

## INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt  
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. AUSSCHNITT aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. BEBAUUNGSPLAN mit TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
5. BESTANDSAUFNAHME und WERTUNG GRÜNBESTAND
6. BEGRÜNDUNG
7. BAUMBESTANDSPLAN

**STADT KONSTANZ**

**Bebauungsplan "Hinterhausen I"**

(Teiländerung des Straßen- und Baufluchtenplanes Mozart-, Beethoven-, Hebelstraße und Lorettowald vom 08.04.1924)

**Satzung**

Nach § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 12.03.92 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Bebauungsplan - Lageplan 1 : 500 - vom 03.02.1992
2. Textliche Festsetzungen vom 03.02.1992

Zur Erläuterung sind beigefügt:

3. Übersichtsplan 1 : 5 000 - Auszug aus dem FNP
4. Begründung vom 03.02.1992
5. Baumbestandsaufnahmen - Schlußbericht vom 02.02.1987
6. Baumbestandskarte vom 02.02.1987
7. Ansicht von Süden vom 10.01.1989
8. Tabelle mit Grundstückskenndaten vom 25.03.1991

§ 3

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Der Straßen- und Baufluchtenplan Mozart-, Beethoven-, Hebelstraße und Lorcttowald vom 08.04.1924 tritt für den Geltungsbereich dieser Satzung mit der ortsüblichen Bekanntmachung derselben außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Stadt Konstanz - Dezernat III

Konstanz, den 20.08.1992

i. V.



Fischer  
Bürgermeister



Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: *1.12.1992*

Bekanntmachung/Inkrafttreten: *8. APR. 1993*

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschuß des Gemeinderates vom 01.04.1993 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 07.04.1993

i. V.



Fischer  
Bürgermeister





**STADT KONSTANZ**  
**Bebauungsplan "Hinterhäuser I" (h 12)**  
 (Teiländerung des Straßen- und Bauflächenplanes Mozartstraße, Beethovenstraße, Hebelstraße und Lorettowald von 08.04.1924)

Planeintrag: Textliche Festsetzungen gemäß

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

**WR** Reines Wohngebiet § 3 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

**GR** Grundfläche als Höchstgrenze § 19 BauNVO  
 festgesetzt in m² auf dem jeweiligen Grundstück § 16 BauNVO

**GF** Geschosshöhe als Höchstgrenze § 20 BauNVO  
 festgesetzt in m² auf dem jeweiligen Grundstück § 16 BauNVO

**WE** max. zul. Zahl der Wohneinheiten § 9 (2) BauGB in den jeweiligen Bauformen

**3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** § 9 (1) 2 BauGB

**O** Offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO

**a** Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO

**B** Baugrenze § 23 (1) und (2) BauNVO

**4. Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Nutzung** § 16 (5) BauNVO  
 (Art und/oder Maß der baulichen Nutzung)

**z.B.:**  
 Z = II + ID

Hier z.B. 2 Vollgeschosse und ein auf die Zahl der Vollgeschosse gerechnetes anrechenbares Dachgeschoss. Oberirdische Garagen und Stellplatzgeschosse werden auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe in Sinne von § 21 a (2) BauNVO ist nicht zulässig.

Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Schaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Ausgenommen sind überbaubare Flächen und erforderliche Erschließungsflächen.

Zu erhaltender Baum/Baugruppe (Nr. gen. Bestandsliste 1986)

Für absterbende oder ggf. mit Genehmigung entforstete Bäume sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorzusehen.

In Wurzelbereich von Bäumen dürfen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht hergestellt oder errichtet werden. Ausnahmen können gestattet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Baumschädigung vermieden wird.

In Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18202 und nach der R65-16 4 zu treffen.

Anzupflanzender Baum (Standort in Straßenlängsrichtung nicht festgesetzt)

- 5. Von der Bebauung freizuhalten Flächen § 9 (1) 10 BauGB  
 Sie sind als Grünflächen festgesetzt.  
 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauhoch oder in den Abstandsflächen zulässig sind und Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Parkbänken auf diesen Flächen nicht zugelassen.
- 6. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
 - Fahrbahn  
 - Gehweg  
 - Radweg  
 - Verkehrsgrünfläche  
 - Straßenbegrenzungslinie
- 7. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB  
 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich.  
 - Gemischt genutzte Verkehrsflächen (Kfz, Radfahrer, Fußgänger, Öffentliche Stellplätze)
- 8. Mit Geh-, Fahr- und Leihräumen zu bebauende Flächen § 9 (1) 21 BauGB  
 Gehrecht, Fahrrecht und Leihräumen zugunsten des Grundstücks Nr. 1886/4 (westlicher Teil)  
 Gehrecht, Fahrrecht und Leihräumen zugunsten des Grundstücks Nr. 1886/4 (östlicher Teil)  
 Gehrecht zugunsten des Grundstücks Nr. 1886/3
- 9. Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen § 9 (1) 17 BauGB  
 - Hauptabwasserleitung unterirdisch
- 10. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB  
 Öffentliche Grünfläche  
 hier: Kinderspielplatz (auf gültige Pflanzen sollte verzichtet werden)  
 hier: Parkanlage  
 Private Grünfläche
- 11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB  
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Schaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.  
 Ausgenommen sind überbaubare Flächen und erforderliche Erschließungsflächen.  
 - Zu erhaltender Baum/Baugruppe (Nr. gen. Bestandsliste 1986)  
 - Für absterbende oder ggf. mit Genehmigung entforstete Bäume sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorzusehen.  
 - In Wurzelbereich von Bäumen dürfen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht hergestellt oder errichtet werden. Ausnahmen können gestattet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Baumschädigung vermieden wird.  
 - In Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18202 und nach der R65-16 4 zu treffen.  
 - Anzupflanzender Baum (Standort in Straßenlängsrichtung nicht festgesetzt)

- Für diesen Bau liegt eine naturräumliche Gefährdung des IBA zur Entfernung vor.
- Dieser Bau kann in Falle einer Bebauung oder Anlage einer Verkehrsfläche erforderlich entfernte werden.
- Empfehlungen:  
 - Bei großen Fassaden und insbesondere bei Gebäuden auf Grundstücken mit geringen Grundstücksflächen sind Begrünungen anzustreben.
- Flachdächer sollten - soweit sie nicht als Freifläche nutzbar sind - begrünt werden.
- 12. Flächen für Aufschüttungen und Abarabungen zur Herstellung des Straßenkörpers § 9 (1) 26 BauGB  
 hier: Aufschüttung für Straßen und Wege
- 13. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Bausgaragen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 und 22 BauGB  
 hier: Tiefgarage zwingend. Die oberirdischen sind zu begrünen.
- 14. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Verkehrsflächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB  
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 - Einfahrt- und Ausfahrtbereich  
 - Auf den Grundstücken ist in der Regel je Straßenseite nur eine Zufahrt mit max. 5,0 m Breite - gemessen an der Straßenbegrenzungslinie - zulässig.  
 - Stellplätze sind unzulässig in Anordnung und unmittelbarer Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche.
- 15. Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 17, 14 und (6) BauGB  
 hier: Trafostation
- 16. Mehrfachliche Übernahmen § 9 (6) BauGB  
 a) Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg  
 Bauliche Maßnahmen sind nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.  
 b) Sicherung von Bodendenkmalen nach § 10 und § 20 Denkmalschutzgesetz:  
 Vor Inangriffnahme von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die Bodenschutzhörde zu konsultieren.
- 17. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- 18. Öffentliche Bauvorschriften § 8 (4) BauGB  
 - Nur Flachdach zulässig  
 - Nur geneigtes Dach zulässig (Dachneigung nach Flächenschrift)  
 - Flachdach und geneigtes Dach zulässig.  
 - Gebäudehöhe in m (max. zulässig) über NN  
 Bei Flachdach bis Oberkante Dachfläche  
 Bei geneigtem Dach bis Oberkante First.  
 - Die Höhenlage der Gebäude, die Erdgeschoss-Rechenhöhe, darf max. 1,20 m über dem vorhandenen Gelände liegen.
- 19. Zeichen der Grundkarte  
 - bestehende Gebäude  
 - Geländehöhepunkt (über NN)  
 - vorhandene Grundstücks- und -ausfahrt  
 - Höhenlinie  
 - geplante Grundstücksgrenze  
 - Wasserlauf

**ANLAGE**

**STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT**

**VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)**

§ 2 (1) AUFSTELLUNG	BauNVO	am 23.10.1986
§ 2 (1) Öffentliche Bekanntmachung		am 05.11.1986
§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER	BauNVO	am 02.07.1987
§ 3 (1) Öffentliche Bekanntmachung		am 10.09.1987
§ 3 (1) Öffentliche Bekanntmachung		am 14.09.1987
§ 3 (1) Öffentliche Bekanntmachung		am 15.09.1987
§ 3 (2) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BauNVO	am 03.03.1988 / 16.03.1988
§ 3 (2) Öffentliche Bekanntmachung		am 15.03.1988 / 13.04.1988
§ 3 (2) Öffentliche Bekanntmachung		am 25.03.88/24.4.88 bis 25.04.88 / 25.05.88
§ 4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE	BauNVO	am 15.03.1988 / 21.04.1988
§ 4 (1) Früheste Beteiligung		am 10.10.1991
§ 4 (2) Besondere Beteiligung		am 12.03.1992
§ 10 BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN	BauNVO	am 15.03.1988 / 21.04.1988
§ 10 Besondere Beteiligung		am 10.10.1991
§ 10 Besondere Beteiligung		am 12.03.1992

**Ausfertigung der Satzung am 20.08.1992**

Stadt Konstanz, Dezernat III

**§ 11 GENEHMIGUNGSANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES**

Am 21.06.1992

**§ 12 ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Am 01.12.1992

**§ 12 ÖFFENTLICHE BETEILIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Am 08.01.1993

**VERMERKE**

Die im Planungsamt dargestellten Pläne sind mit dem Liegenschaftskataster (Stand 1/9/1992) abgeglichen. Die im Planungsamt dargestellten Pläne sind mit dem Liegenschaftskataster (Stand 1/9/1992) abgeglichen.

**BEBAUUNGSPLAN HINTERHAUSEN I**

(TEILÄNDERUNG DES STRASSEN UND BAUFLÄCHENPLANES MOZART-, BEETHOVEN-, HEBELSTRASSE UND LORETTOWALD VON 08.04.1924)

Planungsleiter: ZELLER  
 Sachbearbeiter: KLUNKLEFF  
 genehmigt: H.

Entwurf vom: 17.04.1989  
 Änderung vom: 25.03.1991  
 Anweisung vom: 03.02.1992

**M. 1: 500**

**h12**

Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan "Hinterhausen I"

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986  
(BGBI. I, S. 2253),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom  
15.09.1977 (BGBI. I, S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung  
vom 19.12.1986 (BGBI. I, S. 2665),

Planzeichnenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18.12.1990,

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 28.11.1983  
(GBl. 1983/S. 770, berichtigt GBl. 1984, S. 519),

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 03.10.1983  
(GBl. S. 578), zuletzt geändert am 17.12.1984 (GBl. 1984, S. 675),

Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG) i.d.F. vom  
06.12.1983 (GBl. S. 797),

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Herstellung  
notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) vom 08.12.1986  
- Az.: V 4062.6/138.

Baumschutzverordnung für das Stadtgebiet Konstanz des Landratsamtes  
Konstanz vom 10.02.1986.

Konstanz, den 10.01.1989 (geändert 25.03.1991)

STADT KONSTANZ  
- Planungsamt -

  
Zeller

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "HINTERHAUSEN I" (h 12)

(Teiländerung des Straßen- und Baufluchtenplanes Mozartstraße, Beethovenstraße, Hebelstraße und Lorettowald vom 08. April 1924)

BEGRÜNDUNG gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

## 1. Übergeordnete Planungen

### 1.1 Zielsetzung im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan wurde am 12. Dez. 1983 für verbindlich erklärt (GBl. 1984, S. 37). Mit Inkrafttreten dieser Verordnung am 11. Febr. 1984 haben die im LEP festgeschriebenen Ziele den Charakter von "Zielen der Raumordnung und Landesplanung" im Sinne von § 5 Abs. 4 Raumordnungsgesetz. Nach Plansatz 3.9.1 des LEP ist die Region Hochrhein-Bodensee in ihrer Entwicklung so zu fördern, daß

3.9.14 der Uferbereich unter Wahrung des Landschaftscharakters und Beachtung der limnologischen Erfordernisse als Erholungsraum weiter ausgebaut und - soweit ökologisch vertretbar - der Zugang zum Seeufer für die Allgemeinheit erweitert wird,

3.9.15 die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte im Uferbereich vorrangig, aber in die im unmittelbar angrenzenden Hinterland gelegenen zentralen Orte gelenkt wird und dabei vor allem die unmittelbar an das Seeufer angrenzende Landschaft in ihrer natürlichen und kulturellen Eigenart weitestgehend erhalten wird.

### 1.2 Zielsetzung des Regionalplanes

Diese rahmenhaft festgelegten Vorstellungen im Landesentwicklungsplan über die räumliche Entwicklung am Bodensee im allgemeinen und im Bereich des Oberzentrums im besonderen sind im einzelnen ausgeformt und konkretisiert in dem mit Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 10. Okt. 1980 genehmigten Regionalplan "Hochrhein-Bodensee". Nach Ziffer 15.2.2 muß die Stadt mit ihren bedeutenden Kulturdenkmälern verstärkt für Städtetourismus und deshalb die Gastronomie- und Beherbergungsgewerbe und die Verkehrseinrichtungen den Bedürfnissen anpassen. Nach den allgemeinen Zielsetzungen für das Wohnungswesen ist der Bedarf an Wohnungen nach Menge und Ausstattung und unter Berücksichtigung sozialer Belange durch

Neubau und Sanierung von Wohngebieten und durch Neubau und Modernisierung von Wohnungen und Wohngebäuden zu decken. Innerhalb der Entwicklungsachsen und im benachbarten ländlichen Raum sollen Gebiete für unterschiedliche Wohnansprüche und Wohnformen erhalten und geschaffen werden. Dabei sind in den verdichteten Räumen vorrangig flächensparende Bauformen zu wählen, um ausreichend innerstädtische Grünbereiche sowie raumordnende Freibereiche zu sichern (vgl. Ziffer 8).

### 1.3 Zielsetzung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit 1. Juli 1983, weist das Plangebiet teils als bestehendes Wohngebiet, als Gemeinbedarfsfläche und als Grünfläche aus. Die bauliche Dichte des Bestandes ist relativ gering.

### 1.4 Grundsätze und Maßgaben des Erlasses für die "Bauleitplanung im Uferbereich des Bodensees"

Nach Ziffer 2.1.6 des Erlasses ist "die Zugänglichkeit zum Seeufer zu erhalten und zu erweitern. Unmittelbar am Ufer sollen daher möglichst nur Grünflächen und solche Anlagen und Einrichtungen vorgesehen und gesichert werden, die unmittelbar dem Erholungsbedürfnis der Allgemeinheit dienen.

In Ziffer 2.3.3.2 wird als Grundsatz für die Festsetzung einer Bebauung in Bebauungsplänen folgendes ausgeführt:

"Größe und Erscheinungsform der einzelnen Gebäude haben entscheidenden Einfluß auf die Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes sowie auf den Blick vom Land auf den See. Sie müssen deshalb bereits im Bebauungsplan, und zwar auch für Sondergebiete und Gemeinbedarfsgrundstücke, durch Begrenzung, Abstufung und Gliederung umfassend bestimmt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist daher gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO auf mehrfache Weise, nämlich durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschosflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse, zu bestimmen. Zu der auf die Grundstücksgröße bezogenen (relativen) Festsetzung der Grundflächennutzung (Grundflächenzahl) sollte zumindest bei größeren baulichen Anlagen auch die Festsetzung der (absoluten) Größe der Grundfläche in Quadratmeter treten. Auf die Möglichkeit gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO, das Nutzungsmaß für einzelne Grundstücke im Baugebiet unterschiedlich festzusetzen, wird hingewiesen.

Im Bebauungsplan muß ferner eine sorgfältige Festsetzung der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen erfolgen. Dabei ist auch die Möglichkeit zu geschosweise unterschiedlichen Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen zu berücksichtigen."

### 1.5 Frühere Planung

Der Bebauungsplan "Hinterhausen I" überlagert den seit dem 08.04.1924 rechtsverbindlichen "Straßen- und Baufluchtenplan "Mozart-, Beethoven-, Hebelstraße und Lorettowald".

Dieser Plan setzt im wesentlichen Verkehrsflächen und Baufluchten, die nicht überschritten werden dürfen, auf den Bauflächen fest. Er entspricht deshalb nicht den heute geltenden Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan, wie z. B. in dem vorgenannten Bodenseeufererlaß dargelegt.

## 2. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 2.1 Ziele und Zwecke des BP

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes überwiegend als Wohngebiet schaffen. Der Gebietscharakter ist dabei weitgehend zu erhalten. Dem wird durch die Festsetzung als überwiegendes Reines Wohngebiet Rechnung getragen, das in geringem Umfang andere Nutzungen als das des Wohnens zuläßt (z.B. Beherbergungsbetriebe bis max. 20 Betten). Ansonsten wird eine angemessene bauliche Entwicklung sichergestellt.

Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung aus den jeweiligen räumlichen Bedingungen auf den Grundstücken abgeleitet und als absolute Größe (Grund- und Geschoßfläche in Quadratmeter) festgesetzt. Gleichzeitig wird die max. Zahl der Wohnungen pro Baufenster festgesetzt, um der Entwicklung von kleinen Appartementanlagen entgegenzuwirken, die erfahrungsgemäß als unerwünschte Zweitwohnungen genutzt werden mit all ihren bekannten negativen Begleiterscheinungen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen, die insbesondere durch den geschützten Baumbestand eingegrenzt sind, gekennzeichnet. Der Baumbestandfestlegung liegt eine Kartierung und Bewertung aus dem Jahre 1986 zugrunde. Durch eine flächenhafte Sicherung des Baum- und Grünbestandes soll die Gebietscharakteristik erhalten werden.

Der das Plangebiet im Süden tangierende geplante Bodenseeuferweg als Teil des Bodenseerundwanderweges wird im Westen über das Grundstück 1886 geführt, um den Anschluß an die Seeuferpromenade (Seestraße) herzustellen. Im Osten führt dieser Weg über das Grundstück 1887 und bindet an das vorhandene Wegenetz im Bereich der Schmugglerbucht an.

Das Gebiet Hinterhausen wird im Mischsystem entwässert. Der vorhandene Mischwasserkanal in der Mozartstraße ist jedoch in einem schlechten Zustand, so daß dieser Kanal erneuert werden muß. Infolgedessen können erst nach dem Bau des sogenannten Ufersammlers die Abwässer der Zentralkläranlage zugeführt werden. Die Realisierung des Weges und des Abwasser-Sammelkanals ist nach der mittelfristigen Haushaltsplanung für die Jahre 1993/1994 vorgesehen.

Der an das Plangebiet im Süden angrenzende geplante Uferweg hat für die Allgemeinheit als öffentliche Fläche in Verbindung mit dem Erlebniswert eine besondere Bedeutung. Es wird deshalb eine der Landschaftssituation entsprechende Gestaltung auf den angrenzenden Grundstücken angestrebt.

Die Mozartstraße soll ihren Charakter einer gemischt genutzten Verkehrsfläche weiterbehalten. Straßenraumgestaltende Maßnahmen sind vorgesehen. Im Osten wird die Mozartstraße von dem heutigen Verlauf weg auf die katastermäßig gemäß dem Straßen- und Bauflichtenplan aus dem Jahre 1924 festgelegte Fläche verlegt und weiter in nördlicher Richtung fortgeführt, um so einen Anschluß an das nördliche Wege- und Straßennetz zu erhalten, aber insbesondere, um die Durchfahrt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu ermöglichen.

Im Osten befinden sich gemäß Denkmalschutzgesetz auf dem Grundstück 1887 zwei Kulturdenkmale. Jegliche bauliche Veränderung oder Umnutzung einschließlich dem Umfeld und der neu festgesetzten baulichen Nutzung auf dem Grundstück unterliegen den denkmalpflegerischen Zielen.

Bezüglich dem Baugrund ist festzustellen, daß die Bodenbeschaffenheit sehr unterschiedlich ist. Es werden Moräneschichten und Schluff angetroffen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit einer Flachgründung auf einer elastischen Bodenplatte. Im einzelnen sind genauere Untersuchungen erforderlich, um die Angaben des Bodensachverständigen zu beachten.

Die Zufahrten zu den Grundstücken und privaten Stellplätzen auf den Grundstücken werden eingeschränkt, um den Straßenrandcharakter der Mozartstraße und der Hebelstraße zu erhalten und das Aufbrechen der Grundstücksrandsituation an der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden.

Es ist von den Stadtwerken beabsichtigt, den vorhandenen Bootssteg am Ende der Seestraße bei Einstellung der Bootsverkehrsverbindung zu entfernen.

Das Grundstück Nr. 1889/9 wird teilweise als Kinderspielplatz und Freizeitbereich für Erwachsene zur Verfügung gestellt. Die Gestaltung des Ufers (sogenannte Schmugglerbucht) ist in Verbindung mit dem Uferweg zu entwickeln.

## **2.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **2.2.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Die städtebauliche Entwicklung wird maßgebend durch die Bestandssituation beeinflusst. Die Lage am Seeufer und der wertvolle Baumbestand prägen das Villengebiet und setzen vergleichsweise engere Grenzen als in vielen anderen Bereichen der Stadt. So ist auf den Grundstücken der 1. Bauzeile vom See her eine Einschränkung der Nutzung durch die Festsetzung einer Grünfläche mit dem Ausschluß von Nebenanlagen verbunden. Auf dieser Fläche sind deshalb auch Nebenanlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Parkbänke.

In der gutachterlichen Untersuchung der Grünbestände über das Bebauungsplangebiet hinaus durch das Büro Böhler und Böhler wurde unter Ziff. 2.2 u. a. folgendes dargelegt: "Eine besonders hohe Bedeutung kommt den seenahen Grundstücken entlang der Mozartstraße und der Seestraße zu. Hier konnten sich auch aufgrund der Grundstücksgrößen und der Art der Bebauung Großbäume, wie Buche, Eiche, Esche, Ahorn usw., voll entfalten; teilweise als Einzelbäume, überwiegend aber als Flächenbestände. Daraus ergibt sich die typische, städtebaulich bedeutsame und landschaftsprägende Kulisse dieses Stadtteils. Der ökologische und stadtökologische Wert dieses Grünbestandes liegt in seiner großräumigen Ausdehnung. Er stellt einen wichtigen Grüngürtel zwischen Stadtkern und Lorettowald dar. Im Zusammenhang mit dem Parkgelände rund um die Krankenanstalten ist dieser Grüngürtel auch wesentlich wirksam in dem Ortsteil Petershausen. Besonders herauszuheben in diesem Teil des Untersuchungsbereiches sind die Flächenbestände auf den Flst. 1888/1, 1886, 1887 und 1886/4.

Auf der Basis dieser Untersuchung sind vorhandene erhaltenswerte Grünbestände zum Teil über die Maßgabe der geltenden Schutzverordnung für Grünbestände des Landratsamtes Konstanz, veröffentlicht am 10.02.1986, hinaus auf ihren Standort zur Erhaltung festgesetzt. Bei natürlichem Abgang oder ggf. genehmigter Beseitigung von Grünbeständen sind Ersatzpflanzungen auf demselben Grundstück vorzunehmen. Dabei ist, soweit nicht ökologische oder andere Belange dies erforderlich machen, der bisherige Standort für die Neupflanzung nicht bindend. Es sind insbesondere deshalb im Plan zusammenhängende Flächen hierfür nach § 9 (1) 25 b BauGB - mit Ausnahme der überbaubaren Flächen - festgesetzt. Zur Gewährleistung der Erhaltung der bestehenden Bäume sollen bei Baumaßnahmen Sicherheitsleistungen in Geld garantiert werden.

Dies bewirkt auch eine maßvolle bauliche Nutzung in der 1. Zeile bis zu einer max. Geschoßflächenzahl von 0,40 im Einzelfall. Die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung ist aufgrund der unterschiedlichen Situation grundstücksweise durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert, die max. überbaubare Grundstücksfläche und die max. zulässige Geschoßfläche als absolute Werte getroffen. In der 2. Bauzeile vom See her ist eine GFZ von 0,65 erreicht. Durch die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten und zum Teil Neubebauung ergibt sich bei Realisierung auch eine Erhöhung der Einwohnerzahl.

### 2.2.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Mozartstraße ist eine reine Anliegerstraße. Im Bebauungsplan ist im östlichen Teil eine Verbindung über den vorhandenen Erschließungsweg als Verbindung zur Hinterhauser Straße geplant. Die Mozartstraße erhält nach dem Bau des Uferweges für Fußgänger zwischen der Schmugglerbucht und der Seestraße eine etwas andere Funktion.

Der Fußgängerverkehr wird sich im wesentlichen auf den reinen Anliegerverkehr beschränken. Für Radfahrer ist eine Fortsetzung des heute vorhandenen Radweges entlang der Seestraße über die Mozartstraße und weiter über einen vom Fußweg deutlich abgetrennten Weg durch die Gebiete Rosenau und Douglas zum Alpsteinweg vorgesehen. Durch die mögliche Verdichtung der Bebauung ist mit etwas höherem Kfz-Verkehr zu rechnen. Es ist auch anzunehmen, daß im öffentlichen Straßenraum vermehrt geparkt wird.

Die Verkehrsmengen lassen den Ausbau der Mozartstraße als gemischt genutzte Verkehrsfläche zu. Aufgrund des sehr stark straßenwirksamen Grünbestandes auf den Privatgrundstücken ist eine nur sehr eingeschränkte Gestaltung des 7,50 m breiten Straßenraumes möglich. Nebst der gemischt genutzten Verkehrsfläche für Kfz, Radfahrer und Fußgänger sind öffentliche Stellplätze auf Parallelstreifen mit dazwischengestellten Bäumen möglich. Die Fußgänger finden Anschluß an der Schmugglerbucht zum geplanten Uferweg. Die Müllfahrzeuge können den Weg in Richtung Hinterhauser Straße über die geplante Verbindung nehmen. Eine Wendeanlage am Ende der Mozartstraße würde die Verkehrssicherheit für die Fußgänger und Radfahrer und daneben die öffentliche Grünfläche beeinträchtigen. Die heute noch als Straßenfläche genutzte Parzelle 1887/36 und die Straßenfläche auf dem Grundstück 1887 kann der Nutzung der jeweiligen Grundstücke zugeschlagen werden.

Die Realisierung des Straßenausbaus in Verbindung mit der Sanierung des Abwasserkanals ist entsprechend der mittelfristigen Haushaltsplanung ab 1994 vorgesehen.

### 2.2.3 Überschlägige Kosten

Bei einem Ausbau der Mozartstraße belaufen sich die Kosten für Straßen- und Kanalbau auf rd. 850 000,-- DM.

Zum Grunderwerb für den Ausbau des Uferweges im Bereich des Bebauungsplanes müssen rd. 55 000,-- DM aufgewendet werden.

Die Kosten für den Uferweg - der überwiegend außerhalb des Bebauungsplanes liegt - mit eingeschlossenem Abwasserkanal werden mit rd. 1,3 Mio. DM angegeben.

#### 2.2.4 Planungsstatistik

Plangebiet gesamt	3,412 ha
Verkehrsflächenanteil	0,433 ha
Öffentlicher Grünflächenanteil	0,117 ha
Vorhandene Wohnungen	38
Mögliche zusätzliche Wohnungen	rd. 56

Konstanz, den 17. April 1989 (geändert 03.02.1992)

STADT KONSTANZ  
Dezernat III

STADT KONSTANZ  
Planungsamt

Fischer - Bürgermeister

  
Zeller

BESTANDSAUFNAHME UND WERTUNG DES GRÜNBESTANDES IN DEN  
GEWANNEN "SEEHAUSEN, NEUHAUSEN, STEINHAUSER WIESE, HIN-  
TERHAUSEN UND BÜSCHELÄCKER IM STADTBEBIET KONSTANZ

Anlage zu Pkt. 4.0/Abschlußbericht

- Luziengang 4  
Flst. Nr. 1876/4  
Baum Nr. 1  
Fagus silvatica  
Rotbuche
  
- Säntisstraße 4  
Flst. Nr. 1871/3  
Baum Nr. 1  
Fagus silvatica  
Rotbuche
  
- Grügang 5  
Flst. Nr. 1859/10  
Baum Nr. 1  
Fagus silvatica  
Rotbuche  
Baum Nr. 2  
Fraxinus excelsior  
Esche
  
- Suse-Gymnasium  
Flst. Nr. 1863/5  
Baum Nr. 7 und 40  
Baum Nr. 42  
Tilia cordata  
Winterlinde  
Ulmus glabra  
Berguläe
  
- Meinaustraße 33  
Flst. Nr. 1863  
Baum Nr. 1  
Fagus silvatica purpurea  
Purpurbuche
  
- Neuhauserstraße 21  
Flst. Nr. 1858/11  
Baum Nr. 3  
Cedrus atlantica 'Glaucæ'  
Blaue Atlasceder
  
- Neuhauserstraße B  
Flst. Nr. 1868/3  
Baum Nr. 2  
Acer caespitosa  
Feldahorn  
Baum Nr. 3 und 4  
Fagus silvatica purpurea  
Purpurbuche
  
- Neuhauserstraße 19  
Flst. Nr. 1860/3  
Baum Nr. 5  
Tilia intermedia  
Holländische Linde

BESTANDSAUFNAHME UND WERTUNG DES GRÜNBESTANDES IN DEN  
GEWANNEN "SEEHAUSEN,NEUHAUSEN,STEINHAUSER WIESE, HIN-  
TERHAUSEN UND BÜSCHELÄCKER IM STADTGEBIET KONSTANZ

Anlage zu Pkt. 4.0/Abschlußbericht

- Eichhornstraße 1  
Flst. Nr. 1853/1  
Baum Nr. 1 Fagus silvatica purpurea  
Purpurbuche
  
- Eichhornstraße 9  
Flst. Nr. 1853  
Baum Nr. 1 Tilia intermedia  
Holländische Linde
  
- Eichhornstraße 11  
Flst. Nr. 1854/4  
Baum Nr. 1 dito
  
- Eichhornstraße 15  
Flst. Nr. 1856/9  
Baum Nr. 1 Aesculus hippocastanum  
Rothkastanie
  
- Eichhornstraße 26  
Flst. Nr. 1891/20  
Baum Nr. 1 Fagus silvatica  
Rotbuche  
Baum Nr. 2 Quercus robur  
Stieleiche  
Baum Nr. 3 Fagus silvatica  
Flst. Nr. 1891/11 Rotbuche
  
- Eichhornstraße 28  
Flst. Nr. 1891/12  
Baum 1 Fagus silvatica  
Rotbuche  
2 Quercus robur  
Stieleiche
  
- Eichhornstraße 30  
Flst. Nr. 1891/6  
Baum Nr. 1 Fagus silvatica  
Rotbuche

BESTANDSAUFNAHME UND WERTUNG DES GRÜNBESTANDES IN DEN  
GEWANNEN "SEEHAUSEN,NEUHAUSEN,STEINHAUSER WIESE, HIN-  
TERHAUSEN UND BÜSCHELÄCKER IM STADTGEBIET KONSTANZ

Besonders herauszuheben in diesem Teil des Untersuchungsgebietes sind die Flächenbestände auf den Flurstücken 1886/1, 1886, 1887 und 1886/4.

Von ebenso hoher Bedeutung, wenn auch nicht so umfangreich ist der Baum/Grünbestand nördlich der Eichhornstraße. Das Durchschnittsalter liegt hier im wesentlichen unter 50 Jahre, abgesehen von einzelnen Bäumen insbesondere im westlichen Bereich und einigen Nußbäumen im östlichen Bereich. Diese dürften aus Altbeständen der ehemaligen Obstwiesennutzung vor der Zeit der Bebauung stammen.

In diesem nördlichen Teilbereich ist der Anteil an Nadelgehölzen höher, einzelne Grundstücke sind fast ausschließlich mit Nadelgehölzen bepflanzt. Auch hier haben die jüngeren Bäume teilweise schon Dimensionen erreicht, die im Zusammenhang mit den Altbäumen städtebaulich wirksam sind. Mittelfristig (10-15 Jahre) wird die städtebauliche Komponente der Raumbildung und Raumgliederung die gleiche Bedeutung wie im südlichen Abschnitt gewinnen. Dies gilt auch für die Nadelbäume, von denen einzelne Arten in dieser Hinsicht sehr prägend sich entwickeln können (Zedern, Mammutbäume, Kiefern). Dabei ist allerdings nicht zu übersehen, daß die partielle Dominanz der Nadelbaumbestände das vorherrschende Landschaftsbild (geprägt durch Laubbäumbestände) nachteilig verändert wird. Abgesehen vom geringeren ökologischen Wert von Nadelgehölzbeständen insgesamt ist auch der Erlebniswert und damit der Erholungswert im weitesten Sinne geringer anzusetzen. Vor allem der Wechsel der Jahreszeiten und der Wechsel von Licht und Schatten (belaubter/unbelaubter Zustand) ist in von Nadelgehölzbeständen geprägten Wohngebieten kaum noch wahrnehmbar.

Ein besonders prägender Nadelbaum als Einzelbaum steht auf dem Flurstück Nr. 1892/41. Gleichzeitig ist dieses Grundstück aber auch ein Beispiel für einen ausschließlichen Nadelgehölzbestand auf einem Grundstück, ebenso wie die Grundstücke 1892/3 und 1892/19. Sehr wertvolle alte Nußbäume stehen auf den Grundstücken 1893/6 und 1883/3. Besonders hervorzuheben im nördlichen Bereich sind die Flächenbestände auf den Flurstücken 1848/20, 1849.

Stadtekölogisch und städtebaulich wirksam sind im nördlichen Bereich auch die alleearartigen Baupflanzungen entlang der Beethoven- und Merbeistraße.

**BESTANDSAUFNAHME UND WERTUNG DES GRÜNBESTANDES IN DEN  
GEWANNEN "SEEHAUSEN, NEUHAUSEN, STEINHAUSER WIESE, HIN-  
TERHAUSEN UND BÜSCHELACKER IM STADTGEBIET KONSTANZ**

Im Hinblick auf die durch die Bäume geprägte städtebauliche Situation werden diese Baumreihen eher als störend (trennend) empfunden.

Diese im öffentlichen Bereich stehenden Straßenbäume sind im Vergleich zu den meisten privaten Bäumen in einem sehr schlechten Zustand obwohl es sich keineswegs um Altbäume handelt. Im Hinblick auf den Gesamtcharakter des bestehenden Baum-/Grünbestandes im Untersuchungsgebiet wird es für sinnvoll erachtet, einzelne dieser Straßenbäume zu entfernen insbesondere dort, wo aufgrund sehr dominanten privaten Baumbestandes sie in ihrer Entwicklung sehr eingeschränkt sind. Parallel dazu sollten bessere Lebensbedingungen für Straßenbäume dort geschaffen werden, wo sie sich ergänzend zu den Privatbeständen zu prägenden und im ökologischen Sinne funktionstüchtigen Bäumen entwickeln können. Städtebaulich und stadtoökologisch vorteilhaft wäre sicher auch eine punktuelle Ergänzung des Baumbestandes auf der Eichhornstraße, insbesondere im westlichen Bereich. Dies gilt auch für einige andere Teile des Untersuchungsgebietes beispielsweise im Gebiet der Richard-Wagner-Straße.

### 3.0 Sonstige Anmerkungen

Um die besondere Bedeutung des Grün-/Baumbestandes in diesem Stadtteil herauszustellen und deutlich zu machen, wird in Verbindung mit dem Übersichtsplan eine Fotodokumentation für sinnvoll erachtet. So könnten beispielsweise einzelne Entwicklungsstufen des Grünbestandes und damit deren Wertigkeiten noch deutlicher und vor allem beispielhaft aufgezeigt werden.

Im Hinblick auf die Absicht der Erhaltung des Baum-/Grünbestandes wird die regelmäßige Fortschreibung und Aktualisierung der Bestandsaufnahme dringend empfohlen. Als geeigneter Zeitraum wird ein Rhythmus von 3 spätestens jedoch 5 Jahren angesehen.

Die Baumbestandsaufnahme wurde von Ausnahmen abgesehen insgesamt recht positiv von den Eigentümern aufgenommen. In einzelnen Fällen konnte durch ein klärendes Gespräch anfängliche Zurückhaltung/Abneigung abgebaut werden.

BESTANDSAUFNAHME UND WERTUNG DES GRÜNBESTANDES IN DEN  
GEWÄNNEN "SEEHAUSEN, NEUHAUSEN, STEINHAUSER WIESE, HIN-  
TERHAUSEN UND BÜSCHELÄCKER IM STADTBEBIET KONSTANZ

In verschiedenen Fällen konnten Grundstücke erst nach wiederholten Versuchen betreten werden, da sich die betreffenden Eigentümer in Urlaub befanden. Nur in Einzelfällen durfte das Grundstück überhaupt nicht betreten werden. Hier konnte jedoch durchweg nach Intervention der Stadtverwaltung der Zugang zu den Grundstücken erreicht werden.

Insbesondere dort, wo durch zur Zeit laufende oder kurz zurückliegende Baumaßnahmen Baum- und Gehölzbestände entfernt wurden, war die Zustimmung zu bestandesichernden Maßnahmen besonders hoch. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die seit Anfang des Jahres geltende Baumschutzverordnung an sich und inhaltlich weitgehend unbekannt ist. Weiterhin war festzustellen, daß dort, wo die Eigentümer selbst auf ihren Grundstücken wohnen im Prinzip die Einsicht für Schutz und Erhaltung von Bäumen deutlich ausgeprägter ist als dort, wo Grundstücke mit größeren Miet- oder Eigentumswohnanlagen belegt sind.

4.0 Empfehlungen im Hinblick auf das Naturschutzgesetz -

Aufgrund der durchgeführten Bestandsaufnahme und Wartung werden die in der Anlage genannten Bäume bzw. Flächenbestände zur Ausweisung als Naturgebilde (§ 24, Abs. 3, NatSchG) beziehungsweise als flächenhafte Naturdenkmale (§ 24, Abs. 2, NatSchG) vorgeschlagen. Aufgrund der inhaltlichen Aussage der Bestandsaufnahme können die Gründe hierfür im Sinne des § 25, NatSchG ohne weiteres hergeleitet werden, hier insbesondere § 24, Abs. 2, Pkt. 1-3.

Konstanz, den 02.02.87

gezeichnet

WOLFRAM BÖHLER  
DIPL. ING. LANDESPFLEGE  
KOBERLEWEG 2 TEL. 07531/31531  
7750 KONSTANZ