Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Herosé - Heizwerkgelände“ und über die örtlichen Bauvorschriften

INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile:

Des Bebauungsplanes:

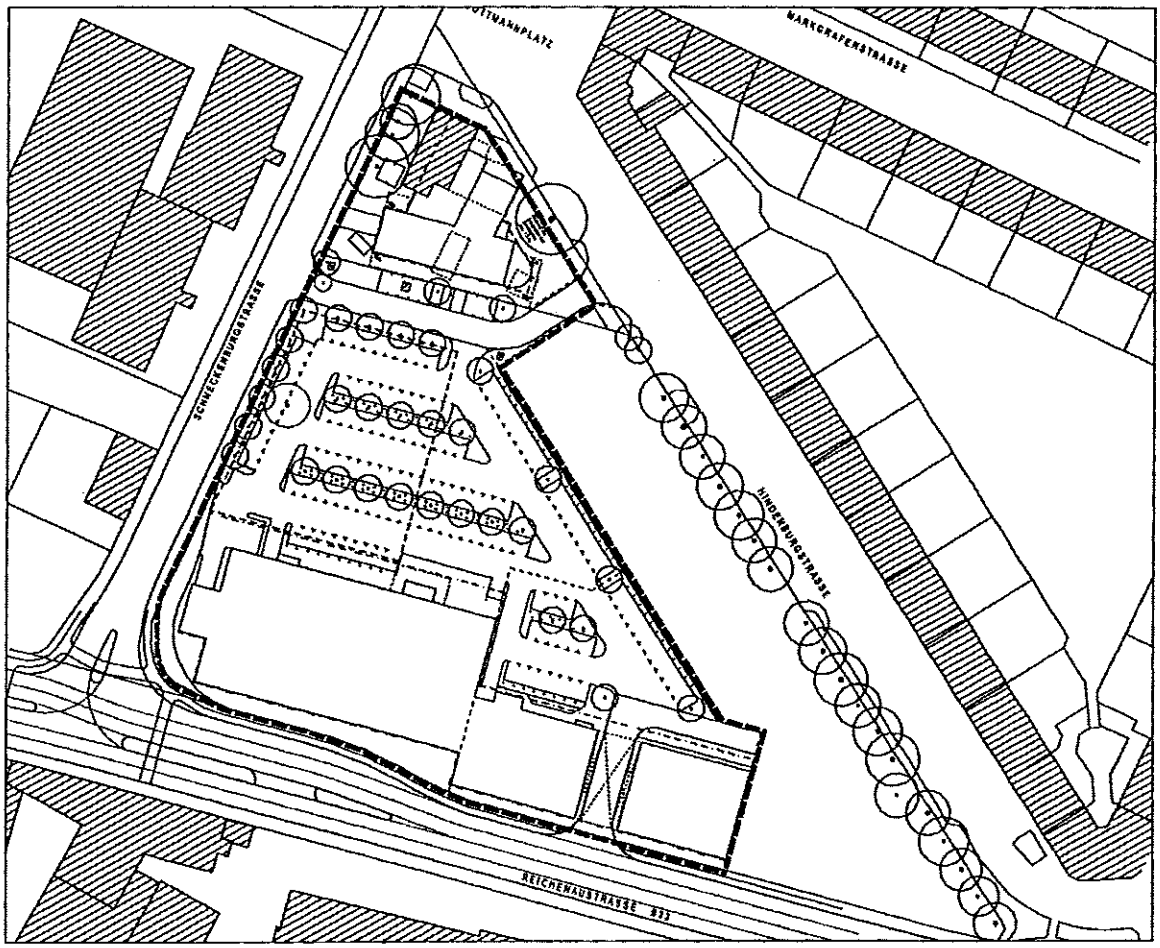
1. Amtliche Bekanntmachung vom 20.10.2007
2. Satzung vom 16.10.2007
3. Zeichnerischer Teil vom 28.04.1997 / ergänzt am 16.06.1997
4. Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen vom 28.04.1997 / ergänzt am 16.06.1997
5. Ergänzende örtliche Bauvorschriften vom 28.04.1997 / ergänzt am 16.06.1997

Beigefügt sind:

6. Begründung vom 28.04.1997 / ergänzt am 16.06.1997
7. Anlagen vom 26.04.2007 ergänzt am 16.06.2007
   - Flächennutzungsplan 2010
   - Gestaltungsschema der Parkplätze vom 16.06.1997
   - Geologisches Gutachten vom 16.04.1997
   - Geologisches Gutachten vom 09.06.1997
   - Projektpläne vom 16.06.1997

Stadt: Konstanz
Landkreis: Konstanz

Satzung zum
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)
„Herosé-Heizwerkgelände“



Vorhabenträger:

Schwabenbau Ebner
Gewerbebau Projektgesellschaft mbH
Johann-Schwarz Straße 23
70736 Fellbach-Öffingen
Telefon 0711 / 51 5150
Fax 0711 / 51 5055

BFK
Bertsch-Friedrich-Kalcher
Diplom-Ingenieure
Freie Architekten BDA

Planung:

Bertsch-Friedrich-Kalcher
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Trochtelfinger Straße 21
70567 Stuttgart
Telefon 0711 / 726 37-0
Fax 0711 / 726 37-99

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Inhaltsverzeichnis

Satzung
zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)
„Herosé-Heizwerkgelände“

§ 1 Gegenstand

§ 2 Bestandteile der Satzung
über den Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

§ 5 Inkrafttreten

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am .24.07.1997

aufgrund von § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch

(BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. 1 S. 926)

in Verbindung mit dem Investitionserleichterungs- und

Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. 1 S. 466)

und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO)

für Baden-Württemberg vom 8. November 1993

sowie auf der Grundlage der Landesbauordnung vom 8. August 1995,

folgende **Satzung** beschlossen:

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

---

§ 1 Gegenstand

Zur Bebauung sowie zur Erschließung des Areals

„Herosé-Heizwerkgelände"

in Konstanz wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

Die Erschließungsmaßnahme sowie deren finanzielle und zeitliche

Abwicklung werden durch einen Durchführungsvertrag

(öffentlich-rechtlicher Vertrag) geregelt.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

---

§ 2 Bestandteile der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Zeichnerischer Teil,
   Vorhaben- und Erschließungsplan M=1:500,
   vom 28. April 1997
   ergänzt am 16. Juni 1997

2. Planungsrechtliche Festsetzungen,
   zum Vorhaben- und Erschließungsplan;
   vom 28. April 1997
   ergänzt am 16. Juni 1997

3. Örtliche Bauvorschriften und Hinweise
   zum Vorhaben- und Erschließungsplan
   vom 28.04.1997
   ergänzt am 16.06.1997

Beigefügt werden:

4. Begründung,
   zum Vorhaben- und Erschließungsplan;
   vom 28. April 1997
   ergänzt am 16. Juni 1997

5. Anlagen,
   zum Vorhaben- und Erschließungsplan;
   vom 26. April 1997
   ergänzt am 16. Juni 1997

   Folgende Projektpläne jeweils vom 16. Juni 1997:

   Plan Nr. 6
   Ansicht von Süden,
   Ansicht von Norden, Bauteil A.

   Plan Nr. 7
   Ansicht von Westen, Bauteil A.

   Plan Nr. 13
   Ansicht von Süden,
   Ansicht von Norden, Bauteil B.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfasst den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Geltungsbereich.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner, Bürgermeister

Erlass des Regierungspräsidiums Freiburg: 09.09.1999

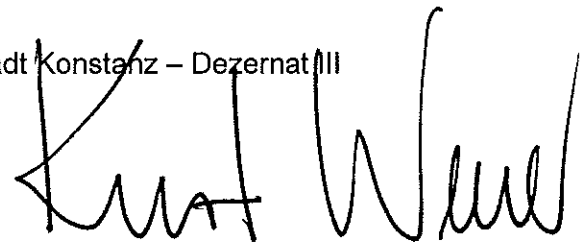
Beitrittsbeschluss im Gemeinderat: 27.09.2007

Bekanntmachung / In Kraft treten:

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluss des Gemeinderates vom 27.09.2007 modifizierten Fassung ausgefertigt.

Konstanz, den

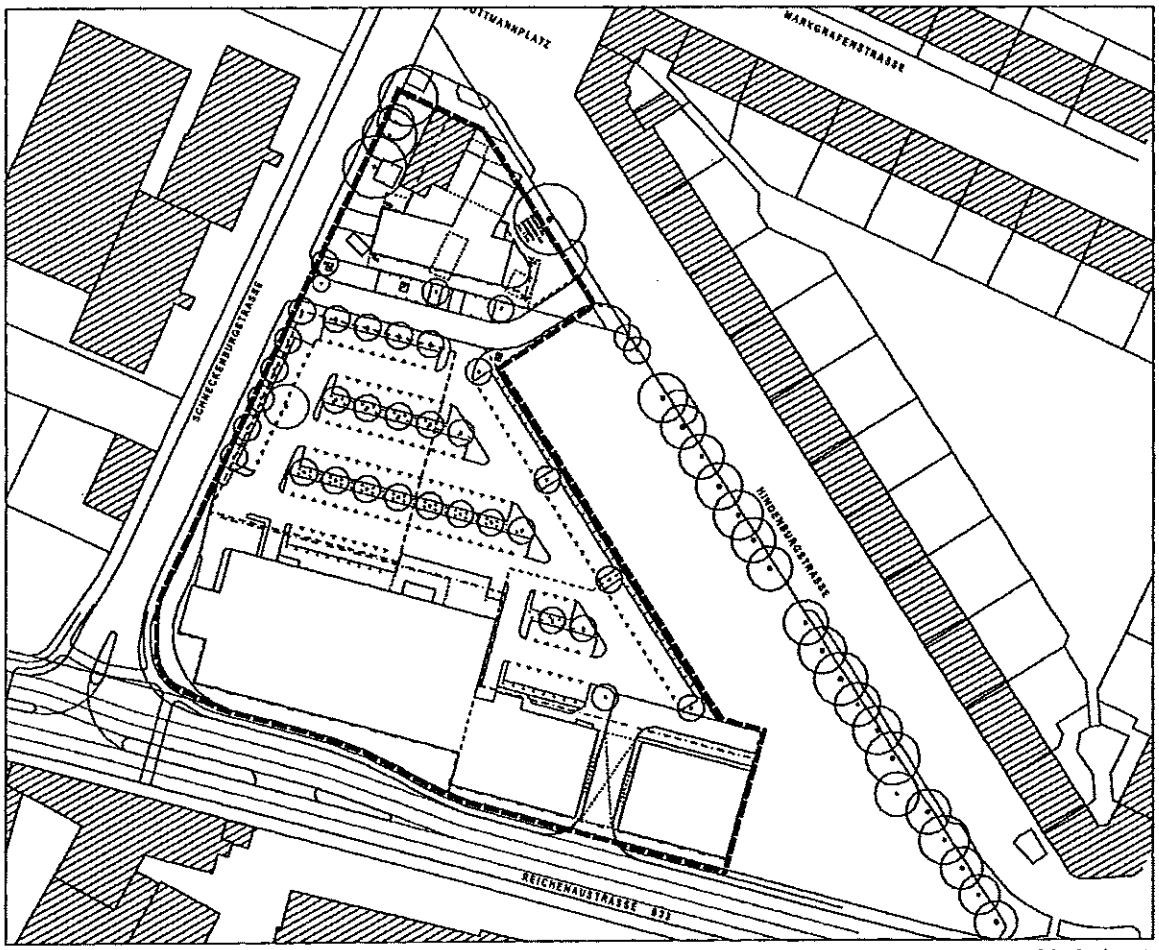
Stadt Konstanz – Dezernat III



Werner, Bürgermeister

Stadt: Konstanz
Landkreis: Konstanz

Zeichnerischer Teil zum
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)
„Herosé-Heizwerkgelände"



Vorhabenträger:

Schwabenbau Ebner
Gewerbebau Projektgesellschaft mbH
Johann-Schwarz Straße 23
70736 Fellbach-Öffingen
Telefon 0711 / 51 5150
Fax 0711 / 51 5055

BFK
Bertsch-Friedrich-Kalcher
Diplom-Ingenieure
Freie Architekten BDA

Planung:

Bertsch-Friedrich-Kalcher
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Trochtelfinger Straße 21
70567 Stuttgart
Telefon 0711 / 726 37-0
Fax 0711 / 726 37-99

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Inhaltsverzeichnis

1. Zeichnerischer Teil, zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL) „Herosé-Heizwerkgelände“

Vorhaben und Erschließungsplan
M = 1: 500





Übersichtsplan Stadt Konstanz

Maßstab 1 : 500

10 m 5 m 0 m 10 m 20 m 30 m 40 m 50 m

NORD

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5, Abs. 2, Nr. 1, § 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB)

① Planungsabschnitt 1,
Mischgebiet entsprechend § 6, BauNVO

② Planungsabschnitt 2,
Sondergebiet entsprechend § 11, BauNVO; zulässig sind:
Fachmarkt für Elektro-, Elektronik-, Photo-, Video-, Computer- und Küchengeräte
Kinderwarenfachhandel, Bettenfachhandel, Betriebszugehörige Wohnungen,
Büro- und Praxisräume.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5, Abs. 2, Nr. 1, § 9 Abs. 1, Nr. 1, BauGB)

Planungsabschnitt	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform / Dachneigung

TH	Traufhöhe
FH	Firsthöhe
H min. / H max.	minimale und maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen
FD	Flachdach
gD	geneigtes Dach
g	geschlossene Bauweise

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9, Abs. 1, Nr. 2, BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9, Abs. 1, Nr. 11, BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verbot der Ein- und Ausfahrt

Überbauung von Verkehrsflächen

Df min — Mindestdurchfahrtshöhe

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

(§ 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

Für den Planungsabschnitt 2 sind maximal 156 PKW-Stellplätze zulässig.
Diese Stellplätze können ebenerdig oder als Parkpalette hergestellt werden.

STPL — Flächen für private PKW-Stellplätze

TGa — Tiefgarage mit Tiefgaragenabgrenzung

PP — Fläche für Parkpalette,
OK Gebäude maximal 11,00 m
bezogen auf 399,47 m.ü.NN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 5, Abs. 2, Nr. 4 und Abs. 4, § 9, Abs. 1, Nr. 12, 14 und Abs. 6, BauGB)

Fläche für Trafostation

GRÜNFLÄCHEN, PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 5, Abs. 2, Nr. 5, 10 und Abs. 4, § 9, Abs. 1, Nr. 15,20, 25 und Abs. 6, BauGB)

Baum zu erhalten

SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN

Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 9, Abs. 7, BauGB)

Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6, BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen

Überbaute Gebäudedurchgänge

Dg min — Mindestdurchgangshöhe

Mauer

Baum zu entfernen

SONSTIGE UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

öffentliche Verkehrsflächen

Fahrbahnfläche

Gehwegfläche

Verkehrsgrün

öffentliche Stellplätze

private PKW-Stellplätze, wasserdurchlässig
Oberbelag z.B. aus Rasenpflastersteinen

private Grünfläche

Baum Neupflanzung, Standort nur als Empfehlung

Bestehende Grundstücksgrenzen

Neue Grundstücksgrenzen

Versorgungsleitungen unterirdisch, vorhanden

Hydr — Überflurhydrant

U-Hydr — Unterflurhydrant

1770 / 44 — Flurstücknummer

399,75 — Höhenangaben bestehendes Gelände in m über NN

Verfahrensvermerke

Positiver Antragsbescheid auf Einleitung des Satzungsverfahrens vom 30. Januar 1997

Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 2. Mai 1997 bis zum 6. Juni 1997

Erläuterungstermin mit Anhörung der betroffenen Bürger vom 5. Mai 1997 bis zum 6. Juni 1997

Satzungsbeschluß vom 24. Juli 1997

Öffentliche Bekanntmachung der Anzeige und Einsichtnahme am: .....

Rechtskräftig am: .....

Gemäß Baunutzungsverordnung in der neuesten Fassung

Ausgefertigt: Stadt Konstanz Dezernat III, den 16. Okt. 2007

Bürgermeister

Werner

Stadt: Konstanz

Landkreis: Konstanz

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)

"Herosé-Heizwerkgelände"

Maßstab 1 : 500

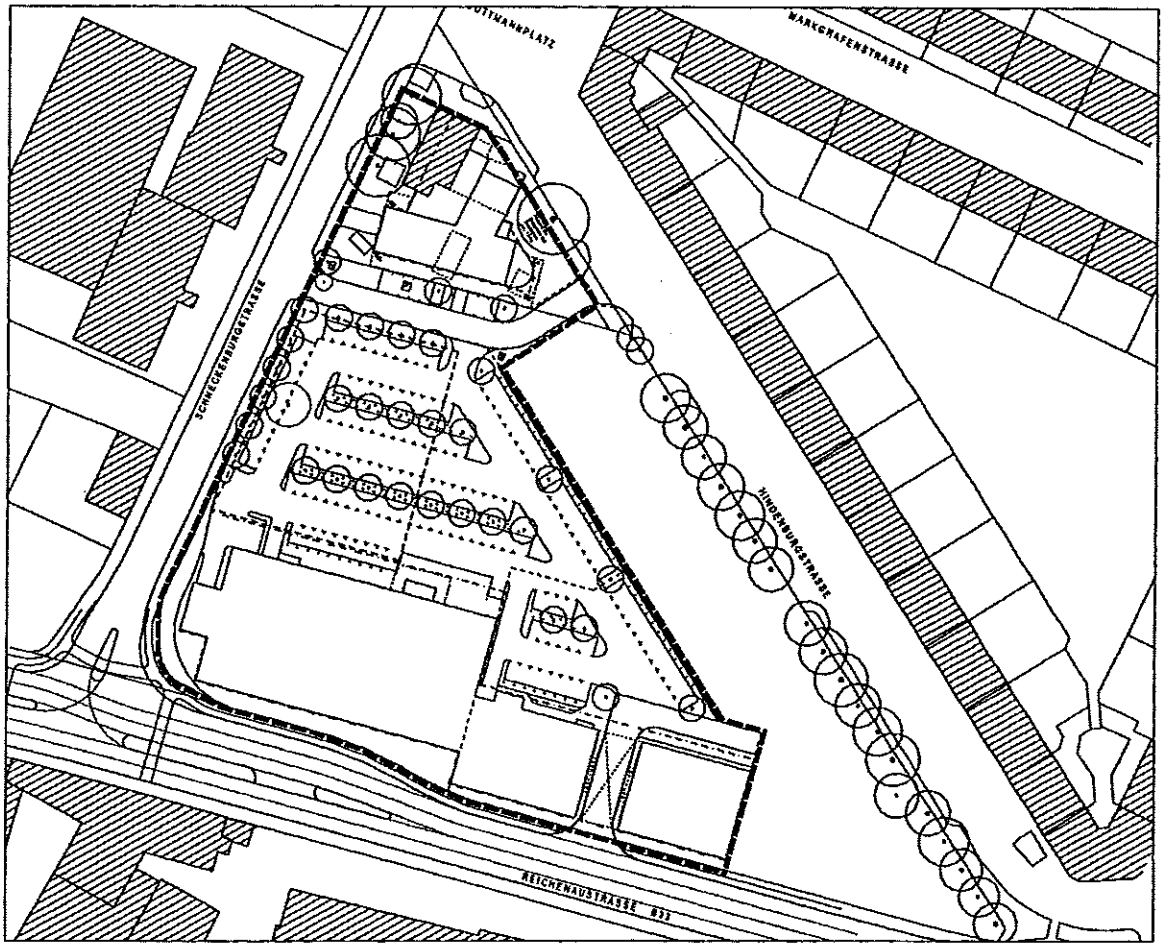
Datum: 16. Juni 1997

BFK
Bertsch-Friedrich-Kalcher
Diplom-Ingenieure
Freie Architekten BDA

Bertsch-Friedrich-Kalcher
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Trochtelfinger Straße 21
70567 Stuttgart
Telefon 07 11/ 7 26 37 - 0
Fax 07 11/ 7 26 37 - 99

Stadt: Konstanz
Landkreis: Konstanz

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL) „Herosé-Heizwerkgelände“ Planungsrechtliche Festsetzungen



Vorhabenträger:

Schwabenbau Ebner
Gewerbebau Projektgesellschaft mbH
Johann-Schwarz Straße 23
70736 Fellbach-Öffingen
Telefon 0711 / 51 5150
Fax 0711 / 51 5055

BFK
Bertsch-Friedrich-Kalcher
Diplom-Ingenieure
Freie Architekten BDA

Planung:

Bertsch-Friedrich-Kalcher
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Trochtelfinger Straße 21
70567 Stuttgart
Telefon 0711 / 726 37-0
Fax 0711 / 726 37-99

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen,
zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)
„Herosé-Heizwerkgelände"

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
1.2 Maß der baulichen Nutzung
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche
1.4 Bauweise
1.5 Stellplätze
1.6 Geh- und Leitungsrechte
1.7 Lärmschutzvorkehrungen
1.8 Erhaltung sowie Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
1.9 Verkaufsflächen des Elektrofachmarktes

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL) „Herosé-Heizwerkgelände“

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB)

1.1.1 Planungsabschnitt 1:
- Mischgebiet (MI), entsprechend § 6, BauNVO.
- Im südlichen Gebietsabschnitt, mit Orientierung zur neuen Querstraße, sind Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss nicht zulässig.

1.1.2 Planungsabschnitt 2:
- Sondergebiet (SO), entsprechend § 11, BauNVO.
- Fachmarkt für Elektro-, Elektronik-, Photo-, Video-, Computer- und Küchengeräte, Verkaufsfläche (Definition der Verkaufsflächen siehe 2. Planungsrechtliche Festsetzungen Abschnitt 1.9) maximal 2100 m².
- Kinderwarenfachhandel, Verkaufsfläche 700 m².
- Bettenfachhandel, Verkaufsfläche 500 m²
- Betriebszugehörige Wohnungen, Büro- und Praxisräume

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1, BauGB)

1.2.1 Planungsabschnitt 1:
GRZ (§16, Abs. 2, Nr. 1, BauNVO), siehe Planeinschrieb.
- entsprechend § 19, Abs. 4, Nr. 3, BauNVO, wird festgelegt, dass die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der in § 19, Abs. 4, Nr. 1, BauNVO, bezeichneten Anlagen maximal 0,8 betragen darf.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4, BauNVO) bezogen auf 399.57 m über NN, siehe Planeinschrieb.

1.2.2 Planungsabschnitt 2:
- entsprechend § 19, Abs. 4, Nr. 3, BauNVO, wird festgelegt, dass die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der in § 19, Abs. 4, Nr. 1, BauNVO, bezeichneten Anlagen maximal 0,9 betragen darf.
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, Abs. 2, Nr. 4, BauNVO), bezogen auf 399,43 m über NN (bestehende Straßenhöhe im Kreuzungsbereich der Reichenau- und Schneckenburgstraße), siehe Planeinschrieb.

1.3 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23, Abs. 2, BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt durch Baugrenzen und Baulinien.
- Entlang der Reichenaustraße ist das Vortreten von Gebäudeteilen am zurückgesetzten Gebäude des Elektro-Fachmarktes über die Baulinie, für die Anordnung von Fluchttreppen, bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m zulässig, insgesamt dürfen diese Anlagen eine maximale Länge von 15 m nicht überschreiten.
- Entlang der Reichenaustraße ist das Vortreten von untergeordneten Bauteilen, wie Vordächer etc., bis zu einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig, soweit verkehrliche Belange dem nicht entgegenstehen.

1.4 Bauweise
(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und § 22, BauNVO)
- Für die Festsetzung der Bauweise siehe Planeinschrieb.

1.5 Stellplätze
(§ 12, BauNVO, § **9, Abs. 1, Nr.** 14 und Nr. 22 BauGB)
- Im Planungsabschnitt 1 sind Tiefgaragen, und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Anzahl der offenen Stellplätze maximal 7, davon 4 Stellplätze an der neuen Querstraße.
- Im Planungsabschnitt 2 sind insgesamt maximal 156 Stellplätze Stellplätze zulässig.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

1.6 Geh-, und Leitungsrechte
(§ 9, Abs. 1, Nr. 21, BauGB)
- Festsetzung von Geh-, und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit, siehe Planeinschrieb.

1.7 Lärmschutzvorkehrungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 24, BauGB)
- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine begrünte, geschlossene Wand von mindestens 1,8 m Höhe anzulegen.

1.8 Erhaltung sowie Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9, Abs. 1, Nr. 25, BauGB)
- Im Planungsabschnitt 2 ist mindestens 1 geeigneter mittelkroniger Laubbaum je 6 PKW-Stellplätze anzupflanzen und zu erhalten. Bei Organisation der Stellplätze in einer Parkpalette kann die Anzahl der Baumpflanzungen reduziert werden.
- Die im Plan eingetragenen bestehenden Bäume sind zu schützen und zu erhalten.

1.9 Verkaufsflächen des Elektrofachmarktes entsprechend 2. Planungsrechtliche Festsetzungen, Abschnitt 1.1.2
- Zu den Verkaufsflächen zugerechnet werden alle Verkehrsflächen innerhalb der zusammenhängenden Verkaufsflächen, sowie der Kassenbereich.
- Nicht zu den Verkaufsflächen zählen die Flächen von Treppen, Aufzügen sowie die diesen Erschließungselementen vorgelagerten Verkehrsflächen.
- Nicht zu den Verkaufsflächen zählt der Bereich zwischen Windfang und Kassenbereich sowie der gesamte Service-Bereich.
- Nicht den Verkaufsflächen zugehörende Flächen sind freizuhalten von Verkauf und Warenauslage.

Ausgefertigt:

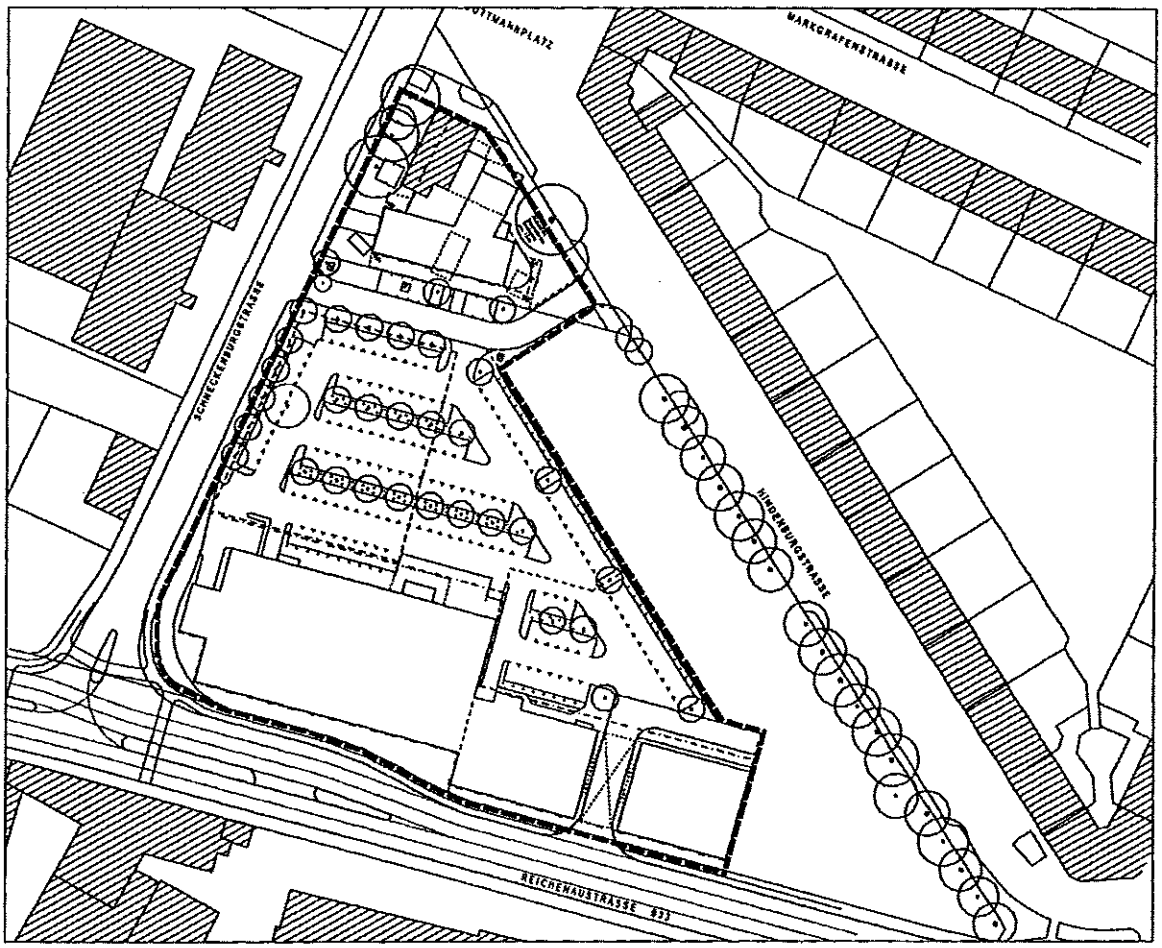
Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner, Bürgermeister

Stadt: Konstanz
Landkreis: Konstanz

Textliche Festsetzungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL) „Herosé-Heizwerkgelände“ Örtliche Bauvorschriften



Vorhabenträger:

Schwabenbau Ebner
Gewerbebau Projektgesellschaft mbH
Johann-Schwarz Straße 23
70736 Fellbach-Öffingen
Telefon 0711 / 51 5150
Fax 0711 / 51 5055

BFK
Bertsch-Friedrich-Kalcher
Diplom-Ingenieure
Freie Architekten BDA

Planung:

Bertsch-Friedrich-Kalcher
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Trochtelfinger Straße 21
70567 Stuttgart
Telefon 0711 / 726 37-0
Fax 0711 / 726 37-99

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Inhaltsverzeichnis

Textliche Festsetzungen,
zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)
„Herosé-Heizwerkgelände"

3. Örtliche Bauvorschriften

1.1 Dachgestaltung
1.2 Fassadengestaltung
1.3 Stellplätze
1.4 Werbeanlagen
1.5 Sonstiges
1.6 First- und Traufhöhen

2. Hinweise

1.1 Dachgestaltung
(§ 74, Abs. 1, LBO)

- Für die Planungsabschnitte 1 und 2 wird als Dachform Flachdach oder geneigtes Dach festgeschrieben .
- Im Planungsabschnitt 1 ist im Zuge der Realisierung der Neubaumaßnahmen eine Dachbegrünung in den 1-geschossigen Bereichen auszuführen und zu erhalten.

1.2 Fassadengestaltung
(§ 74 Abs. 1 und 5, LBO)

- Die Fassaden der Gebäude, ausgenommen der Werbeanlagen, sind entsprechend den beigefügten Ansichten (siehe 5. Anlagen, Anlage 5) zu gestalten.

1.3 Stellplatzgestaltung und Fahrradstellplätze

- Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, z.B. Rasenpflastersteinen.
- Im Planungsabschnitt 2 sind die offenen Stellplätze entsprechend dem in den Anlagen beigefügten Gestaltungsschema (siehe 5. Anlagen, Anlage 2) zu realisieren.
- In den Eingangsbereichen der Geschäftsnutzungen sind insgesamt 40 Fahrradstellplätze anzuordnen.

1.4 Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1, LBO; § 14(1) BauNVO)

- Die Größe der Werbeanlage darf für die Vorhaben jeweils 1 m² betragen.

Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe, Farbe und Anbringungsort in die Fassadengestaltung einfügen.

1.5 Sonstiges

- Im Planungsabschnitt 1 ist die bestehende Biergartenfläche im Zuge der Realisierung der Neubaumaßnahmen zu entsiegeln und mit einem neuen Belag in Kies auszuführen.

1.6 First- und Traufhöhen

- Im Planungsabschnitt 1 wird die maximale First- und Traufhöhe bezogen auf
  399,57 m.ü.NN (siehe Planeinschrieb) festgesetzt.

2.0 Hinweise

2.1 Altlasten
2.2 Lärmschutzmaßnahmen
2.3 Denkmalschutz

2.1 Altlasten

Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudegründung, Aushub für Tiefgarage etc.) kann kontaminierter Aushub anfallen, deshalb wird in diesen Fällen eine sachkundige Betreuung für entsprechende Bodenschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Verwertung beziehungsweise Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials mit dem Landratsamt Konstanz (Referat 213) abzustimmen ist.

2.2 Lärmschutzmaßnahmen

Das Vorhaben wird an einer klassifizierten Straße errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

2.3 Denkmalschutz

Bei Bodenfunden und dem Vorhandensein von Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen etc., ist unverzüglich das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Telefon 0761 / 207120 zu benachrichtigen.

Ausgefertigt:

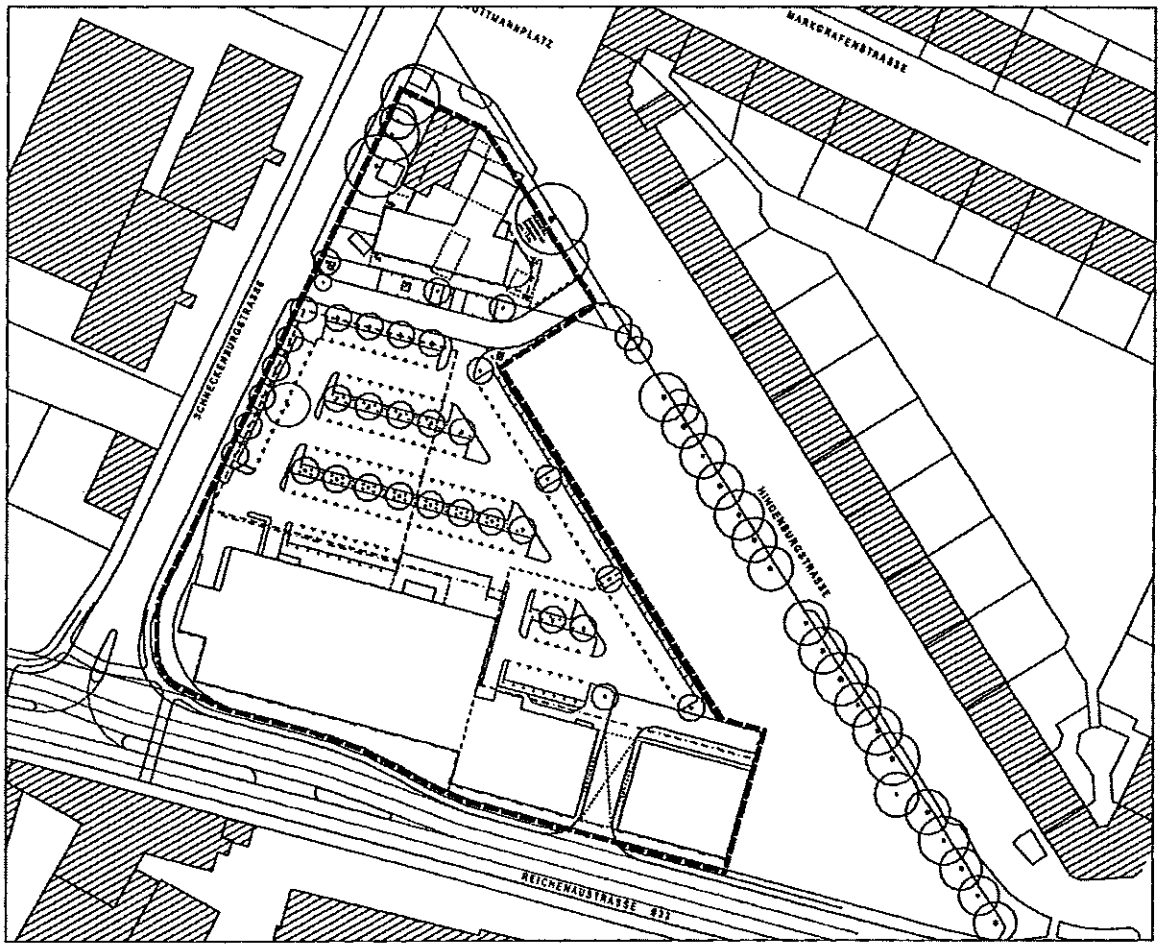
Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner, Bürgermeister

Stadt: Konstanz
Landkreis: Konstanz

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL) „Herosé-Heizwerkgelände“



Vorhabenträger:

Schwabenbau Ebner
Gewerbebau Projektgesellschaft mbH
Johann-Schwarz Straße 23
70736 Fellbach-Öffingen
Telefon 0711 / 51 5150
Fax 0711 / 51 5055

BFK
Bertsch-Friedrich-Kalcher
Diplom-Ingenieure
Freie Architekten BDA

Planung:

Bertsch-Friedrich-Kalcher
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Trochtelfinger Straße 21
70567 Stuttgart
Telefon 0711 / 726 37-0
Fax 0711 / 726 37-99

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Inhaltsverzeichnis

**4. Begründung,
zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)
„Herosé-Heizwerkgelände“**

1.0 Anlass und Ziele der Planung Seite 2

2.0 Verfahrensweg Seite 3

3.0 Höherrangige und überörtliche Planung Seite 4

4.0 Geltungsbereich Seite 5

5.0 Planbegleitende Untersuchung Seite 6

6.0 Planungskonzept Seite 7

6.1 Standortlage Seite 7
6.2 Städtebau Seite 7
6.3 Art und Maß der Nutzung Seite 8
6.4 Verkehrserschließung Seite 9
6.5 Stellplätze Seite 10
6.6 Medienerschließung Seite 11
6.7 Grünplanerische Maßnahmen Seite 13
6.8 Sonstiges Seite 14
6.8.1 Liegenschaften
6.8.2 Altlasten
6.8.3 Schallschutzmaßnahmen
6.8.4 Abfallwirtschaft
6.8.5 Denkmalschutz

7.0 Baugrund-Verhältnisse Seite 16

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

---

4. Begründung, zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL) „Herosé-Heizwerkgelände"

1.0 Anlass und Ziele der Planung

Die Zielsetzung der Planung besteht darin, den Bereich Reichenaustraße / Schneckenburgstraße / Hindenburgstraße städtebaulich neu zu ordnen. Dies ist möglich und notwendig, da die bisher dort befindliche Gewerbe- und Betriebswohnungsnutzung nicht mehr vorhanden ist, das Grundstück freigemacht wird und damit das Gesamtareal eine neue Nutzung erhalten kann.

Es ist vorgesehen, an diesem Standort folgende neue und bestehende Nutzungen zu realisieren:

1. Gastronomie in Verbindung mit weiteren Mischnutzungen („Ziegelhof")
2. Handelseinrichtungen
3. Dienstleistungseinrichtungen in Verbindung mit Wohnnutzungen
4. Kulturelle Einrichtungen

Der vorliegende VEPL bezieht sich auf eine Teilfläche des Gesamtareals und will die oben genannten Nutzungen 1 und 2 zur Realisierung bringen.

Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt ca. 15,0 Mio. DM.

Die wesentlichen Ziele der vorliegenden Planung sind:

1. Die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion von Konstanz durch die Ansiedlung eines Fachmarktes für Elektro- und Elektronikartikel.
2. Entwicklung eines verträglichen Nutzungskonzeptes zwischen der Neuplanung und den bestehenden umliegenden Nutzungen.
3. Entwicklung eines aufeinander abgestimmten Gesamtkonzeptes für die beantragten Nutzungen
   - Elektro- und Elektronikfachmarkt (Media Markt)
   - Kinderwarenfachhandel
   - Bettenhaus
   - Erweiterung des Areals „Ziegelhof" mit gemischter Nutzung
4. Aufwertung des Gottmannplatzes durch eine verkehrliche Neuordnung.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

2.0 Verfahrensweg

Gemäß § 7 (1) BauGB-MaßnahmenG kann die Stadt durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, die nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des BauGB zulässig sind, wenn

1. Die Vorhaben ohne Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes nicht zugelassen werden können,
2. Der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Stadt abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet.

Nach § 7 (2) BauGB-MaßnahmenG muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
Die vorgenannten Voraussetzungen für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen bei der konkreten Betrachtung des Geltungsbereiches vor.
Das Vorhaben lässt sich in seiner Gesamtheit aufgrund der Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf den Einzelhandelsstandort Konstanz, der abweichenden Nutzungsstruktur zur näheren Umgebung sowie der geplanten verkehrlichen Neuordnung nicht nach den Maßgaben des § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bewerten und folglich genehmigen. Die Einleitung eines bauplanungsrechtlichen Verfahrens ist unerlässlich.
Die Schwabenbau Ebner Gewerbebau Projektgesellschaft mbH als Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag im Sinne des § 7 BauGB-MaßnahmenG zur Erbringung aller für das Verfahren und seiner Realisierung erforderlichen Leistungen.
Des weiteren verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Realisierung binnen 36 Monaten nach Vorlage einer rechtskräftigen Baugenehmigung für die geplanten Handelseinrichtungen.
Die Finanzierung des Gesamtvorhabens ist durch die Schwabenbau Ebner Gewerbebau Projektgesellschaft mbH gewährleistet.
Die Errichtung dieser Handelseinrichtungen mit der vorgelegten Bebauung ist aufgrund der vorgegebenen Nutzungsstruktur mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Konstanz vereinbar.
Mit der geplanten Bebauung wird eine erhebliche Anzahl dauerhafter Arbeitsplätze realisiert, Wohnraum geschaffen, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs verbessert sowie die infrastrukturelle Aufwertung der Umgebung erreicht.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

3.0 Höherrangige und überörtliche Planung

Landes- und Regionalplanung

Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird mit der geplanten Nutzung des VEPL nicht widersprochen.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan vom 1. Juli 1963 stellt mit Bezug zur damaligen gewerblichen Nutzung für das Planungsgebiet Gewerbefläche (G) dar. Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 16. April 1997 stellt Mischbauflächen dar, um Handels- und Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Der geplante Media-Markt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb erfordert die Festlegung als Sondergebiet gem. § 11(3) BauNVO. Da diese Nutzungen aus dem gültigen FNP und dem Fortschreibungsentwurf 2010 nicht entwickelbar sind, wird der Flächennutzungsplan parallel geändert. Das Regierungspräsidium Freiburg empfiehlt die Darstellung als Sonderbaufläche.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

4.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem VEP zu entnehmen. Das Plangebiet erstreckt sich über die Flächen, die zur Realisierung der geplanten Vorhaben sowie der geplanten Erschließungsstraßen erforderlich sind.

Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan „Reichenaustraße / Schneckenburgstraße“ vom 7. April 1967.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

5.0 Planbegleitende Untersuchung

Seitens der GMA-Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung liegt eine gutachterliche Stellungnahme zum geplanten Einzelhandel vor.

Demnach wird das Vorhaben insgesamt positiv beurteilt. Die Standortbedingungen können für die Einzelhandelsnutzung als grundsätzlich geeignet angesehen werden .

Der geplante Media-Markt wird die Einkaufszentralität von Konstanz steigern, die derzeit für ein Oberzentrum nur unterdurchschnittlich ausgeprägt ist.

Die GMA empfiehlt in Abwägung der Wettbewerbsverschiebungen, die durch den Media-Markt in Konstanz ausgelöst werden, und der relativ großen Distanz zur Altstadt, die Verkaufsflächen für diesen Elektrofachmarkt auf ca. 2.000 m² zu beschränken.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

6.0 Planungskonzept

6.1 Standortlage

Das Plangebiet befindet sich ca. 2 km vom Stadtzentrum Konstanz entfernt, am Westrand der Stadt an der in westlicher Richtung führenden Reichenaustraße und ist von der Schneckenburg- und der Hindenburgstraße begrenzt. Der Standort liegt in einer noch integrierten Randlage und ist geprägt durch Wohnnutzungen im Osten, Mischnutzungen im Westen und gewerblichen Nutzungen im Süden gegenüber der Reichenaustraße.
Die Stadt Konstanz verfolgt aufgrund der Einzelhandelsgutachten von 1990 und 1996 sowie zur Sicherung von Gewerbeflächen die Zielsetzung den Einzelhandel in den Gewerbegebieten weitgehend einzuschränken. Ziel ist es die Altstadt als Zentrum der gewachsenen Ordnung zu erhalten und zu stärken. Folglich bedarf es der Bereitstellung von Standorten für den großflächigen Einzelhandel in zentraler Lage. Da die Entwicklungsmöglichkeiten in der Altstadt aufgrund der städtebaulichen und grundstücksbezogenen Bedingungen stark eingeschränkt sind, ergibt sich die Notwendigkeit Ersatzstandorte in der Nähe zur Altstadt bereitzustellen. Die Gutachter empfehlen diesbezüglich neben dem Bodanareal (Seeuferhaus) und dem Döbele das Herosé-Heizwerkgelände in noch zentraler Lage. Die geplanten zentralen Handelsnutzungen sollen insbesondere aus folgenden städtebaulichen Gründen am Standort Herosé-Heizwerkgelände angesiedelt werden:

1. zentrale Randlage, die Altstadt ist fußläufig noch gut erreichbar (ca. 15 Minuten).
2. direkter Hauptverkehrsanschluss durch die Reichenaustraße ist gegeben.
3. die von den Investoren vorgesehene weniger dichte Bebauung mit offener Parkplatzlösung lässt sich in dieser zentralen Randlage, städtebaulich eher vertreten als auf dem Döbele.

6.2 Städtebau

Die Bebauung des Straßendreiecks Reichenau-, Schneckenburg- und Hindenburgstraße nimmt - außer an der Schneckenburgstraße - in ihren äußeren Baufluchten die jeweilige Straßenrichtung auf.
Entlang der Reichenaustraße sind die wesentlichen Bauvolumen konzentriert. Die festgesetzte Mindest-Gebäudehöhe von 10,5 m ab OK Straße und die geschlossene Bauweise wirken abschirmend auf das zukünftige Mischgebiet und die bestehende Wohnbebauung an der Hindenburgstraße. Die Reichenaustraße erhält durch die Straßenrandbebauung eine klare Definition.
Die bestehende Bebauung im Norden des Plangebiets (Ziegelhof) wird durch weitere Gebäude ergänzt, die den für die Handelsnutzungen erforderlichen Parkplatz im Inneren des Gebiets damit räumlich begrenzen. Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zur Abschirmung sowie als Übergangsbereich zwischen den zentralen Versorgungseinrichtungen und dem östlich gelegenen Wohngebiet entlang der Hindenburgstraße eine mehrge-

schossige geschlossene Bebauung geplant. Im nördlichen Abschnitt sind Mischnutzungen (Qualifizierung als Mischgebiet) geplant und im südlichen Abschnitt soll ein islamisches Kulturzentrum (Moschee) eingerichtet werden. Diese Nutzungen liegen außerhalb des Geltungsbereiches, da zum einen für das Mischgebiet derzeit kein Investor zur Verfügung steht und zum anderen für das islamische Kulturzentrum ein Hochbauwettbewerb durchgeführt wird, der den Zeitablauf für die anderen Vorhaben unverhältnismäßig verzögert hätte.

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplante Bebauung ist in den beiliegenden Vorentwurfsplänen dargestellt und wird durch folgende Parameter charakterisiert:

	Planungsabschnitt 1	Planungsabschnitt 2
Maßgebende Grundstücksfläche	ca. 1594 m²	ca. 9.050 m²
Grundflächen von		
Gebäuden	ca. 960 m²	ca. 3.165 m²
Überbauung von öffentlichen Verkehrsflächen	-	ca. 205 m²
Private Verkehrsflächen	ca. 210 m²	ca. 3.030 m²
Parkierungsflächen	ca. 85 m²	ca. 1.630 m²
GRZ entspr. BauNVO § 19	0,79	0,87
GRZ nur für Gebäude	0,60	0,35
Zahl der realisierten Stellplätze davon		
Tiefgarage	23	-
offen	7	155
Öffentliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich des VEPL:		1.075 m²

Die sich aus der geplanten Bebauung und den notwendigen Stellplätzen ergebende Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 BauNVO) ist zu rechtfertigen, da bei der Festsetzung der Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen eine Reduzierung der befestigten Stellplatztiefe auf 4,30 m erreicht wird und der Pflanzstreifen damit eine Breite von 2,40 m erhält und somit stadtgestalterisch und ökologisch ausgleichend wirkt (siehe auch 5. Anlagen, Anlage 2).

Im östlichen Abschnitt des Planungsabschnitts *1* ist ein Abstand der Bebauung von 3,00 m zur Baumkrone des bestehenden Baumes einzuhalten. Bei Spundung kann der Abstand auf 1,50 m verkürzt werden.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

6.4 Verkehrserschließung

Grundsätzlich ist die geplante Bebauung durch die vorhandenen, das Plangebiet umgebenden Straßen erschlossen.

Äußere Verkehrserschließung

Die Reichenaustraße wird auch nach Inbetriebnahme der neuen Rheinbrücke mit vollständiger Anbindung an die Schweiz weiterhin bis zur alten Rheinbrücke als klassifizierte B 33 erhalten bleiben. Sie wird jedoch dann im Bereich des Planungsgebietes so zurückgebaut, dass entlang der Reichenaustraße ein Gehweg und ein Radweg sowie ein Pflanzstreifen die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer wesentlich verbessern.
Die Zufahrt von der Reichenaustraße in das Planungsgebiet erfolgt nur als Rechtsabbieger - ebenso die Ausfahrt.
Die Erschließung des gemeinsamen Parkplatzes erfolgt - außer von der Reichenaustraße - von der neuen Stichstraße aus, die als neue Anbindung der Hindenburgstraße an die Schneckenburgstraße dienen soll und damit den Gottmannplatz entlastet und die Möglichkeit bietet, diesen zu einem städtebaulich wirksamen Platz zurückzubauen.
Das Vorhaben wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

Innere Erschließung

Der allen Handelseinrichtungen gemeinsame Parkplatz wird von der Reichenau- und der neuen Stichstraße aus erschlossen.
Die Warenanlieferung für den Media-Markt erfolgt davon unabhängig an der Westseite des Gebäudes direkt von der Schneckenburgstraße aus.
Die innere Erschließungsstraße, die an die Reichenaustraße anschließt, dient auch zur Erschließung des Islamischen Kulturzentrums östlich des Plangebietes. Diese innere Erschließungsstraße wird deshalb in diesem Bereich als öffentliche Straße geplant. Am Übergang zu den Fahrflächen des Parkplatzes ist durch entsprechende Materialwahl mit unterschiedlichen Belägen die öffentliche Straße deutlich zu markieren
Zur Sicherung der Erschließung des Gesamtareals wird festgesetzt, dass die jeweiligen Teileigentümer des Planungsabschnitts 2 ein jeweils gegenseitiges Nutzungsrecht (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) auf allen Straßen, Stellplätzen und Gehwegen innerhalb der zusammenhängenden Parkplatzfläche haben. Sollte sich im Laufe der Zeit herausstellen dass die Fahrstraße des Parkplatzes als Umgehungsstrecke („Schleichweg") von der Reichenaustraße zur Schneckenburgstraße missbraucht wird, so sind an dieser Fahrstraße des Parkplatzes durch den Einbau von Aufpflasterungen Schwellen zur Durchfahrtsbegrenzung einzubauen.
Gleichfalls wird für diese Fläche festgesetzt, dass der Stadt Konstanz und den Stadtwerken sowie allen öffentlichen Ver- und Entsorgungsbetrieben ein

Leitungsrecht zur Ver- und Entsorgung der im Planungsabschnitt 2 geplanten Gebäude und Freianlagen einzuräumen ist.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

6.5 Stellplätze

Bedingt durch die Einzelhandelsnutzung ergibt sich ein hoher Stellplatzbedarf. Auf der Grundlage der „VwV Stellplätze" unter Berücksichtigung des in dieser Verwaltungsvorschrift enthaltenen ÖPNV-Reduzierungsfaktors ergeben sich folgende Stellplatzzahlen:

Planungsabschnitt 1:	30 Stellplätze
Planungsabschnitt 2:	155 Stellplätze

Im Planungsabschnitt 1 sind die Stellplätze überwiegend in der Tiefgarage oder im Gebäude unterzubringen. Zugunsten der Qualität der verbleibenden Freiflächen sind offene Stellplätze nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Im Planungsabschnitt 2 sind die Stellplätze als offene Stellplätze oder in Form einer Parkpalette auszuführen.

Bei der offenen Stellplatzlösung sind die Stellplätze zugunsten der Stadtqualität der umliegenden Wohnnutzung zu begrünen und die Stellplatzfläche mit teiloffenen Belägen herzustellen. Die Anzahl wird auf 156 Stellplätze begrenzt.

6.6 Medienerschließung

Elektroenergie
Das im Straßenbereich vorhandene Mittelspannungsnetz ermöglicht die Sicherstellung des Elektroenergiebedarfs für das Planungsgebiet einschließlich der zukünftigen MI-Fläche an der Hindenburgstraße. Die Versorgung selbst erfolgt über eine Ortsnetztrafostation, die im öffentlichen Bereich an der neuen Querstraße eingeplant ist

Straßenbeleuchtung
Die geplante Maßnahme hat prinzipiell keine Auswirkung auf die im öffentlichen Bereich vorhandene Straßenbeleuchtung. Lediglich im Zuge der Herstellung der neuen Querstraße zur Hindenburgstraße und der Erschließungsstraße des Islamischen Kulturzentrums sind für diese entsprechende Neuinstallationen der Beleuchtung notwendig.

Trinkwasser
Die Sicherung des Trinkwasserbedarfs aus dem öffentlichen Netz ist gegeben. Es erfolgen 2 Haupteinbindungen in das Gebiet des Planungsabschnitts 2. Das Gebiet des Planungsabschnitts 1 hat bereits einen Anschluss.

Löschwasser
Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist durch insgesamt **6** Hydranten im Nahbereich des Geltungsbereiches gegeben.

Abwasser
Die Entwässerung des Geltungsbereichs erfolgt im Mischsystem.
Die anfallenden Regenwässer im Bereich des Planungsabschnitts 1 werden in die bestehenden Abwasseranschlüsse eingeleitet.
Das Schmutzwasser des Planungsabschnitts 1 wird ebenfalls in die bestehenden Abwasseranschlüsse eingeleitet.
Das anfallende Regenwasser aus den Gebiet des Planungsabschnitts 2 wird in das öffentliche Netz in der Schneckenburgstraße eingeleitet.
Das Regenwasser aus den Verkehrs- und Parkierungsflächen des Planungsabschnitts 2 wird ebenfalls in das öffentliche Kanalnetz in der Schneckenburgstraße eingeleitet. Eine großflächige Versickerung der anfallenden Regenwasser scheidet wegen des nahezu undurchlässigen Untergrundes aus (siehe 5. Anlagen, Anlage 3 und 4.).
Noch vertretbar und aus gestalterischen Gründen auch wünschenswert ist die geplante Ausführung der Stellplätze mit teiloffenen Belägen, z.B. Rasenpflastersteinen oder gleichwertigem (siehe 5. Anlagen, Anlage 2).
Das Schmutzwasser des Planungsabschnitts 2 wird an einer Einleitungsstelle in das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Schneckenburgstraße ein-

geleitet.
Die Abnahme des Abwassers ist für alle Vorhaben gewährleistet.

Gasversorgung
Die in der Schneckenburgstraße vorhandene Niederdruckgasleitung sichert die Versorgung des Geltungsbereiches mit Erdgas.

Telekom
Die in der Schneckenburgstraße vorhandenen Leitungen sichern die Versorgung des Geltungsbereiches mit Telefon- und Breitband-Kabel.

Sonstiges
Im Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil noch ein stillgelegter Bodenkanal, der bisher das frühere Herosé-Heizkraftwerk mit dem Herosé-Betriebsgelände südlich der Reichenaustraße verband.
Da die geplanten Nutzungen innerhalb der Planungsabschnitte 1 und 2 jeweils eigene Energieversorgungsanlagen erhalten und auch keine Nutzungen Dritter über diesen Kanal an das heute betriebene IHKW angeschlossen sind, kann im Rahmen des Freimachens des Grundstückes auch dieser Kanal beseitigt werden.

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

6.7 Grünplanerische Maßnahmen

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich zum großen Teil um ein bisheriges
GE-Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad.
Die geplante Bebauung konzentriert sich an der Reichenaustraße und ermöglicht so eine flächige Baumpflanzung auf der Parkplatzfläche in den ausgewiesenen Pflanzstreifen bzw. Pflanzflächen.

Insgesamt sind geeignete mittelkronige Bäume zu pflanzen (z.B. Spitzahorn). Die aus optischen und schallschutztechnischen Gründen festgesetzte Wand entlang der Ostgrenze ist zu begrünen.

6.8 Sonstiges

6.8.1 Liegenschaften

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1740 und 1743/44 der Gemarkung Konstanz. Der Eigentumsnachweis bzw. eine gesicherte Verfügungsgewalt über diese Grundstücke sind durch die Vorhabenträger zu erbringen. Aufgrund des Ausbaues öffentlicher Verkehrsflächen durch den Vorhabenträger ist eine Bereinigung der Flurstücksgrenzen zwischen öffentlichen und privaten Bereichen erforderlich.

6.8.2 Altlasten

Das im Geltungsbereich liegende Flurstück 1740 wurde als Betriebsgrundstück von der Firma Herosé genutzt - bebaut mit dem ehemaligen Heizkraftwerk sonstigen gewerblichen Bauten und mit Dienstwohnungen.
Im Geltungsbereich für den Vorhaben- und Erschließungsplan „Herosé-Heizwerkgelände" bestehen so geringe Belastungswerte, dass die Gefährdung des Schutzgutes ,,Boden und Wasser" nicht zu erkennen ist.
Dennoch sind folgende Vorbehaltsbedenken zu beachten: Bei Baumaßnahmen (z.B. Gebäudegründung, Aushub für Tiefgarage etc.) kann kontaminierter Aushub anfallen, deshalb wird in diesen Fällen eine sachkundige Betreuung für entsprechende Bodenschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße Verwertung beziehungsweise Entsorgung des anfallenden Aushubmaterials mit dem Landratsamt Konstanz (Referat 213) abzustimmen ist. Der bisherige Eigentümer ist vertraglich verpflichtet, eventuell vorhandene Altlasten zu beseitigen und dies durch behördliche Bescheinigung nachzuweisen.
Das Grundstück des Planungsabschnitts 2 ist zum Zeitpunkt der Übergabe an die Investoren altlastenfrei und freigemacht von allen Baulichkeiten.

6.8.3 Schallschutzmaßnahmen

Die geplante Bebauung entlang der Reichenaustraße bewirkt eine geringere Schallbelastung der bestehenden Wohngebiete an der Hindenburgstraße.
Die durch den Fahrzeugverkehr auf dem Parkplatz entstehenden Schallemissionen werden in Richtung der bestehenden Wohnbebauung durch die geplante Blockrandbebauung an der Hindenburgstraße gemindert und zusätzlich durch die Festsetzung einer begrünten Schutzwand entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs reduziert.
Die Dienstwohnungen im Planungsabschnitts 2 erhalten dem Schallschutz entsprechende Grundrisse und Ausstattungen.

6.8.4 Abfallwirtschaft

Die Entsorgung von festen Abfällen und die Gestaltung der Standplätze für die notwendigen Behälter sind entsprechend der gültigen „Satzung über die

Abfallentsorgung in der Stadt Konstanz“ durchzuführen.
Konkrete Festlegungen dazu sind in der Phase der Bauplanung (Genehmigungsplanung) mit den Entsorgungsbetrieben der Stadt Konstanz abzustimmen.

6.8.5 Denkmalschutz

Bei Bodenfunden und dem Vorhandensein von Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen etc., ist unverzüglich das Landesdenkmalamt, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Telefon 0761 / 207120 zu benachrichtigen.

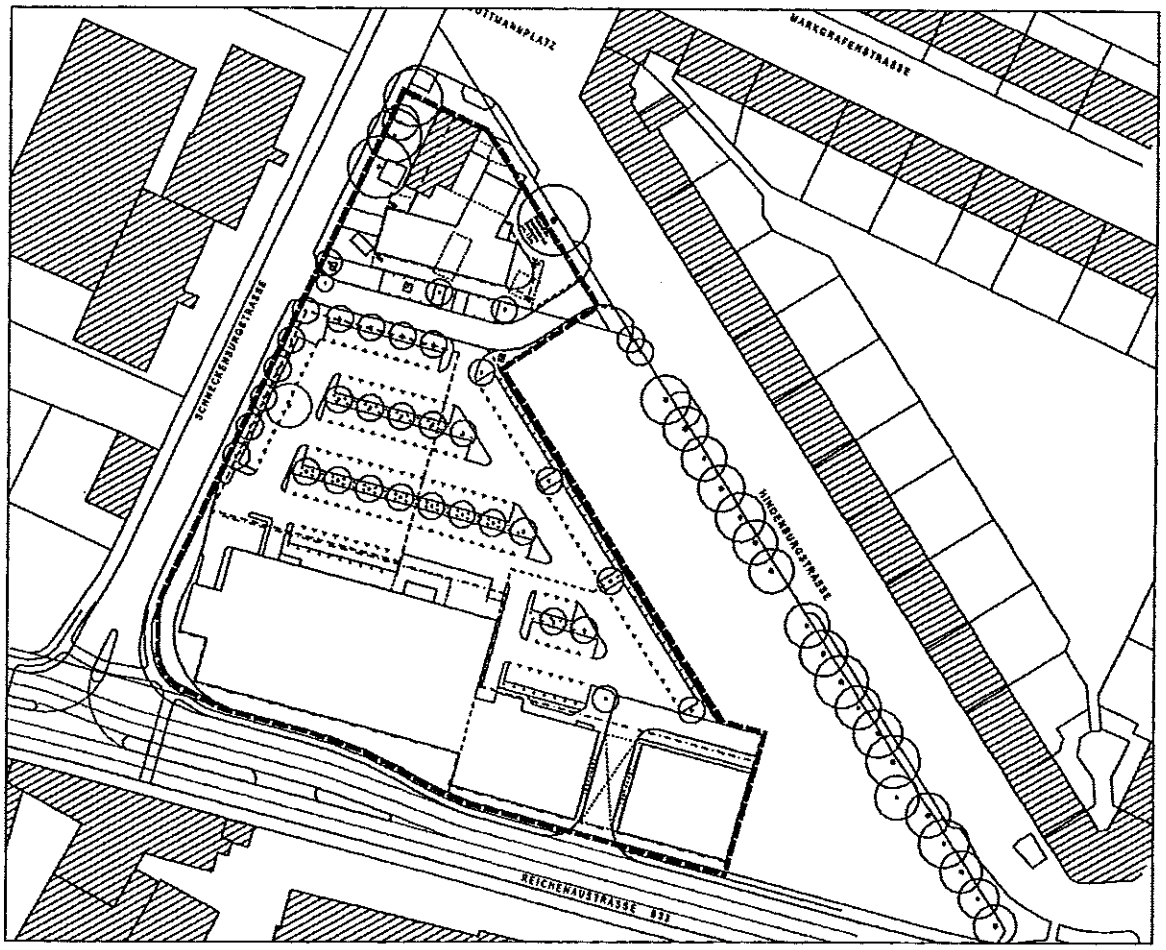
ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

7.0 Baugrund-Verhältnisse

Siehe hierzu die Schreiben des Büro Kempfert und Partner GmbH vom 16. April 1997, sowie vom 9. Juni 1997 (siehe 5. Anlagen, Anlage 3 und 4).

Stadt: Konstanz
Landkreis: Konstanz

Anlagen zum
Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)
„Herosé-Heizwerkgelände“



Vorhabenträger:

Schwabenbau Ebner
Gewerbebau Projektgesellschaft mbH
Johann-Schwarz Straße 23
70736 Fellbach-Öffingen
Telefon 0711 / 51 5150
Fax 0711 / 51 5055

BFK
Bertsch-Friedrich-Kalcher
Diplom-Ingenieure
Freie Architekten BDA

Planung:

Bertsch-Friedrich-Kalcher
Dipl.-Ing. Freie Architekten BDA
Trochtelfinger Straße 21
70567 Stuttgart
Telefon 0711 / 726 37-0
Fax 0711 / 726 37-99

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Inhaltsverzeichnis

5. Anlagen,
zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEPL)
„Herosé-Heizwerkgelände"

Anlage 1 **Flächennutzungsplan 2010**
- Erläuterungsbericht vom Gemeinsamen Ausschuss am 16. April 1997 (Auszug)

Anlage 2 **Gestaltungsschema der Parkplätze**
- Plan vom 16. Juni 1997

Anlage 3 **Geologisches Gutachten**
- Schreiben des Ingenieurbüro Kempfert + Partner GmbH vom 16. April 1997

Anlage 4 **Geologisches Gutachten**
- Schreiben des Ingenieurbüro Kempfert + Partner GmbH vom 9. Juni 1997

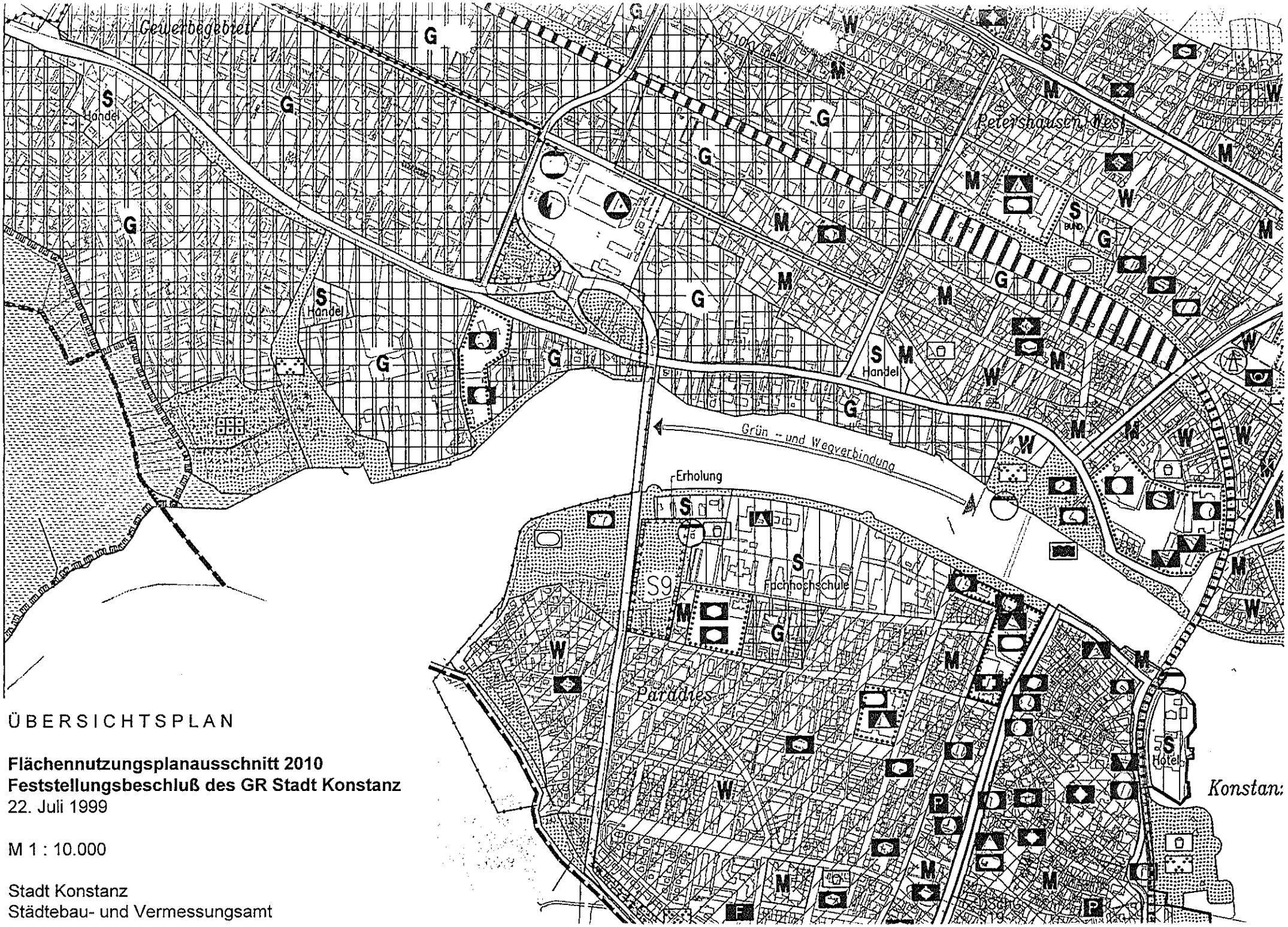
Anlage 5 **Projektpläne**
- Bauantragspläne vom 16. Juni 1997

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Anlage 1 Flächennutzungsplan 2010



ÜBERSICHTSPLAN

Flächennutzungsplanausschnitt 2010
Feststellungsbeschluß des GR Stadt Konstanz
22. Juli 1999

M 1 : 10.000

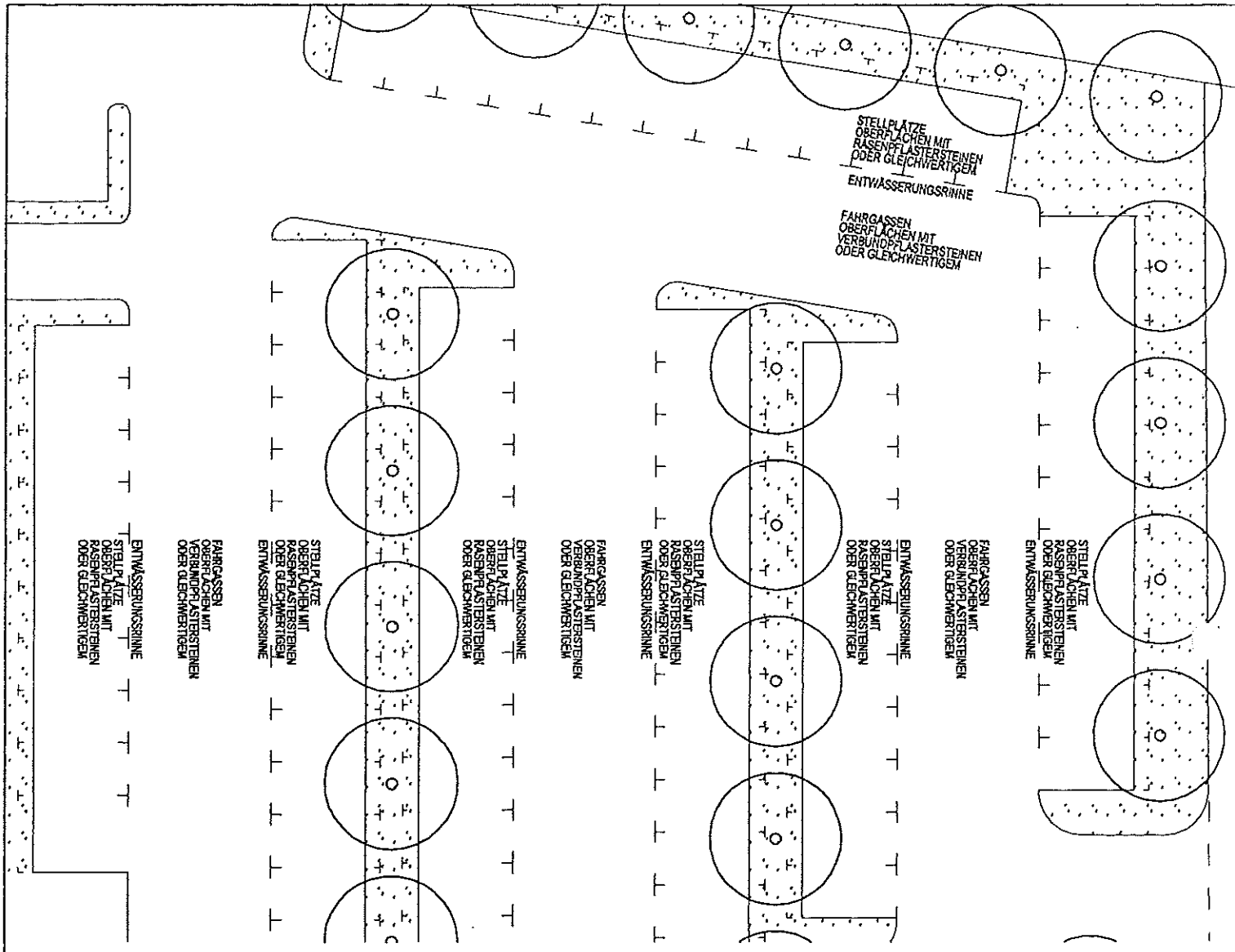
Stadt Konstanz
Städtebau- und Vermessungsamt

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

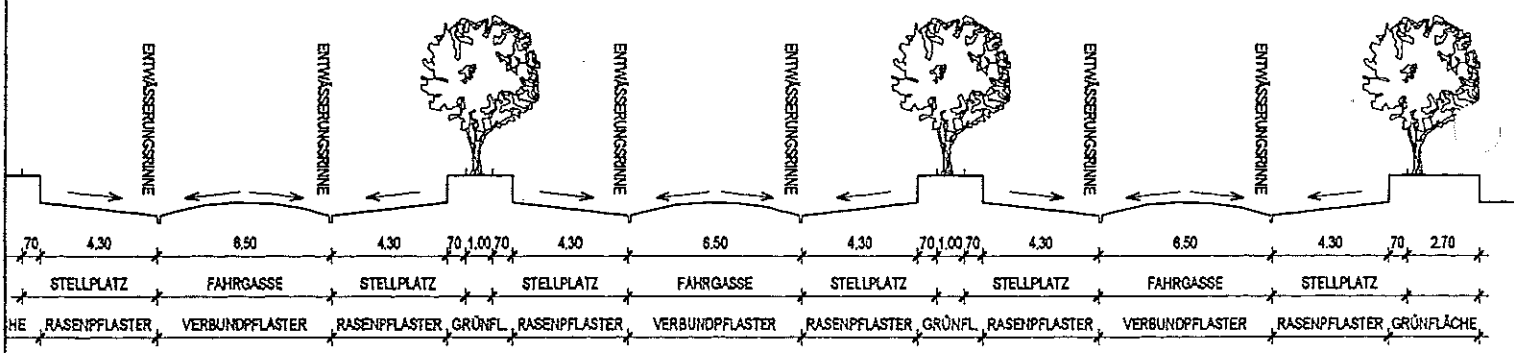
PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Anlage 2 **Gestaltungsschema der Parkplätze**
- Plan vom 16. Juni 1996



DIE HÖHEN SIND ZUR BESSEREN VERSTÄNDLICHKEIT, STARK ÜBERHÖHT UND UNMASSTÄBLICH DARGESTELLT !



STELLPLÄTZE:

OBERFLÄCHE MIT RASENPFLASTERSTEINEN FABRIKAT RINN, HYDROPOR O. GLW.

ENTWÄSSERT ÜBER ENTWÄSSERUNGSRINNEN IN DAS ENTWÄSSERUNGSKANALSYSTEM

FAHRGASSEN:

OBERFLÄCHE MIT VERBUNDPFLASTERSTEINEN, ASPHALTFAHRBAHNBELAG O. GLW.

ENTWÄSSERT ÜBER ENTWÄSSERUNGSRINNEN IN DAS ENTWÄSSERUNGSKANALSYSTEM

GRÜNFLÄCHEN:

ENTWÄSSERT ÜBER VERSICKERUNG

ANLAGE 2

GESTALTUNGSSCHEMA DER PARKPLÄTZE

LAGEPLAN UND QUERSCHNITT

BERTSCH-FRIEDRICH-KALCHER DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA TROCHTELFINGER STRASSE 21 70567 STUTTGART TEL 0711/726 32 - 0

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16. Juni 1997

HEROSÉ HEIZWERKGELÄNDE KONSTANZ

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Anlage 3 **Geologisches Gutachten**
- Schreiben des Ingenieurbüro Kempfert + Partner GmbH vom 16. April 1997

Kempfert + Partner GmbH

Partner:
Prof. Dr.-Ing. H.-G. Kempfert
Dr.-Ing. U. Berner
Dipl.-Geol. J. Koberstein
Dipl.-Ing. (FH) M. Stadel

Ingenieurbüro für Baugrund,
Geotechnik und Umweltschutz

Max-Stromeyer-Straße 1 · 78467 Konstanz
Telefon 07531/5945-0 · Telefax 07531/5945-50

Datum: 16.04.97
Be/Rö 1180-s1
Proj.-Nr.: 97.1180

BV Ehemaliges Herosé-Gelände in Konstanz
Geotechnische Stellungnahme zur Versickerbarkeit von Oberflächenwasser

1 Veranlassung

Anläßlich eine Besprechungstermines am 16.04.1997 im Rathaus Konstanz zum o.g. Bauvorhaben wurde seitens der Entsorgungsbetriebe Konstanz (EBK) die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in Becken oder Rigolen gefordert. Auf unseren Einwand hin, daß dies aufgrund des Untergrundaufbaus nicht möglich ist, wurden wir aufgefordert, den Sachverhalt darzustellen und zur Versickerbarkeit von Oberflächenwasser schriftlich Stellung zu nehmen.

3 Untergrundbeschreibung

Unter einer Auffüllung von 0,5 m bis 1,2 m steht der für den Raum Konstanz typische See- bzw. Beckenton von weicher Konsistenz an, dessen Gesamtmächtigkeit für das Baugelände nicht bekannt ist, nach einer Bohrung von 1991 aber mindestens 12 m beträgt.

Die Auffüllung führt geringfügig Grundwasser, daß von Norden dem Baugelände zufließt.

4 Durchlässigkeitsbeiwerte

Der Beckenton ist uns aus mehreren Baumaßnahmen in Konstanz gut bekannt. Aus Eignungsprüfungen zum Zwecke der Verwendung als Oberflächenabdichtung im Deponiebau liegen uns mehr als 20 Einzelbestimmungen der Durchlässigkeit nach DIN 18130 vor. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt im Bereich zwischen $k = 1{,}61 \times 10^{-10}$ und $k = 6{,}25 \times 10^{-11}$ m/s. Im Durchschnitt liegt der Durchlässigkeitsbeiwert bei

$$k = 9{,}53 \times 10^{-11} \text{ m/s}$$

5 Versickerbarkeit

Der Untergrund ist nach DIN 18 130 als sehr schwach durchlässig zu bezeichnen. Nach ATV Regelwerk A 138, Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, eignen sich für Versickerungsanlagen Lockergesteine, deren k-Werte im Bereich von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s liegen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) auf dem ehemaligen Herosé-Gelände ist somit nicht möglich.

Kempfert + Partner GmbH

ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Anlage 4 **Geologisches Gutachten**
- Schreiben des Ingenieurbüro Kempfert + Partner GmbH vom 9. Juni 1997

Kempfert + Partner GmbH

Ingenieurbüro für Baugrund,
Geotechnik und Umweltschutz

Max-Stromeyer-Straße 1 · 78467 Konstanz
Telefon 07531/5945-0 · Telefax 07531/5945-50

Partner:
Prof. Dr.-Ing. H.-G. Kempfert
Dr.-Ing. U. Berner
Dipl.-Geol. J. Koberstein
Dipl.-Ing. (FH) M. Stadel

Architekten
Bertsch-Friedrich-Kalcher
z. Hd. Herrn Dipl.-Ing. Kalcher
Trochtelfinger Straße 21

70567 Stuttgart

Fax 0711 - 72637-99

Datum: 09.06.97
Ko/s 1180-s2
Proj.-Nr.: 97/1180

BV Ehemaliges Herosé-Gelände in Konstanz
Stellungnahme zum Schreiben der EBK vom 06.05.97 hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Versickerbarkeit des Niederschlagswasser verweisen wir auf unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 16.04.97 und unserem Gutachten vom 05.06.97.

Wie dort bereits ausgeführt, eignen sich für Versickerungsanlagen Lockergesteine, deren Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich von 5×10^{-3} bis 5×10^{-6} m/s liegen (ATV Regelwerk 138, Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung). Nachgewiesener Maßen liegen die Durchlässigkeitsbeiwerte von dem angetroffenem Beckenton bei 10^{-10} bis 10^{-11} m/s. Eine Versickerung ist somit praktisch ausgeschlossen. Für einen Meter benötigt das Wasser rechnerisch 3170 Jahre. Bei einem Meter hydraulischem Gefälle können pro Quadratmeter pro Jahr $Q_s = v_{fw} \times A_{sw} = 0{,}158$ Liter versikkert werden.

Dem Vorschlag einer Mulden-Rigolen-„Versickerung" als Rückhaltung stehen wir ebenfalls ablehnend gegenüber, da durch unmittelbaren Kontakt des Beckentons mit Wasser eine Aufweichung (Übergang in breiige Konsistenz) erfolgt, die nicht nur zur Einschlämmung des Kanalsystems führt, sondern auch zu erheblichen unkontrollierbaren Setzungen. Die Schaffung von Rückstauvolumen ist, falls zwingend erforderlich, nur durch einen Speicherbehälter (z.B. aus Beton) zu realisieren.

Kempfert+Partner GmbH

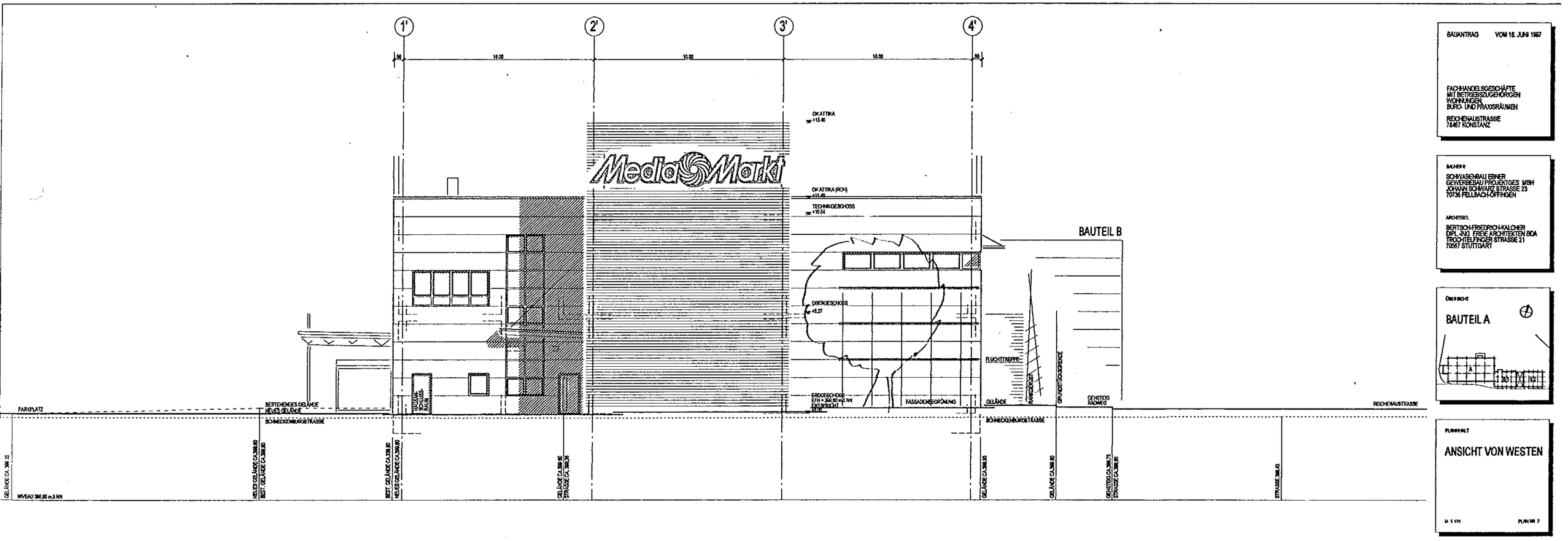
ARCHITEKTEN
BERTSCH - FRIEDRICH - KALCHER
TROCHTELFINGER STR. 21
70567 STUTTGART
HEIZWERKGELÄNDE
TEL. 0711 / 72637-0

PROJEKT:
VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
HEROSÉ-

KONSTANZ

Anlage 5 **Projektpläne**
Bauantragspläne vom 16. Juni 1997

- Erdgeschoss Bauteil A	Plan Nr. 2	(unverbindlich)
- Obergeschoss Bauteil A	Plan Nr. 3	(unverbindlich)
- Längsschnitt, A - A Querschnitt, B - B Bauteil A	Plan Nr. 5	(unverbindlich)
- Ansicht von Süden, Ansicht von Norden, Bauteil A	Plan Nr. 6	(verbindlich, mit Ausnahme der Werbeanlagen)
- Ansicht von Westen Bauteil A	Plan Nr. 7	(verbindlich, mit Ausnahme der Werbeanlagen)
- Erdgeschoss Bauteil B	Plan Nr. 8	(unverbindlich)
- 1. Obergeschoss Bauteil B	Plan Nr. 9	(unverbindlich)
- 2. Obergeschoss Bauteil B	Plan Nr. 10	(unverbindlich)
- 3. Obergeschoss Bauteil B	Plan Nr. 11	(unverbindlich)
- Schnitte Bauteil B	Plan Nr. 12	(unverbindlich)
- Ansicht von Süden Ansicht von Norden Bauteil B	Plan Nr. 13	(verbindlich)



BAUANTRAG VOM 18. JUNI 1997

FACHHANDELSGESCHÄFTE
MIT BETRIEBSZUGEHÖRIGEN
WOHNUNGEN
BÜRO- UND PRAXISRÄUMEN

RESCHEWAUSTRASSE
78467 KONSTANZ

BAUHERR:

SCHWARZENBAU EBNER
GEWERBEBAU PROJEKTGES. MBH
JOHANN SCHWARZ STRASSE 23
70736 FELLBACH-OFFINGEN

ARCHITEKT:

BERTSCH-FRIEDRICH-KALCHER
DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
TROOSTBLÜNGER STRASSE 21
70567 STUTTGART

ÜBERSICHT

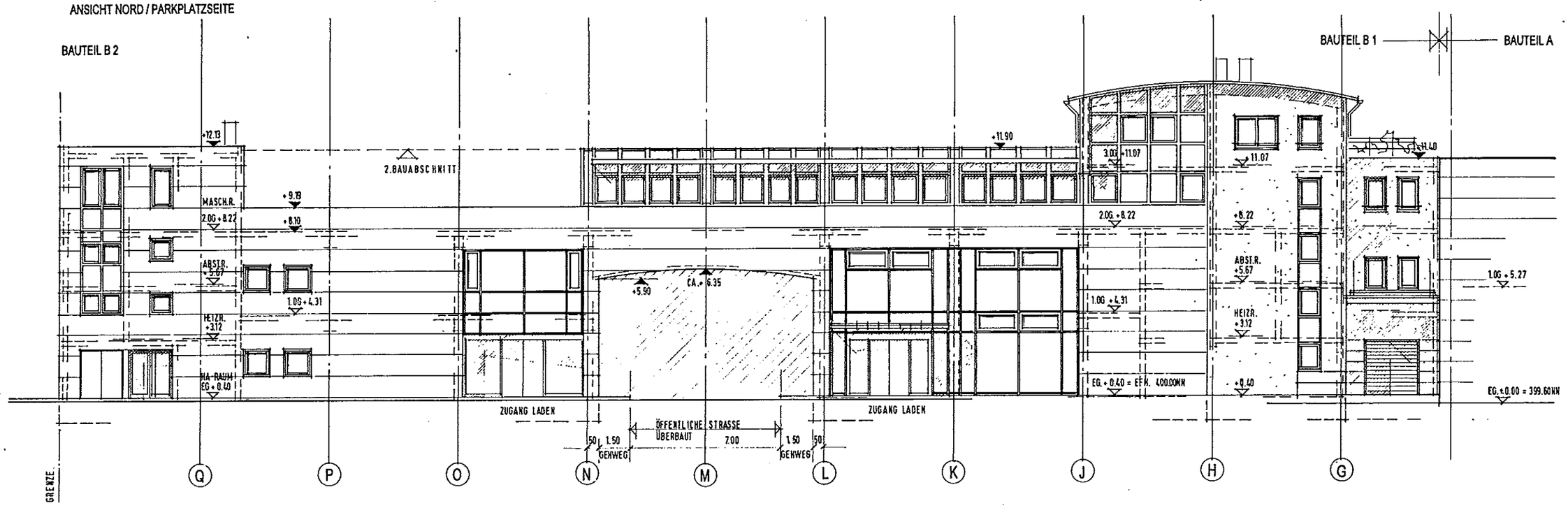
BAUTEIL A

PLANINHALT

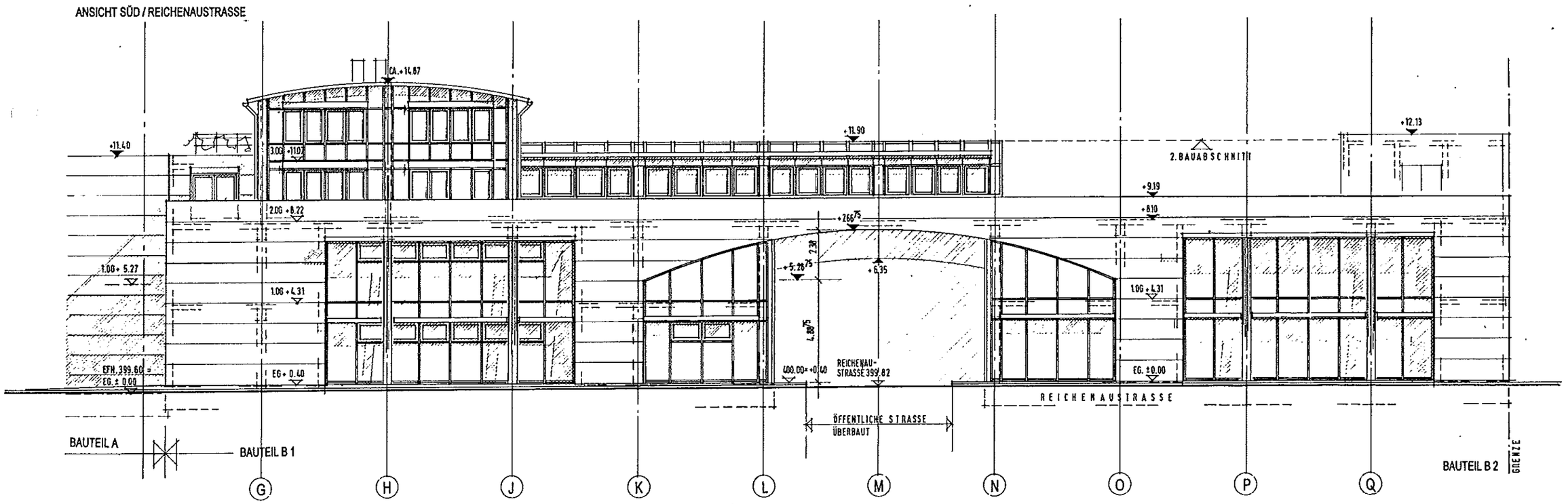
ANSICHT VON WESTEN

M 1:100 PLAN NR. 7

ANSICHT NORD / PARKPLATZSEITE



ANSICHT SÜD / REICHENAUSTRASSE



BAUANTRAG VOM 18. JUNI 1997

FACHHANDELSGESCHÄFTE MIT BETRIEBSZUGEHÖRIGEN WOHNUNGEN, BÜRO- UND PRAXISRÄUMEN

REICHENAUSTRASSE 78467 KONSTANZ

BAUHERR:
SCHWABENBAU EBNER GEWERBEBAU PROJEKTGES. MBH
JOHANN-SCHWARZ-STRASSE 23
70736 FELLBACH-ÖFFINGEN

ARCHITEKT:
BERTSCH-FRIEDRICH-KALCHER DIPL.-ING. FREIE ARCHITEKTEN BDA
TROCHTELFINGER STRASSE 21
70567 STUTTGART

ÜBERSICHT
BAUTEIL B

PLANINHALT
ANSICHT SÜD
ANSICHT NORD

M 1:100 PLAN NR. 10