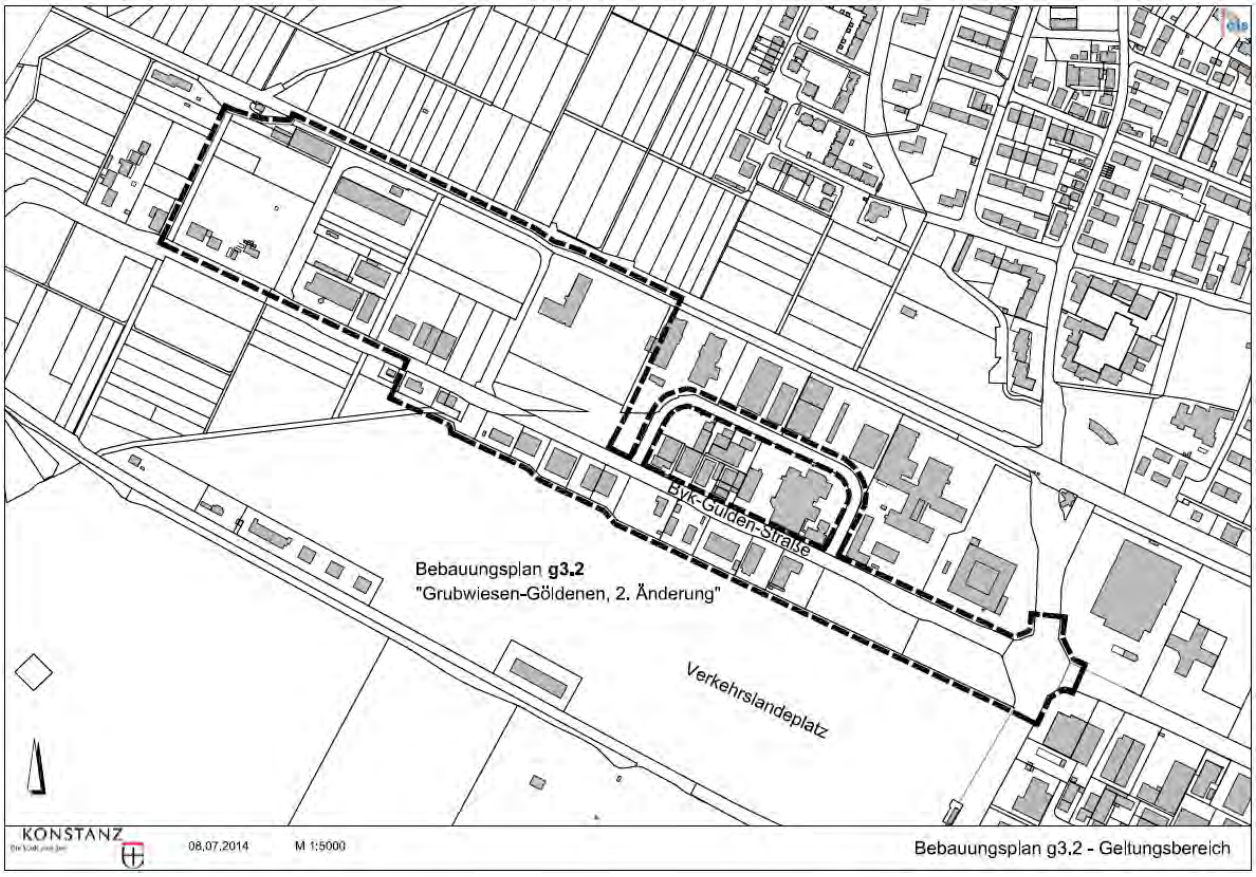


Abb. 2 Abgrenzung des Plangebiets

1.4 Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Voraussetzungen der Anwendung dieses Verfahrens für ein bereits beplantes Gebiet sind, dass

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die Änderung stellt eine Rücknahme von Nutzungsmöglichkeiten dar, so dass eine Begründung der Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben oder eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB durch diese Änderung grundsätzlich nicht zu befürchten ist.

Die Änderung der Planung hat ausschließlich den Ausschluss von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen (in anderen Bebauungsplänen als „Eros-Center“ bezeichnet) zum Gegenstand und berührt damit auch nicht die Grundzüge der Planung. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.08.2009 – 4 CN 4.08 müsse „angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte“.

Diese Aussage ist für die vorliegende Änderung zutreffend. Es handelt sich um eine ergänzende Regelung zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der bestehenden Nutzungskategorien Gewerbegebiet (GE, § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) und Industriegebiet (GI, § 9 BauNVO), die lediglich einen untergeordneten Teil des zulässigen Nutzungsspektrums betrifft.

Der Ausschluss von Nutzungen, die eine Konkurrenz zum produzierenden Gewerbe darstellen, war bereits Ziel des im Jahr 1987 beschlossenen Bebauungsplans: “Angesichts der in Konstanz herrschenden Knappheit an Gewerbeflächen gilt es außerdem, die dafür zur Verfügung stehenden knappen Gebiete vornehmlich für produzierende Gewerbebetriebe zu reservieren“. Dieses Ziel wurde auch bei der 1.Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1994 beibehalten. Zu diesem Zeitpunkt lag das 1999 beschlossene Gewerbeflächenkonzept mit Aussagen u.a. zu Vergnügungsstätten noch nicht vor.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind damit gegeben. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2012 gefasst, die amtliche Bekanntmachung ist am 16.06.2012 erfolgt. Aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB wird das Verfahren mit dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss weitergeführt. Damit verbunden ist eine einmonatige Öffentlichkeitsbeteiligung. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, kann das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss im ersten Quartal 2015 abgeschlossen werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann gemäß Absatz 2 und 3 von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4

BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Gewerbeflächen aus. Das geltende, 1999 beschlossene und 2013 erstmalig geänderte Zentrenkonzept/Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten gibt dort als Ziel bereits den Ausschluss von Vergnügungsstätten und Einzelhandel vor (Anlagen 5 und 6). Beide Konzepte sollen laut Gemeinderatsbeschluss vom 27.03.2014 in den Jahren 2014/2015 fortgeschrieben werden. Das ursprünglich als eigenständige Planung beauftragte Vergnügungsstättenkonzept soll gleichzeitig und in inhaltlicher Abstimmung mit diesen Konzepten erarbeitet werden.

2.2 Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Grubwiesen-Göldenen ist am 24.09.1987 erstmalig beschlossen worden. Er trifft zu Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen keine expliziten Regelungen, so dass sich ihre Zulässigkeit nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 richtet.

Am 15.12.1994 wurde für einen räumlichen Teilbereich im Westen seine 1. Änderung und Ergänzung durch Bekanntmachung rechtskräftig. Diese Planung trifft ebenfalls keine besonderen Regelungen zu Vergnügungsstätten, so dass diese als Unterart gewerblicher Nutzungen nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig sind. Prostitutive Einrichtungen werden ebenfalls nicht geregelt und sind daher als gewerbliche Nutzungen in den Gewerbegebieten regelmäßig zulässig.

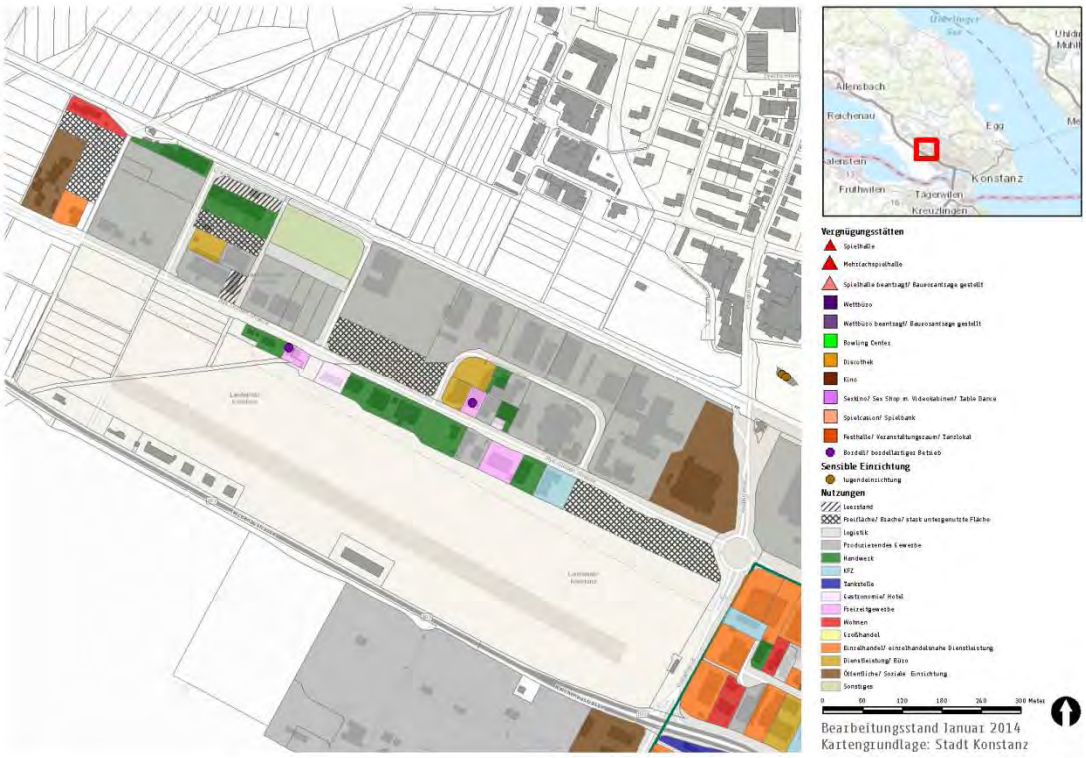
2.3 Städtebaulich-funktionale Ist-Situation

Im Rahmen der Erstellung eines Konzepts zur gesamtstädtischen Regelung von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen wurde durch das Büro Dr. Acocella eine Bestandsanalyse der Gewerbelagen westlich der Riedstraße durchgeführt.

Das Gewerbegebiet Grubwiesen liegt westlich des Stadtteils Fürstenberg. Es erstreckt sich beidseitig entlang der Byk-Gulden-Straße im Bereich zwischen der L221 im Westen und der Riedstraße im Osten. Im Norden wird das Gebiet durch die Bahnlinie Radolfzell - Konstanz begrenzt, die eine deutliche infrastrukturelle Zäsur darstellt (vgl. Karte 1). Im Osten des Gebietes setzt sich die gewerbliche Nutzung mit dem

angrenzenden Gewerbegebiet Oberlohn fort, im Süden schließt der Flugplatz Konstanz unmittelbar an.

Insgesamt gliedert sich das Gewerbegebiet in die Bereiche nördlich und südlich der Byk-Gulden-Straße, die beide jeweils relativ homogen strukturiert sind. Im nördlichen Teil haben überwiegend großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes, sowie einige Handwerksbetriebe ihren Sitz. Hier befindet sich auf dem ehemaligen Nycomed- bzw. Takeda-Gelände auch der „Campus“, einer der erklärten Schwerpunkte der Bio- und Computertechnologieentwicklung in Konstanz. Es bestehen zudem Frei- bzw. stark untergenutzte Flächen, die Erweiterungspotenziale bieten.



Karte 1: Nutzungsstruktur Gewerbegebiet Grubwiesen

Quelle: Darstellung Büro Dr. Acocella auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

Im südlichen Bereich ist die Nutzungsstruktur kleinteiliger und überwiegend durch Handwerksbetriebe geprägt. Beidseitig der Byk-Gulden-Straße befindet sich jeweils ein Bordellbetrieb mit teilweise auffälligen Werbeanlagen. Durch ihre jeweilige leicht zurückversetzte Lage ist die Beeinträchtigung des Straßenbildes jedoch als eher gering einzustufen. Auch in diesem Bereich sind Flächenpotenziale vorhanden.

Am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes liegt mit dem Finanzamt eine öffentliche Einrichtung mit Kundenverkehr in begrenztem Umfang.

Insgesamt prägen die Betriebe des produzierenden Gewerbes das Gebiet. Insbesondere südlich der Byk-Gulden-Straße entsteht durch die überwiegend kleinflächigen Handwerksbetriebe der Gesamteindruck einer heterogenen Baustruktur.

3 Ziele, Umsetzung und Auswirkungen der Planung

3.1 Ziele der Planung

Das bestehende Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten (Gewerbeflächenkonzept) bildet die wesentliche Grundlage für die im Folgenden aufgeführten Ziele. Das kurz- bis mittelfristig verfügbare Gewerbeflächenangebot der Stadt Konstanz ist von 26,9 ha (2002) auf 11,6 ha (2013) zurückgegangen (Anlage 4), so dass die Notwendigkeit einer differenzierenden Regelung zur Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen gewachsen ist.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Stärkung des Standortes für produzierendes Gewerbe, Forschung und Entwicklung im Sinne des Gewerbeflächenkonzepts. Die erstmalige Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie die Ansiedlung von weiteren Bordellen oder anderen prostitutiven Einrichtungen würden dieser Zielsetzung widersprechen.

Aufgrund der Bestandsanalyse ist bereits jetzt abzusehen, dass bei der Fortschreibung des Gewerbeflächenkonzepts diese Zielsetzung aufgrund der räumlichen Nähe zum „Campus“ und einer grundsätzlich nicht ausgeschlossenen Entwicklung des Flugfeldes zu einem Gewerbestandort aufrechterhalten wird.

Durch den Neubau der Westtangente hat die Byk-Gulden-Straße an Bedeutung als Stadteingang und Zufahrt in den Stadtteil „Industriegebiet“ gewonnen. Zudem ist eine Häufung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, in der direkten Nachbarschaft des zu erweiternden Obdachlosenheims nicht sinnvoll.

Es handelt sich bei dem gesamten Gebiet westlich der Riedstraße um ein intaktes, entwicklungsfähiges Gewerbegebiet. Die auszuschließenden Nutzungen stehen in Konkurrenz zu den erwünschten gewerblichen und industriellen Nutzungen und sind geeignet, bodenrechtliche Spannungen zu erzeugen und in ihrer Häufung zur Abwertung ganzer Gewerbelagen zu führen.

3.2 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Die oben genannten Ziele sind durch die Regelung im bestehenden Bebauungsplan nicht zu erreichen. Daher besteht ein Planungserfordernis. Insbesondere die Regelzulässigkeit prostitutiver Einrichtungen sowie die regelmäßige bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Regelungsbereich der BauNVO 1977/1990 widersprechen diesen Zielsetzungen.

Aus diesem Grund werden die bestehenden Festsetzungen ohne räumliche Differenzierung um die folgende Festsetzung zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen ergänzt:

> *„Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons und andere prostitutive Einrichtungen sind nicht zulässig.“*

Der bestehende Bordellbetrieb in der Byk-Gulden-Straße 41 genießt Bestandsschutz im Rahmen seiner Baugenehmigung. Da die Stadt Konstanz dort keine Weiterentwicklung oder Verfestigung dieser Art Betriebe anstrebt, wird von einer Festsetzung eines „erweiterten Bestandsschutzes“ im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO kein Gebrauch gemacht. Im benachbarten Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen Ost“ sind durch verschiedene Änderungen bereits entsprechende Regelungen getroffen worden. Grundsätzlich stehen für Bordellbetriebe ausreichend alternative Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung.

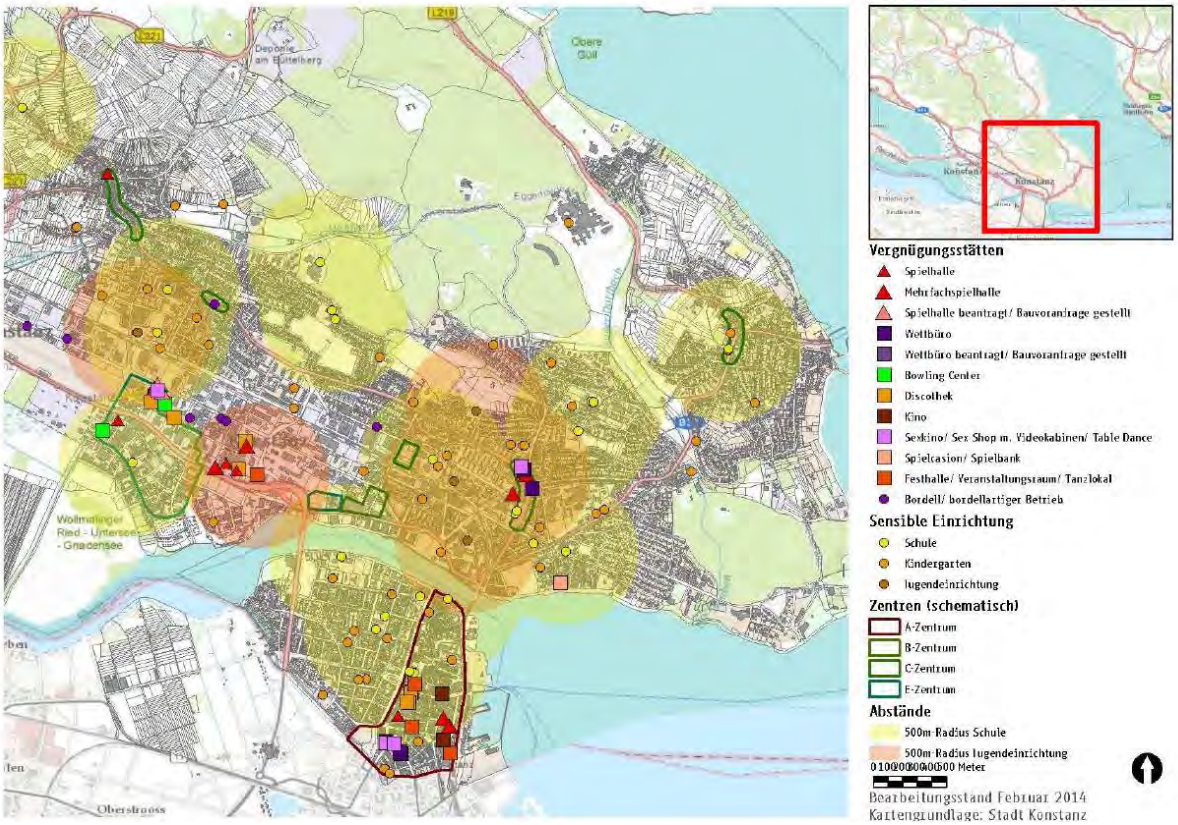
Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen wird das Spektrum der zulässigen Nutzungen im Plangebiet beschränkt. Da der überwiegende Teil der Baugrundstücke im Plangebiet zu einem früheren Zeitpunkt im Eigentum der Stadt Konstanz war, sind auf ihnen die Nutzungen für Einzelhandel und Vergnügungsstätten bereits privatrechtlich ausgeschlossen, so dass dort ein planungsrechtlicher Ausschluss der bereits bestehenden Nutzungseinschränkung entspricht.

Das bestehende Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten sieht die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bereich zwischen Max-Stromeyer-Straße und Reichenaustraße bzw. Riedstraße und Oberlohnstraße vor (Anlagen 5 und 6). Die im Konzept definierten Bereiche, in denen Vergnügungsstätten zugelassen und ausgeschlossen werden, sind planungsrechtlich weitgehend umgesetzt. Außerhalb der Gewerbelagen besteht eine regelmäßige oder ausnahmsweise Zulässigkeit in den Kern- und Mischgebietslagen der Altstadt und Petershausens.

Einen Sonderfall bildet die Zulässigkeit von Spielhallen als spezielle Unterart von Vergnügungsstätten, da von dem Ende 2012 beschlossenen Landesglückspielgesetz (LGlüG) weitere räumlich wirksame Einschränkungen für die Erteilung der gewerberechtlichen Konzessionen ausgehen. Das Gesetz legt vor allem aus Suchtpräventionsgesichtspunkten sowohl Abstände von Spielhallen untereinander als auch zu Einrichtungen zum Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen fest.

Das Büro Dr. Acocella hat die räumliche Auswirkung des Landesglückspielgesetzes dokumentiert (Karte 2). Insbesondere in Kerngebieten, aber auch in weiten Teilen der Gewerbegebiete, in denen Spielhallen planungsrechtlich ausnahmsweise oder regelmäßig zulässig sind, ist die Erteilung einer gewerberechtlichen Betriebserlaubnis für Spielhallen eingeschränkt.

Die Vorgaben des LGlüG führen bei Auslaufen der bestehenden Konzessionen zu einer Reduktion des Spielhallenbestands im Gemeindegebiet, was der gesetzlichen Intention entspricht. Ein Ausgleich durch Zulassung von zusätzlichen Standorten ist städtebaulich nicht geboten, zumal Standorte für Spielhallen verbleiben, die von den Beschränkungen des LGlüG nicht erfasst werden. Hinzu kommt, dass bestehende Spielmöglichkeiten in Gaststätten nicht erfasst werden, entsprechendes gilt für Bestandsspielhallen außerhalb der Ausschlussbereiche nach dem LGlüG.



Karte 2: Gesamtstadt: Vergnügungsstätten und sensible Einrichtungen

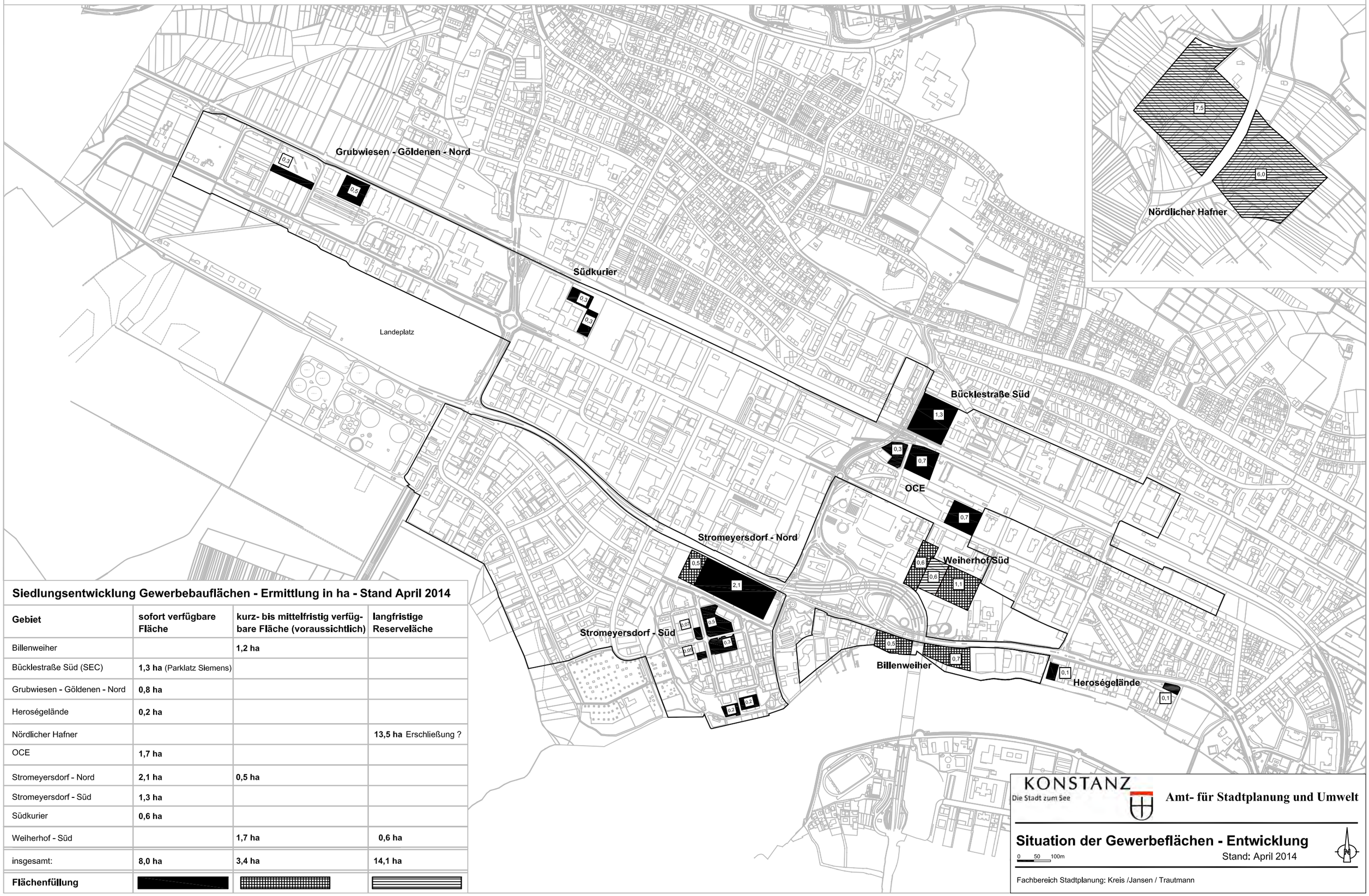
Quelle: Darstellung Büro Dr. Acocella auf Basis eigener Erhebungen Juli 2013; Kartengrundlage: Esri, DeLorme, NAVTEQ, TomTom, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, and the GIS User Community

Die Planänderung hat ausschließlich die Regelung von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen zum Gegenstand. Weitergehende Regelungsänderungen zur Art der baulichen Nutzung oder zu anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich, da sich die übrigen Festsetzungen in der Praxis bewährt haben. Diese Regelung soll innerhalb der Laufzeit der Veränderungssperre geschaffen werden, da es im gesamten Gemeindegebiet zahlreiche Anfragen nach Standorten für entsprechende Einrichtungen gibt.

Eine Anpassung des Bebauungsplans an weitere übergeordnete Planungen (z.B. Einzelhandels- und Gewerbeflächenkonzeption) in anderen Punkten ist vor dem Hin-

tergrund deren geplanter Änderung und der noch zu klärenden Zielvorstellungen aktuell nicht notwendig. Dies kann, soweit erforderlich, vorhabenbezogen oder als erneute Änderung geschehen, sobald diese Konzepte beschlossen sind.

SITUATION DER GEWERBEFLÄCHEN - ENTWICKLUNG



Siedlungsentwicklung Gewerbebauflächen - Ermittlung in ha - Stand April 2014

Gebiet	sofort verfügbare Fläche	kurz- bis mittelfristig verfügbare Fläche (voraussichtlich)	langfristige Reserveläche
Billenweiher		**1,2 ha**	
Bücklestraße Süd (SEC)	**1,3 ha** (Parklatz Siemens)		
Grubwiesen - Göldenen - Nord	**0,8 ha**		
Heroségelände	**0,2 ha**		
Nördlicher Hafner			**13,5 ha** Erschließung ?
OCE	**1,7 ha**		
Stromeyersdorf - Nord	**2,1 ha**	**0,5 ha**	
Stromeyersdorf - Süd	**1,3 ha**		
Südkurier	**0,6 ha**		
Weiherhof - Süd		**1,7 ha**	**0,6 ha**
insgesamt:	**8,0 ha**	**3,4 ha**	**14,1 ha**
Flächenfüllung			

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Amt- für Stadtplanung und Umwelt

Situation der Gewerbeflächen - Entwicklung

0 50 100m

Stand: April 2014

Fachbereich Stadtplanung: Kreis /Jansen / Trautmann

KONSTANZ
Die Stadt zum See



Zentrenkonzept
Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

INFORMATIONEN
DES
BAUDEZERNATES

3

Impressum

Zentrenkonzept
Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

Herausgeber:	Stadt Konstanz Dezernat III, Bürgermeister Volker Fouquet Untere Laube 24, 78462 Konstanz
Projektleitung:	Mechthild Kreis
Gestaltung / Fotos:	Margrit Trautmann
Satz:	Manfred Pfeiffer
Druck:	Druckerei Zabel, Radolfzell
Layout:	Gravis
Schutzgebühr:	5,– €
Veröffentlichung	2004

Inhalt

Vorwort 04

Zentrenkonzept 05

1 Anlass der Planung und Planungsentwicklung

2 Bestandsanalyse 05

2.1 Versorgungslagen

2.2 Verkaufsflächenbedarf 11

2.3 Nahversorgung 12

3 Ziele und Maßnahmen 14

3.1 Zentren

3.2 Sortimentleitbild

3.3 Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion 16

3.4 Nahversorgung – Deckung des täglichen Bedarfs 17

Konzept zur Sicherung von Gewerbestandaten 19

1 Bestandsanalyse Gewerbeflächen und Vergnügungsstätten

2 Ziele und Maßnahmen 22

Ausblick 24

Quellennachweis 24

Anhang

Nahversorgungsstruktur
Versorgungsstruktur
Zielkonzeption

Vorwort

Der Konstanzer Einzelhandel prägt unsere Innenstadt und Stadtteile und ist ein wesentlicher Bestandteil der kommunalen urbanen Lebensqualität. Er belebt das Zentrum und bildet gleichzeitig die Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Unterschiedliche Faktoren haben in der Vergangenheit in vielen Städten dazu geführt, dass sich der Handel aus den Zentren zurückgezogen hat. Er siedelt stattdessen zunehmend an der Peripherie, auf der grünen Wiese.

Im einzelnen bestimmen folgende Faktoren diese Entwicklungstendenzen:

- Zunahme des Individualverkehrs
- Zunahme der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr
- Der Flächenzuwachs im Handel zur Vergrößerung des Branchenangebotes
- Grundstückspreisgefälle zwischen integrierter und dezentraler Lage

Diese Veränderungen haben nachhaltig negative Auswirkungen für die Stadtentwicklung. Die integrierten Lagen verarmen. Der Individualverkehr und die Belastungen für die Umwelt nehmen zu, da weitere Wege zu den Handelseinrichtungen erforderlich werden. Für den nicht motorisierten Teil der Bevölkerung (Kinder, Jugendliche, Alte, Behinderte) sind Einzelhandelseinrichtungen nur schwer erreichbar.

Auch die Stadt Konstanz ist tendenziell von diesen Entwicklungen betroffen, wenngleich der Verkaufsflächenschwerpunkt nach wie vor in den integrierten Lagen liegt. Das vorliegende Zentrenkonzept wurde entwickelt, um die vorhandenen verbrauchernahen Versorgungsqualitäten der Stadt Konstanz zu sichern und auszubauen sowie Fehlentwicklungen vorzubeugen bzw. zu korrigieren.

Die geographische Einbindung der Stadt Konstanz inmitten von landschaftlich hochwertigen Gebieten erfordert einen sparsamen Umgang mit Siedlungserweiterungen. Unter anderem ist deshalb das Angebot von Gewerbeflächen knapp bemessen. Der Einzelhandel und die Vergnügungsstätten stehen in Flächenkonkurrenz mit dem wohnungsunverträglichen Gewerbe. Durch diese Nutzungen können in der Regel erheblich höhere Grundstücksrenditen erzielt werden, so dass das wohnungsunverträgliche Gewerbe verdrängt wird. Um dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken trifft das Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten Reglementierungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten.

Die Stadt Konstanz hat mit großer Unterstützung des Gemeinderats das Zentrenkonzept konsequent angewendet. Diese stadtentwicklungspolitisch bedeutsame Grundhaltung führte zu der gemischten Stärkung des Stadtzentrums u.a. durch die Neuansiedlung des Lago-Shopping-Centers.

Mit dieser Veröffentlichung sollen die städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und gleichzeitig soll es Planern und Projektentwicklern als Grundlage für zukünftige Standortentscheidungen dienen.

Mit freundlichen Grüßen



Volker Fouquet
Bürgermeister

Zentrenkonzept

1 Anlass der Planung und Planungsentwicklung

Zu den entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Konstanz zählt die Erhaltung und der Ausbau der Altstadt als Zentrum und der zentralen Lagen in den Stadtteilen und Ortschaften. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und die Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen soll gewahrt werden. Dieser Zielsetzung liegt das Leitbild der europäischen, kompakten Stadt zu Grunde, die eine verbrauchernahe Versorgung sichern soll.

Zur Analyse der gegenwärtigen Position und zur Bestimmung der zukünftig erforderlichen Maßnahmen in der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Konstanz wurde 1990 ein Marktgutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA- erstellt. Diese Einzelhandelsstrukturuntersuchung wurde 1996 aktualisiert und ergänzt.

Beide Gutachten bestätigen, dass großflächige Einzelhandelsflächen in den Gewerbegebieten die zentralen Lagen (Altstadt und Stadtteilzentren) schwächen. Die Gutachter empfehlen ein standort- und sortimentbezogenes Leitbild für die Stadt Konstanz zu entwickeln. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Lagen in den dezentralen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachten hat die Verwaltung ein Standortkonzept -Zentrenkonzept- für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen entwickelt. Der Gemeinderat hat das Zentrenkonzept am 21.10.1999 beschlossen.

2 Bestandsanalyse

2.1 Versorgungslagen

Die Einstufung der Versorgungslagen in Konstanz erfolgt auf der Grundlage folgender Kriterien:

- Einzugsbereich
  Marktgebiet Konstanz, Stadt Konstanz, Stadtteil, Wohnumfeld
- Verkaufsflächenschwerpunkte
  Verkaufsflächenbesatz im Hinblick auf die Größe der Verkaufsfläche
- Betriebsgrößenmix
  Anteil großflächig und kleinflächig strukturierter Betriebe
- Branchenmix
  Bedarfsgüterbereiche wie Nahrungs- und Genussmittel, kurzfristiger Bedarf, mittelfristiger Bedarf, langfristiger Bedarf
- Standortlage
  integriert, nicht integriert
- Erreichbarkeit
  ÖPNV, KFZ, Fahrrad, Fußwege und Parkstandorte



Altstadt
Wochenmarkt auf dem St.-Stephans-Platz

Auf der Grundlage dieser Kriterien lassen sich in Konstanz im wesentlichen 5 Zentrentypen ableiten (siehe hierzu Tabelle 1). Datengrundlage zu den Einzugsbereichen, zu den Verkaufsflächenschwerpunkten, zu den Betriebsgrößen und zum Branchenmix sind die GMA-Gutachten von 1990 und 1996.

Schwerpunkt der zentralen und überörtlichen Versorgung ist die Altstadt. Die Versorgungsfunktion der Altstadt erstreckt sich über das ganze Marktgebiet der Stadt Konstanz. Der Konstanzer Einzelhandel in der Altstadt -das A-Zentrum- ist neben wenigen großflächigen Anbietern (Warenhäusern) und mittelgroßen Fachgeschäften überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Für Anbieter, die größere Verkaufsflächen benötigen, stehen Standorte kaum zur Verfügung. Diese Situation ergibt sich durch die kleinteilige Grundstücksstruktur und die hohen gestalterischen Auflagen zur Erhaltung des historischen Stadtbildes. Die Altstadt ist in vielen Teilen als Kerngebiet festgelegt. Erweiterungsflächen für das A-Zentrum sind die Standorte Bodanstraße/ Wiesenstrasse (Seeuferhaus - jetzt: Lago-Shopping-Center, genannt „Lago“) und das Döbele. Durch die Realisierung des „Lago“ steht zukünftig ein großflächiger Einzelhandelsstandort zur Verfügung, welcher der Kleinteiligkeit entgegenwirkt und Magnetwirkung übernehmen soll.

Neben der Altstadt übernehmen in dezentraler Gewerbegebietslage die Einzelhandelsstandorte im Bereich Oberlohn- Süd und Unterlohn zentrale und überörtliche Versorgungsfunktion für den „Kofferraumkunden“. Dieser zweite Einzelhandelsschwerpunkt wird als E-Zentrum eingestuft. Der Sortimentsbereich in dieser dezentralen Lage erstreckt sich sowohl über ein Angebot zentrenrelevanter wie auch nicht zentrenrelevanter Waren sowie überwiegend kleinteiliger aber auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Durch das größere Flächenangebot und die niedrigeren Grundstückspreise ergeben sich für das E-Zentrum wirtschaftlich günstigere Standortbedingungen als in den städtebaulich integrierten Lagen. Diese günstigeren wirtschaftlichen Standortvorteile



Einkaufsschwerpunkt **Altstadt**
Kanzleistraße



Einkaufsschwerpunkt für „Kofferraumkunden“
Industriegebiet Carl-Benz-Straße

können zu einer nicht erwünschten Schwächung der integrierten Lagen führen. Einer solchen Entwicklung soll durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt werden.

Der dritte Einkaufsschwerpunkt ist der Zähringerplatz/ Theodor-Heuss-Straße in Petershausen in integrierter

städtischer Lage. Der Einzugsbereich dieser Versorgungslage erstreckt sich über ganz Konstanz. Das Einkaufszentrum (Seerheincenter) am Zähringerplatz ist als Kerngebiet ausgewiesen. Es erfolgt die Einstufung als B1- Zentrum. Erweiterungen im Bereich dieses Zentrums sind nur durch Umnutzungen möglich, unbebaute Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Durch den realisierten Media-Markt und weitere Einzelhandelsnutzungen hat sich am Gottmannplatz der ursprüngliche Nahversorgungsstandort zu einem Standort mit überörtlicher Ausstrahlung entwickelt. Planungsrechtlich ist der Bereich als Sondergebiet mit Festlegung flächenbegrenzter innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente festgelegt. Eine Entwicklung zu einem Kerngebiet wird nicht angestrebt. Dieser Standort an der Reichenaustraße wird als B2-Zentrum eingestuft.

Insbesondere für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsam sind die Stadtteilzentren, Einstufung als C-Zentren. Oftmals wird das Einzelhandelsangebot in diesen Lagen durch zusätzliche Dienstleistungseinrichtungen ergänzt. Geprägt sind die Stadtteilzentren durch innenstadtrelevante Sortimente für den kurz- und mittelfristigen Bedarf unterhalb der Großflächigkeit.



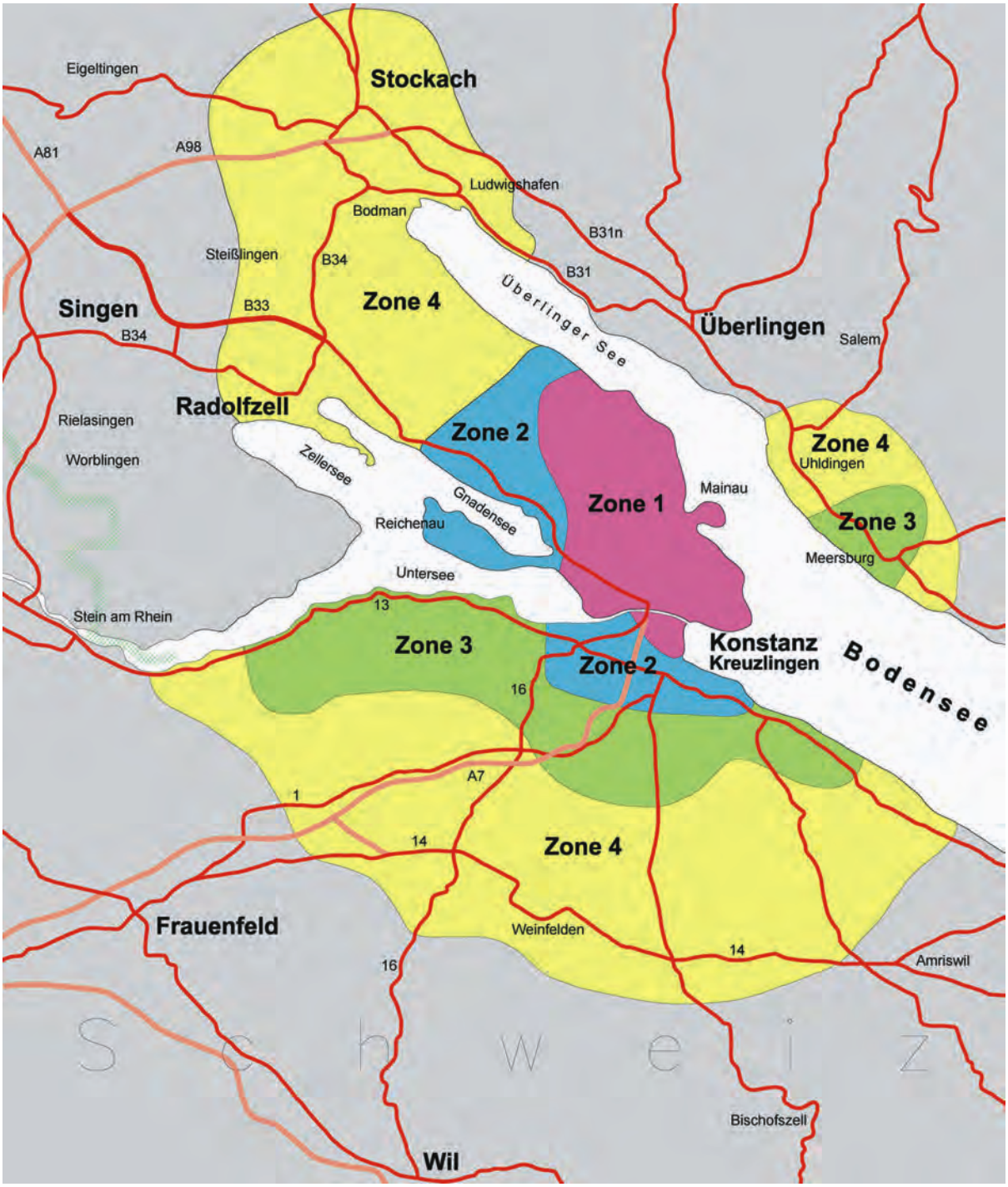
Petershausen
Theodor-Heuss-Straße



Petershausen
Reichenaustraße

Darüber hinaus ergänzen die D-Zentren als Unterzentren die Versorgung für den täglichen Bedarf des näheren Wohnumfeldes. Für diese Zentren bestimmend ist die Versorgung mit mindestens einem Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment. Prägend sind Sortimente für den kurzfristigen Bedarf im nicht großflächigen Bereich.

Abgrenzung des Konstanzer Marktgebietes



Quelle: GMA-Gutachten 1996, Seite 31

Tabelle 1
Zentrenbildung Bestandssituation (Stand 1998)

Bestimmungskriterien	A- ZENTRUM	B- ZENTREN	C- ZENTREN	D- ZENTREN	E- ZENTRUM
Einzugsbereich	ganzes Marktgebiet Konstanz, Zone I - IV	Stadt Konstanz z.T. Zone I - IV	Stadtteil	Wohnumfeld	ganzes Marktgebiet Konstanz, Zone I - IV
Verkaufsflächen-schwerpunkte - Anteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz -	51 %	13,2 %	16,8 %		19 %
Betriebsgrößenmix	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 5 Betriebe m. 1.000 - 2.000 VK ansonsten überwiegend kleinflächig strukturierte Einzelhandelsbetriebe Planung Seeuferhausinsgesamt ca. 10.000 m²VK 1 Betrieb 2.000 - 3.000 m² VK 1 Betrieb 3.000 - 4.000 m² VK sonstige Konsumgüterbranchen	Petershausen 1 Betrieb mit 3.000 - 4.000 m² VK ansonsten kleinflächige Betriebe Planung Gottmannplatz 1 Betrieb mit über 2.000 m² VK ansonsten mehrere kleinflächige Betriebe	Paradies 1 Betrieb mit 1.000 - 2.000 m² VK 75% der Sortimente liegen im kurz- und mittelfristigen Bereich Allmannsdorf Großflächige Betriebe für Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, ansonsten nur kleinflächige Betriebe mit Nahversorgungsfunktion Fürstenberg 1 Betrieb m. > 4.000 m² VK ansonsten Ausrichtung auf kurz- und mittelfristigen Bedarf Wollmatingen ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung Dettingen und Litzelstetten ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung	ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 2.000 - 3.000 m² VK 2 Betriebe m. 1.000 - 2.000 m² VK z.T. kleinflächiger Einzelhandel
Branchenmix	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	überwiegend Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	fast ausschließlich Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	SB- und Fachmärkte im Lebensmittel-, Elektrowaren-, Bau- und Heimwerkerbereich und ein Mehrbranchenunternehmen sind maßgebend für die überörtliche Ausstrahlung.
Erreichbarkeit	ÖPNV- Haltepunkte für Bahn und sämtliche städt. Buslinien, Vorbehaltsnetz, mehrere Park-häuser, Fahrradroute sehr vielfältig erreichbar	Bushaltestelle für zahlreiche Buslinien, Vorbehaltsnetz, Parkhaus, Fahrradroute vielfältig erreichbar	Bushaltestellen für zahlreiche Buslinien Hauptverkehrsstraße Parkierungsflächen, Fahrrad-route vielfältig erreichbar	z.T. Bushaltestellen, Zone 30, Fußwege , kleinere Parkierungsflächen Vorrang haben Fußgänger- und Radfahrer	Bushaltestellen für einzelne Buslinien, großflächige Parkierungsflächen, Kofferraumkunde Vorrang hat KFZ- Verkehr

Hinsichtlich der Verteilung der Versorgungslagen verfügt die Stadt Konstanz über eine insgesamt „gesunde“ Struktur. Der Verkaufsflächenanteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz beträgt in der Altstadt 51 %, im Industriegebiet 19 %. Damit liegt der Einzelhandelsschwerpunkt deutlich in städtebaulich integrierter Lage, in der Altstadt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt mit 13,2 % Verkaufsflächenanteil in Petershausen und der Rest, mit insgesamt 16,8 % verteilt sich auf die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadtteile.

Hinsichtlich der Veränderungen der Verkaufsflächenanteile zwischen 1988 bis 1996 (siehe Tabelle 2-4) ist folgendes erkennbar[1]. Prozentual hat insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich eine Verlagerung der Verkaufsflächenanteile ins Industriegebiet stattgefunden. Hiervon ist weniger die Altstadt als vielmehr die Stadtteile der Kernstadt betroffen. Zugunsten einer verbrauchernahen Versorgung muss der zunehmenden Verkaufsflächenreduzierung in den integrierten Bereichen der Stadtteile mit geeigneten Mitteln entgegengewirkt werden.

[1] siehe GMA- Gutachten 1990 Seite 43 und 1996 Seiten 43 - 62

Strukturschwächen hingegen weist Konstanz hinsichtlich seiner Funktionserfüllung als oberzentraler Versorgungsbereich auf. Aus dem GMA- Gutachten ergibt sich, dass die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum, die sich in einer deutlich über dem Umland liegenden Verkaufsflächenausstattung niederschlägt, vergleichsweise schwach ausgeprägt ist.[2]
Des weiteren sind die Kaufkraftbindungsquoten gegenüber 1990 um insgesamt 5 % zurückgegangen. Bei den Nahrungs- und Genussmitteln liegt der Rückgang bei 1,8 % und bei den Nichtlebensmitteln bei 5,8%[3]. Die Marktzuflüsse aus dem umliegenden Marktgebiet weisen auf eine ausbaufähige Leistungsfähigkeit des Oberzentrums hin.[4]



Altstadt
Münzgasse / Wessenbergstraße

Zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion hat die Stadt Konstanz zwei Einzelhandelsgroßprojekte durch Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf den Weg gebracht.

1. Das „Lago“ in städtebaulich integrierter Lage an der Bodanstraße mit insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche (Fertigstellung April 2004)
2. Den Media- Markt in städtebaulich integrierter Randlage an der Reichenau- /Schneckenburgstraße, mit insges/amt 2.100 m² Verkaufsfläche im Bereich Elektrowaren (realisiert)

Tabelle 2

Verkaufsflächenentwicklung	**Nahrungs- und Genussmittel**					
	1988		**1990**		**1996**	
Stadtteil	**%**	**m²**	**%**	**m²**	**%**	**m²**
1 Altstadt	17.6	4539	21.0	5675	19.1	5317
2 Paradies	8.1	2095	7.9	2145	8.9	2487
3 Petershausen	32.9	8489	26.5	7165	23.0	6415
4 Königsbau	1.7	445	2.1	560	2.0	554
5 Allmannsdorf /Staad	6.0	1548	5.8	1560	8.5	2364
6 Fürstenberg	10.2	2627	12.1	3260	7.4	2062
7 Wollmatingen	4.8	1241	4.2	1125	4.0	1120
Stadtteile 2 - 7	63.7	16445	58.6	15815	53.8	15002
8 Industriegebiet	14.8	3830	17.0	4600	20.0	5580
Vororte	3.8	985	3.4	915	7.1	1990
Konstanz Gesamtstadt		25799		27005		27889

[2] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 67
[3] dito Tabelle 24 Seite 79
[4] dito Seiten 75 und 76

Tabelle 3

Verkaufsflächenentwicklung	Nichtlebensmittel					
	1988		1990		1996	
Stadtteil	%		%		%	
Altstadt	64.1	49678	60.9	52525	60.1	56449
Paradies	2.2	1690	2.3	1985	0.5	449
Petershausen	11.0	8535	9.5	8155	10.3	9655
Königsbau	0.2	162	0.3	240	0.2	193
Allmannsdorf /Staad	1.9	1472	1.7	1500	1.9	1775
Fürstenberg	6.4	4964	5.8	4965	5.8	5397
Wollmatingen	1.0	803	1.6	1375	1.3	1257
Stadtteile ohne Altstadt	22.7	17626	21.2	18220	20.0	18726
Industriegebiet	11.9	9245	16.7	14405	18.9	17780

Tabelle 4

Verkaufsflächenentwicklung	Gesamt					
	1988		1990		1996	
Stadtteil	%		%		%	
Altstadt	52.5	54217	51.4	58200	50.7	61766
Paradies	3.7	3785	3.6	4130	2.4	2936
Petershausen	16.5	17024	13.5	15320	13.2	16070
Königsbau	0.6	607	0.7	800	0.6	747
Allmannsdorf /Staad	2.9	3020	2.7	3060	3.4	4139
Fürstenberg	7.3	7591	7.3	8225	6.1	7459
Wollmatingen	2.0	2044	2.2	2500	2.0	2377
Stadtteile ohne Altstadt	33.0	34071	30.0	34035	27.7	33728
Industriegebiet	12.7	13075	16.8	19005	19.2	23360
Vororte	1.9	1988	1.7	1945	2.4	2883
Konstanz Gesamtstadt		103351		113185		121737

2.2 Verkaufsflächenbedarf

Die GMA hat für die Stadt Konstanz einen Verkaufsflächenbedarf ermittelt, welcher der folgenden Tabelle zu entnehmen ist. Der Bedarf wurde unter den Prämissen geringes Wirtschaftswachstum, leichtes Bevölkerungswachstum, auftreten unterdurchschnittlicher Spitzenverdiener, durchschnittliche Geringverdiener, konstantes Arbeitsplatzangebot, erhöhte Kaufkraftbindung (Ausbau der oberzentralen Funktion) sowie realistische Flächenproduktivitäten ermittelt.



Stadelhofen
Kreuzlingerstraße

Tabelle 5:
Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

Warengruppen	Flächenbestand 1996 in m²	Flächenbedarf 2005 in m²	Bedarfslücke 1996 in m² gem. GMA	grössere realisierte Projekte nach 1996		Bedarfslücke 2001 in m²
				Lago Shopping-Center	Media-Markt Möbelhaus Neun Mitnahmemarkt Fretz Praktiker-Baumarkt Obi-Erweiterung	
1. Nahrungs- und Genussmittel	27.900	33.070	5.170	2.000		3.170
2. Drogerie-, Apotheker-, Sanitätswaren	8.400	8.900	500	1.300		-800
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.370	4.280	910	900		10
4. Papier, Bücher, Spielwaren	6.190	6.720	530	1.500		-970
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.390	32.180	1.790	7.000		-5.210
6. Elektrowaren	5.780	7.250	1.470	400	2.100	-1.030
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungszubehör	23.400	28.540	5.140	900	4.500	-260
8. sonstige Waren	16.350	17.530	1.180	1.000	10.000	-9.820
2.-8. Nichtlebensmittel	93.880	105.400	11.520	13.000	16.600	-18.080
1.-8. insgesamt	121.780	138.470	16.690	15.000		-14.910

Werden die später genehmigten und realisierten Verkaufsflächen betrachtet, so ist festzustellen, dass wesentliche Bedarfslücken nach dem Bau des „Lago“ gedeckt sein werden. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bestehen weiterhin Bedarfslücken. Insgesamt ist davon auszugehen, dass der ansässige Handel wegen induzierter Synergieeffekte vom Projekt „Lago“ profitieren wird.

Die von der GMA ermittelten Bedarfszahlen stellen in etwa die Grenze dar, ab welcher der Verdrängungswettbewerb einsetzt. Diese Bedarfszahlen bilden einen Orientierungswert für die Bauleitplanung, ohne diese zum Inhalt von Bebauungsplanfestsetzungen zu machen. Somit wird sichergestellt, dass zum einen keine Unterversorgung auftritt, zum anderen kein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Altstadt und sonstiger Zentren stattfindet.

Die wesentliche Entwicklung im Einzelhandel in näherer Zukunft wird wesentlich durch zusätzliche Fachmärkte und die hiermit verbundenen Betriebsflächenvergrößerungen bestimmt sein[5]. Nach Tietz[6] und namhaften Fachleuten soll sich der Anteil im nächsten Jahrzehnt verdoppeln. Diese Fachmärkte haben in der Regel eine Mindestverkaufsflächengröße von 1.000 qm[7], d.h. sie zählen zum großflächigen Einzelhandel. Im Zentrenkonzept muss diese Entwicklung Berücksichtigung finden. Getrennt nach Innenstadt- und nicht Innenstadtrelevanz müssen daher einzelfallbezogen in der Innenstadt und in den Gewerbegebieten Möglichkeiten zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel offen gehalten werden.

2.3 Nahversorgung

Die Nahversorgung im Sinne eines städtebaulich integrierten Ansatzes zu sichern, heißt in erster Linie, die bewohnernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu gewährleisten. Angesichts des Flächenmangels in den Stadtteilen und Ortschaften ergeben sich oftmals Verlagerungen an weniger dichte, dezentral gelegene Standorte. Kleinstläden die sogenannten „Tante Emma Läden“ sind in der Regel wirtschaftlich nicht tragbar und halten sich aufgrund mangelnder Kundschaft in den weniger dicht besiedelten Wohngebietslagen nicht. Nach Aussa-

[5] siehe GMA- Gutachten 1996, Seite 3 -11
[6] B. Tietz: Einzelhandelsperspektiven für die Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2010 Bd. 1, Frankfurt a. Main, 1992
[7] siehe GMA-Gutachten 1996, Seite 5

ge der Gutachter erfordert die wirtschaftliche Führung eines Lebensmittelgeschäftes ein Einwohnerpotential von mindestens 3000 Personen. Die Mindestverkaufsflächengröße zur Deckung eines breiteren Angebotes für den täglichen Bedarf beträgt 400 m². Der übliche Wochenendeinkauf kann hierdurch in der Regel jedoch nicht gedeckt werden.

Trotz dieser Hindernisse sollte die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten planerisch angestrebt werden, zumutbar sind Fußwegentfernungen zu Läden des täglichen Bedarfs mit 5 min Gehzeit. Das entspricht einem Einzugsradius von ca. 400 m pro Geschäft.
Die heute vorhandenen Lebensmittelläden verteilen sich unter Zugrundelegung eines Einzugsradius von 400 m überwiegend gut im Konstanzer Stadtgebiet (siehe hierzu Anhang –Bestandsanalyse Nahversorgungsstruktur). Nur in Teilbereichen von Petershausen, Wollmatingen und Staad, in den Stadtteilen Egg und Dingelsdorf sowie im Bereich des späteren Neusiedlungsgebietes Nördlich Hafner sind lagemäßig zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen erforderlich.

Da die Stadt insgesamt über sehr unterschiedliche Einwohnerdichten verfügt ist die Lage eines Lebensmittelgeschäftes nicht ausschließlich Kriterium für die tatsächliche Bedarfsdeckung. Entscheidend ist weiterhin die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche an den einzelnen Standorten. Deshalb wurde stadtteilbezogen dieser Deckungsgrad überprüft. Grundlage war der durch die GMA ermittelte Bedarf für Nahrungs- und Genussmittel bis 2005. Diese Daten zugrundegelegt, ist der Bedarf bei zur Verfügungstellung einer Verkaufsflächendichte von 0,41 m² pro Einwohner zu 100% gedeckt.

In den Stadtteilen Paradies und Altstadt ist dieser Deckungsgrad bereits heute erreicht. Im Industriegebiet ergibt sich aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte ein deutlicher Überhang. In sämtlichen anderen Stadtteilen besteht ein Defizit, dass jedoch unterschiedlich hoch ausfällt. D.h. für diese Gebiete wird ein mehr oder weniger



Dettingen
Allensbacher Straße

großer Teil des Bedarfs außerhalb des Stadtteils, z.B. in den Gewerbegebieten gedeckt. Einen stadtplanerisch integrierten Ansatz zugrundegelegt, können die Lebensmittelgeschäfte in den Gewerbegebieten als Fehlplanungen eingestuft werden, da diese Geschäfte ausschließlich Autokundenstandorte sind.

3 Ziele und Maßnahmen

3.1 Zentren

Die Stadt Konstanz verfügt noch über eine gute Versorgungsstruktur für die BewohnerInnen. Die Erhaltung dieser überwiegend „gesunden“ Zentrenstruktur ist vorrangiges stadtplanerisches Ziel, um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dauerhaft zu sichern. Dieser Zielsetzung folgend soll sich die Entwicklung des Einzelhandels auf die entwickelten Einzelhandelszentren A bis D, für den Kofferraumkunden (für die nicht zentrenrelevanten Sortimente) auf das Zentrum E beschränken (hierzu siehe Anhang –Zielkonzeption-).

Zugunsten einer größeren Flexibilität kann ausnahmsweise von diesem Grundraster abgewichen werden:

- Bei Vorliegen besonderer Bedingungen, wie z.B. Deckung vorhandener Bedarfsdefizite oder unzureichende Grundstücksverfügbarkeiten im E- Zentrum, ist in dezentraler Gewerbegebietslage die Ansiedlung von großflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel auch außerhalb des E- Zentrums zulässig. Damit werden für diese Einzelhandelsform, die auf größere Grundstücksverfügbarkeiten angewiesen ist, notwendige Entwicklungsmöglichkeiten berücksichtigt. Für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit gilt diese Ausnahme nicht, da die Flächenverfügbarkeit innerhalb des E- Zentrums ausreicht.
- Zur Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Streulagen sind neue Einzelhandelsgründungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf unterhalb der Großflächigkeit städtebaulich vertretbar.

3.2 Sortimentsleitbild

Der Handel ist in den integrierten Lagen wegen der höheren gestalterischen Auflagen, der höheren Grundstückspreise und der beengten Grundstücksverhältnisse (insbesondere im Hinblick auf Stellplätze) gegenüber den dezentralen Lagen benachteiligt. Planerisch soll diesem Ungleichgewicht entgegengewirkt werden, indem die Sortimente, welche die integrierten Lagen prägen, in den dezentralen Lagen ausgeschlossen bzw. auf Randsortimente beschränkt werden. Grundlage für die Sortimentsfestlegung ist die von der GMA vorgeschlagene Sortimentsgliederung für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente.



Paradies
Brauneggerstraße

Tabelle 6
Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente in Konstanz

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel - Reformwaren - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Zeichenbedarf - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung - Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien - Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, incl. Hüte und Schirme, Orthopädie - Spielwaren und Bastelartikel - Sportartikel (incl. Bekleidung) - Nähmaschinen und Zubehör - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren - Uhren, Schmuck, Silberwaren - Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren - Musikalienhandel, Tonträger - optische und feinmechanische Erzeugnisse - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör - Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment) - Waffen und Jagdbedarf	- Baustoffe, Sanitär/Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und -ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen, Farben - Möbel/ Küchen/ Büromöbel, - Beleuchtungskörper/ Lampen - Teppiche/ Bodenbeläge - Heimcomputer - Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen - Elektrogeräte (Herde/ Öfen) - Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer - Campingartikel - Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse- KFZ/ Motorräder/ Mopeds/ Fahrräder/ KFZ- Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör- siehe GMA- Gutachten 1996, Seite 107

Quelle: GMA-Gutachten 1996, Seite 107

3.3 Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Konstanz als Oberzentrum eingestuft. Als Oberzentrum hat Konstanz die Aufgabe den Verflechtungsbereich mit hochqualifizierten Leistungen zu versorgen. [8]

Die Ergebnisse des GMA- Gutachtens verdeutlichen, dass Konstanz seiner oberzentralen Versorgungsfunktion noch nicht gerecht wird. Durch das „Lago“ ist jedoch eine Planung in die Wege geleitet worden, die nach den gutachterlichen Prognosen zu einer Attraktivierung des Einzelhandelsstandortes Konstanz und einer deutlichen Verbesserung der oberzentralen Versorgungsfunktion beitragen wird. Durch die integrierte Lage dieses Großprojektes ergibt sich für den ansässigen Einzelhandel in der Altstadt die Chance von Synergieeffekten zu profitieren.

Mit Eröffnung des „Lago“ werden die ermittelten Verkaufsflächenbedarfsdefizite bis 2005 wesentlich gedeckt sein. Trotz dieser Bedarfsdeckung erfordern die zunehmende Bedeutung der Fachmarktentwicklung und die Verlagerungswünsche ansässiger Betriebe auch zukünftig die Bereitstellung von Flächen für diese Nutzungszwecke.



Altstadt
Bodanstraße - Lago Shopping-Center

Differenziert nach Innenstadtrelevanz und nicht Innenstadtrelevanz soll sich der großflächige Einzelhandel auf die Zentren A, B, und E beschränken.

Im Bereich des Zähringerplatzes (B1- Zentrum) werden Erweiterungen insgesamt nur durch Umnutzungen möglich sein.

In der Altstadt steht als Erweiterungsfläche neben dem „Lago“ das Döbele zur Verfügung. Auch im GMA-Gutachten wird diese Fläche als sinnvolle Erweiterungsfläche für die Altstadt bewertet. Die integrierte Standortlage des Döbeles erfordert hohe bauliche Dichten verbunden mit einem hohen gestalterischen Anspruch.

In dezentraler Lage soll die Versorgung des „Kofferraumkunden“ mit Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit innerhalb des E- Zentrums gedeckt werden. Durch diese flächenmäßige Eingrenzung können die vorhandenen Betriebe und die VerbraucherInnen agglomerationsbedingte Synergieeffekte nutzen. Aus der Verpflichtung heraus in den Gewerbegebieten Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe zur Verfügung zu stellen und zu sichern , werden Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des E- Zentrums ausgeschlossen. Insbesondere die S- Bahn nahen Lagen müssen aufgrund des besonderen Erschließungsvorteiles für arbeitsplatzintensive Betriebe und deren Pendler vorgehalten werden.

Innerhalb des E-Zentrums ist grundsätzlich die Ansiedlung von nicht innenstadtrelevantem großflächigem Einzelhandel möglich. Die Ansiedlung soll vorhabenbezogen erfolgen und sich an den ermittelten Bedarfswerten der GMA orientieren. Bei Investitionen, die erheblich von den ermittelten Bedarfswerten abweichen, sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, es ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich.

Da die Grundstücksverfügbarkeit im E- Zentrum begrenzt ist, kann zugunsten einer größeren Flexibilität ausnahmsweise von diesem Grundraster abgewichen wer-

[8] Landesentwicklungsplan 2002, Plansatz 2.5.8



Industriegebiet
Carl-Benz-Straße -OBI-



Industriegebiet
Reichenaustraße - Praktiker

den. Die Voraussetzungen für diese Ausnahme wurden zuvor bereits angeführt.

In einem gesonderten GMA-Gutachten [9] wurde 1997 ein erhöhter Baumarktbedarf für Konstanz festgestellt. Zur Deckung dieser Bedarfsdefizite und Bindung abfließender Kaufkraft an Konstanz entschied der Gemeinderat sich 1998 für die Erweiterung des Obi-Baumarktes und die Ansiedlung des Praktiker Baumarktes. Beide Märkte verfügen jeweils über 7.500 m² Verkaufsfläche.

3.4 Nahversorgung
- Deckung des täglichen Bedarfs -

Der ermittelte Verkaufsflächenbedarf bis 2005 im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist auch nach dem Bau des „Lago“ nicht gedeckt. Die Bestandsanalyse verdeutlicht die Lücken im Verteilungsraster der Lebensmittelgeschäfte, sie verdeutlicht auch das Übergewicht der Verkaufsflächenversorgungsdichte (m² VK/ Einwohner) im Industriegebiet gegenüber den Stadtteilen und Vororten.

Stadtplanung kann die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht erzwingen. Stadtplanung kann aber durch restriktive Beschränkungen in den dezentralen Lagen indirekt die integrierten Lagen stärken.

Stadtplanerisches Ziel sollte sein, dass der überwiegende Bedarf (mind. 60% der erforderlichen Verkaufsfläche) an Nahrungs- und Genussmitteln verbrauchernah in den Stadtteil- und Unterzentren gedeckt wird. Insofern ist eine weitere Ausweitung von Lebensmittelgeschäften in dezentraler Lage, im Industriegebiet, schädlich für die Nahversorgung und soll verhindert werden. Die bestehenden Lebensmittler in dezentraler Lage genießen Bestandsschutz.

Anders stellt sich die Situation in den Gewerbegebieten der Vororte dar. Durch die Nähe zum Ortskern ist es sinnvoll im Bereich der Ortschaften Nahversorgungseinrichtungen auch in Gewerbegebieten anzusiedeln. Es muss allerdings gesichert sein, dass zugunsten der Vorhaltung von Flächen für das sonstige Gewerbe, nur eine punktuelle Ansiedlung von Einzelhandel erfolgt.

<u>Standortvorschläge zur Verbesserung der Nahversorgung</u>
Die Deckung der Versorgungsdefizite für Nahrungs- und Genussmittel regelt zwar grundsätzlich der Markt, doch bietet sich aus städtebaulicher Sicht folgende Vorgehensweise an. Zur Verbesserung der Nahversorgung sollten die unterversorgten Stadtteil- und Unterzentren in Fürstenberg und Königsbau sowie Dingelsdorf und Litzelstetten weiterentwickelt werden.

[9] GMA- Marktanalyse zum Ansiedlungs- bzw. Ausbaubedarf im Bau- und Heimwerkermarktbereich der Stadt Konstanz / November 1997



Fürstenberg
Verbesserung der Nahversorgung erforderlich

Angesichts der defizitären Situation in Fürstenberg/ Petershausen bietet sich im Kreuzungsbereich Wollmatinger Strasse / Schneckenburgstraße anknüpfend an die heutigen Geschäftslagen oder im Bereich des Bahnhofes Petershausen zwischen Schneckenburg- und Petershauser Straße die Entwicklung eines Unterzentrums an. Durch die Umstrukturierungsmaßnahmen am Bahnhof steht hier zukünftig ein großes Flächenpotential zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Neuplanung des S-Bahn- Haltepunktes bedarf es hier insgesamt eines städtebaulichen Neuordnungskonzeptes.

Des weiteren erfordert das langfristige Siedlungsgebiet „nördlich Hafner“ in Wollmatingen ein Nahversorgungszentrum (D-Zentrum).

Erfahrungsgemäss rechnet sich ein Lebensmittler erst ab ca. 3.000 Einwohnern. Mindestgrößen für ein breiteres Angebot für den täglichen Bedarf sind ca. 400 m² Verkaufsfläche[10]. Der typische Wochenendeinkauf kann hierdurch jedoch nicht gedeckt werden. Diese Angaben zugrundegelegt würde sich z.B. ein Lebensmittler in Dingelsdorf mit Einbeziehung von Wallhausen rechnebgn. Bei Ansiedlung im Gewerbegebiet Untere Waidstaud würde ein solcher Lebensmittler immer noch in verbrauchernahen Entfernung zu den Wohngebieten liegen.



Litzelstetten - Verbesserung der Nahversorgung erforderlich



Dingelsdorf - Verbesserung der Nahversorgung erforderlich



Allmannsdorf/Staad - gute Nahversorgung

[10] nach mündlicher Auskunft bei der GMA

Konzept zur Sicherung von Gewerbeflächen

Die geographische Lage der Stadt Konstanz, die Schweiz, die Schutzgebiete und der Seerhein grenzen die Gewerbeflächenentwicklung der Stadt sehr ein. Der Einzelhandel und auch die Vergnügungsstätten stehen in Flächenkonkurrenz mit dem emissionsträchtigen Gewerbe und verdrängen diese gewerbegebietstypischen Nutzungen. Um dieser Fehlentwicklung entgegen zu wirken, soll zur Stärkung des Gewerbestandortes Konstanz die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten eingeschränkt werden.



Industriegebiet
Gewerbeflächenreserve Max-Stromeyer-Straße

1. Bestandsanalyse - Gewerbeflächen und Vergnügungsstätten-

Die Stadt Konstanz verfügt derzeitig über ca. 200 ha Gewerbeflächen[1] für das wohnungsunverträgliche Gewerbe. Die Standorte liegen überwiegend im Westen der Stadt, beidseitig der Reichenaustrasse in den Gewannen Ober- und Unterlohn, Stromeyersdorf und Weiherhof. Die übrigen Gewerbeflächen (ca. 7,9 ha) verteilen sich auf die Stadtteile Dettingen, Wallhausen und Dingelsdorf. Derzeitig verfügt die Stadt über ca. 37 ha Reserveflächen[2]. In diesen gewerblichen Reserveflächen enthalten sind die langfristigen Reserven (z.B. nördlich Hafner), die Brachflächen und firmenzugeordnete Erweiterungsflächen. Verfügbar sind gegenwärtig ca. 8 ha Gewerbefläche.

Eine Ausweitung der Konstanzer Gewerbeflächen in westlicher Richtung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungszwecke dieser Flächen (Landeplatz, Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried, diverse Ausgleichsflächen und regionaler Grünzug Wollmatinger Ried- Bodanrück) abgesehen von Teilflächen des Landesplatzes nicht möglich. Darüber hinaus wird die Bereitstellung von Flächen für emissionsträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe aufgrund der gestiegenen Umweltanforderungen zunehmend aufwendiger und schwieriger. Neben der schwierigen Integration in die empfindliche Bodenseelandschaft seien hier auch die gestiegenen Anforderungen an die Bauleitplanung durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch erwähnt. Während der Einzelhandel emissionsschutzrechtlich ohne weiteres in Mischgebieten untergebracht werden kann, ist dieses im Bereich des verarbeitenden Gewerbes oftmals nicht möglich.

Ähnlich wie beim Handel lassen sich auch bei Vergnügungsstätten höhere Grundstückspreise erzielen als beim wohnungsunverträglichen Gewerbe, so dass ein Verdrängungsprozess gegenüber diesen Nutzungen eintreten kann.

Eine zu hohe Konzentration von Vergnügungsstätten und ähnlichen Einrichtungen in städtebaulich integrierten Lagen führt zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung. Die Stadt hat daher über den Rahmenplan Altstadt die Konzentration von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten der Altstadt stark eingeschränkt. Im sonstigen Innenstadtbereich sind kerngebietstypische Vergnügungs-

[1] Stand 2003
[2] Stand 2003



Byk-Gulden-Straße
- Altana -

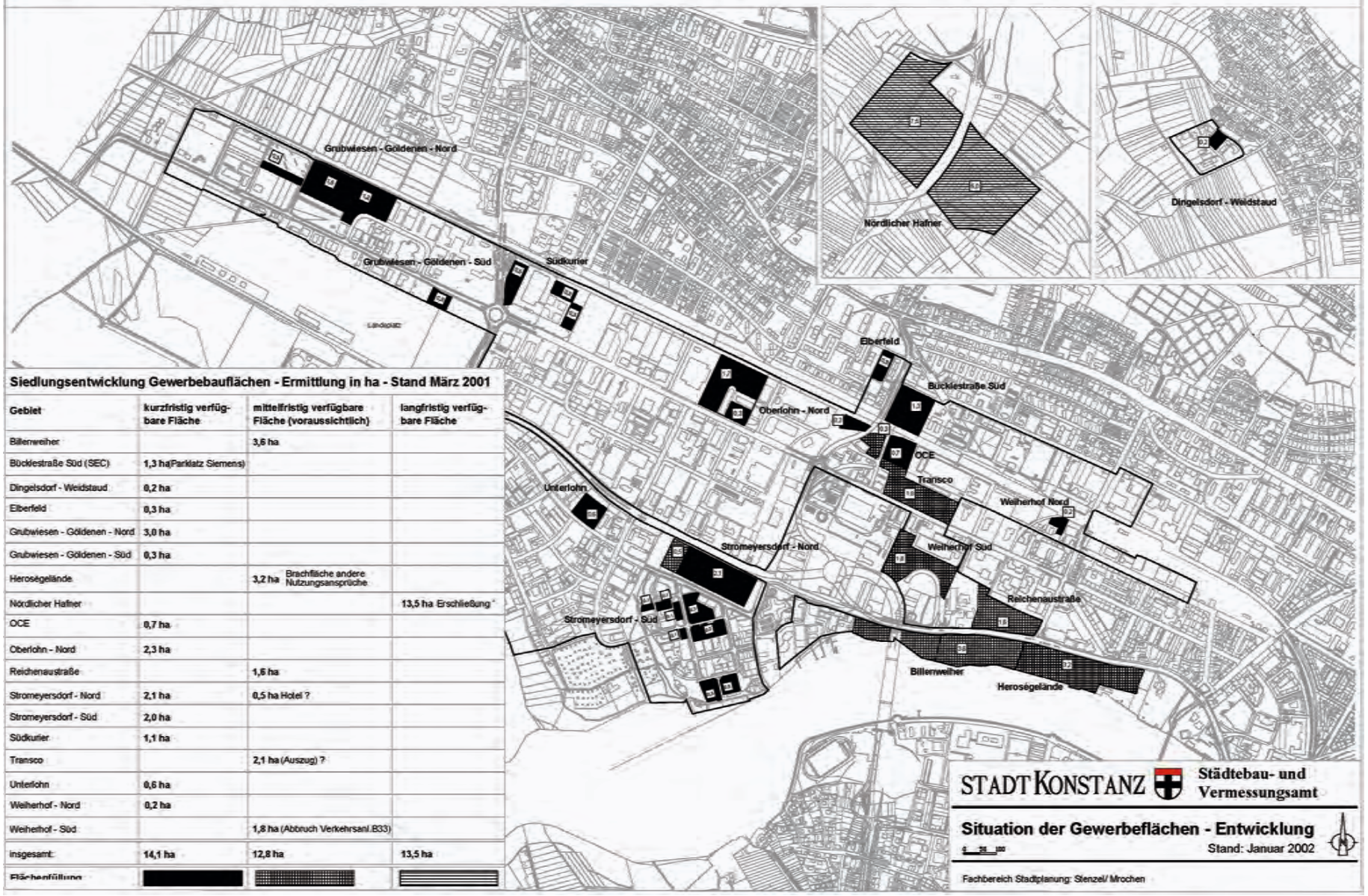


Stromeyersdorf
Neue Gewerbeansiedlungen

stätten uneingeschränkt nur im Kerngebiet am Zähringerplatz und in Stadelhofen im Bereich der Kreuzlinger Strasse zulässig. Da beide Standorte eingebettet in Wohnnutzungen liegen, könnte ein gänzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten, zu Nutzungskonflikten in diesen Innenstadtlagen führen.

Zur Stärkung des Gewerbestandortes Konstanz ist es daher sinnvoll Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten einzuschränken aber nicht ganz auszuschließen.

SITUATION DER GEWERBEFLÄCHEN - ENTWICKLUNG



Siedlungsentwicklung Gewerbebauflächen - Ermittlung in ha - Stand März 2001

Gebiet	kurzfristig verfügbare Fläche	mittelfristig verfügbare Fläche (voraussichtlich)	langfristig verfügbare Fläche
Billerweiher		3,6 ha	
Bücklestraße Süd (SEC)	1,3 ha(Parkatz Siemens)		
Dingelsdorf - Weidstaud	0,2 ha		
Elberfeld	0,3 ha		
Grubwiesen - Göldenen - Nord	3,0 ha		
Grubwiesen - Göldenen - Süd	0,3 ha		
Herosgelände		3,2 ha Brachfläche andere Nutzungsansprüche	
Nördlicher Hafner			13,5 ha Erschließung '
OCE	0,7 ha		
Oberlohn - Nord	2,3 ha		
Reichenaustraße		1,6 ha	
Stromeyersdorf - Nord	2,1 ha	0,5 ha Hotel ?	
Stromeyersdorf - Süd	2,0 ha		
Südkurier	1,1 ha		
Transco		2,1 ha (Auszug) ?	
Unterlohn	0,6 ha		
Weiherhof - Nord	0,2 ha		
Weiherhof - Süd		1,8 ha (Abbruch Verkehrsanl.B33)	
insgesamt:	14,1 ha	12,8 ha	13,5 ha
Flächenfüllung			

2. Ziele und Maßnahmen

Um der Verdrängung von Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe entgegen zu wirken wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten eingeschränkt (siehe auch Lageplan - Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten).

Industriegebiet und Petershausen West

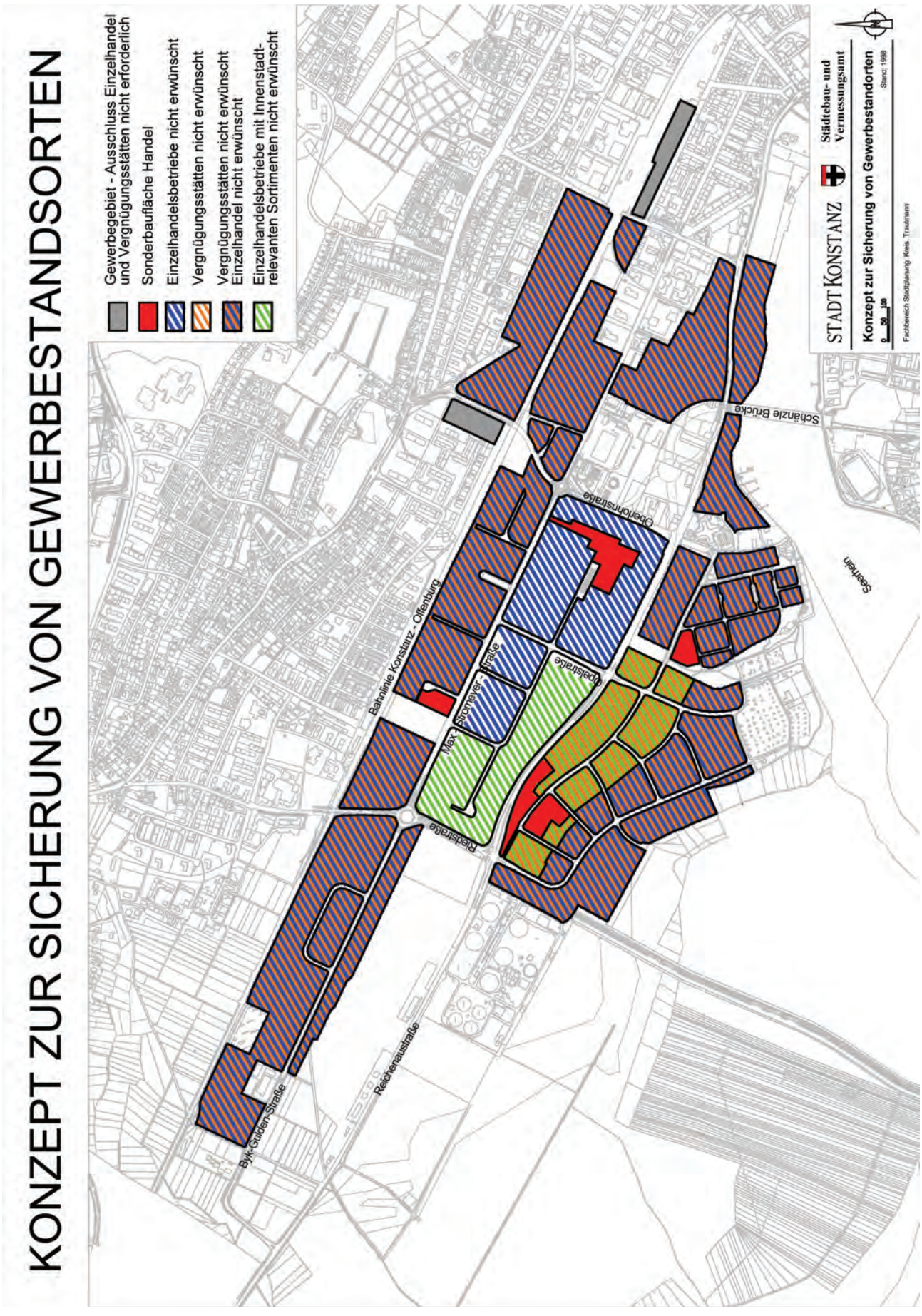
In den S- bahnnahen Lagen sind zugunsten der hier vorhandenen Erschließungsvorteile für die Pendler Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten nicht erwünscht. Die Zulässigkeit von nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel soll sich auf die Bereiche beschränken, die bereits heute durch Handelsnutzungen geprägt sind, d.h. auf den im Zentrenkonzept festgelegten Bereich des E-Zentrums (Teilabschnitte Oberlohn Süd und Unterlohn). In den übrigen Gewerbegebietslagen wird der Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen. Da der KFZ- Handel insgesamt auf größere Flächen angewiesen ist, steht dieser Einzelhandelsnutzung in den Gewerbegebieten mehr Fläche zur Verfügung als dem sonstigen Einzelhandel. Die entsprechenden Standorte knüpfen an das E- Zentrum im Bereich Unterlohn und Oberlohn Süd an.

Wie zuvor bereits erwähnt würde ein gänzlicher Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten zu Nutzungskonflikten im Bereich der integrierten Lagen führen. Orientiert am heutigen Bestand sollen Vergnügungsstätten im Bereich Oberlohn Süd ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus sollen Stromeyersdorf Nord und Teilflächen von Unterlohn ausnahmsweise zur Ansiedlung von Diskotheken zur Verfügung stehen. Durch diese Maßnahme soll dem festgestellten Fehlbedarf an Tanzmöglichkeiten Rechnung getragen werden.

Ortschaften Dettingen und Dingelsdorf

Auch in den Gewerbegebieten der Ortschaften sollen Flächen für das verarbeitende und Dienstleistungsgewerbe vorgehalten werden. Andererseits liegen diese Gebiete so nah zu den Wohnlagen, dass sie fußläufig gut erreichbar sind. Die Gewerbegebiete kommen daher auch als Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung in Frage. Aus diesen Gründen soll der Einzelhandel in Dettingen nur in Teilbereichen der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden.

Im Gewerbegebiet Vordere Weidstaud in Dingelsdorf sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, die maximale Größe der Verkaufsfläche ist jedoch begrenzt.


KONZEPT ZUR SICHERUNG VON GEWERBESTANDSORTEN
Gewerbegebiet - Ausschluss Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht erforderlich
Sonderbaufläche Handel
Einzelhandelsbetriebe nicht erwünscht
Vergnügungsstätten nicht erwünscht
Vergnügungsstätten nicht erwünscht Einzelhandel nicht erwünscht
Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadt-relevanten Sortimenten nicht erwünscht
STADT KONSTANZ
Städtebau- und Vermessungsamt
Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten
Stand: 1998
Fachbereich Stadtplanung: Kreis, Trautmann
Bahnlinie Konstanz - Offenburg
Max-Stromeyer-Straße
Rheinstraße
Reichenaustraße
Byk-Gulden-Straße
Obelisstraße
Obentorstraße
Schanzle Brücke
Seerhein

Ausblick

Für das Zentrenkonzept wie auch das Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten wurde inzwischen fast flächendeckend eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage geschaffen. Mit diesen Konzepten ist es gelungen, dass sich die Entwicklung der innenstadtrelevanten Branchen auf die Zentren und integrierten Lagen konzentriert hat. Für den nicht innenstadtrelevanten Handel wurden in den dezentralen Lagen Standorte entwickelt. Der Verbrauch von Gewerbeflächen für Einzelhandelnutzungen wurde eingegrenzt und konzentrierte sich im wesentlichen auf die im Konzept vorgesehenen Flächen.

Insbesondere durch folgende Vorhaben hat die Stadt Konstanz die Voraussetzungen geschaffen, abfließende Kaufkraft zu binden und die oberzentrale Funktion der Stadt zu stärken:

- Lago
- Media Markt
- Erweiterung OBI Markt
- Praktiker Baumarkt
- Möbelmitnahmemarkt Fretz

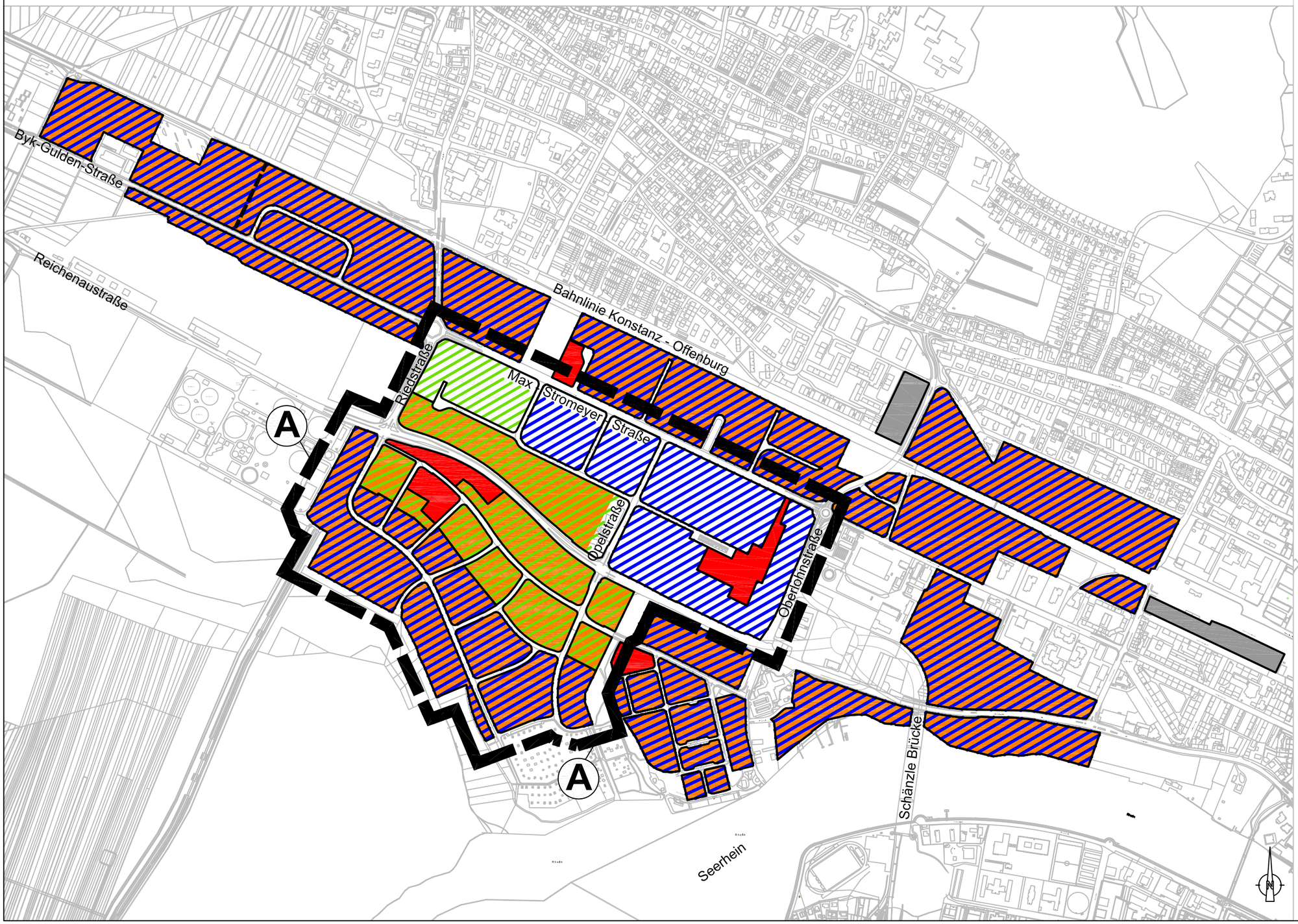
Voraussichtlich wird durch die Umnutzung des Standortes der ehemaligen Sparkasse ein weiteres großflächiges Textilhaus hinzukommen.

Zu beobachten bleibt, wie sich die o.a. Investitionen auf die Einzelhandelszentralität der Gesamtstadt und die Funktionstüchtigkeit der Zentren insbesondere nach Eröffnung des „Lago“ auswirken werden. Das Marktgutachten der GMA, das dem Zentrenkonzept und den genannten Investitionsobjekten zugrunde liegt, wurde 1996 erstellt. Der Bedarfsprognosezeitraum bezieht sich auf 2005. Etwa ab 2006 bedarf es zugunsten der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung einer Fortschreibung des Marktgutachtens. Die Auswirkungen der genannten Projekte auf die Gesamtstadt und ihre Zentren bedürfen dann einer Evaluierung.

Quellen- Literaturnachweis

GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
- Markt- und Standortuntersuchung/1996
- Marktanalyse zum Ansiedlung- bzw. Ausbaubedarf im Bau- und Heimwerkermarktbereich/ 1998

KONZEPT ZUR SICHERUNG VON GEWERBESTANDORTEN



Gewerbegebiet - Ausschluss Einzelhandel und Vergnügungsstätten nicht erforderlich

Sonderbaufläche Handel

Einzelhandelsbetriebe nicht erwünscht

Vergnügungsstätten nicht erwünscht
Einzelhandel nicht erwünscht

Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadt-relevanten Sortimenten nicht erwünscht

Vergnügungsstätten /Eros Center und Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-Sortimenten nicht erwünscht

Abgrenzung Geltungsbereich B-Pläne

Besondere Regelung für KFZ-Einzelhandel
(mit Ausnahme der Sonderbauflächen)

Innerhalb A
Wie bisher (KFZ-Einzelhandel erwünscht)

Außerhalb A
Im Zusammenhang mit KFZ-Reparaturbetrieben und KFZ-Karosseriebetrieben sind ausnahmsweise Verkaufsstellen für Automobile und Zweiräder zulässig, wenn die Fläche des KFZ-Reparatur- und Karosseriebetriebes gegenüber der Verkaufsfläche überwiegt.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Regelung sind sämtliche dem Kunden zugänglichen Flächen des Einzelhandelsbetriebes bzw. der Verkaufsstelle (einschließlich Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für Kunden vorgesehenen Sozialräume.

Flächen für KFZ-Reparatur- und Karosseriebetrieb im Sinne dieser Regelung sind alle Werkstattflächen mit dieser Zweckbestimmung, dazu betriebsnotwendige Lager-, Verwaltungs-, Neben- und Sozialräume sowie Betriebshöfe einschließlich der lediglich zu deren Andienung genutzten Erschließungsflächen.

KONSTANZ Die Stadt am See

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten, Stand 1998
1. Teiländerung (KFZ-Einzelhandel) 2013

Fachbereich Stadtplanung: Kreis, Jansen, Trautmann

0 50 100 m