VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „JUGENDHERBERGE ALLMANNSDORF“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. BEBAUUNGSPLAN
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. BEGRÜNDUNG
7. PROJEKTANSICHTEN U. BAUBESCHREIBUNG
8. GRÜNORDNUNGSPLAN
9. GEOTECHNISCHE STELLUNGNAHME ZUR REGENWASSERVERSICKERUNG

Anlage A

STADT KONSTANZ

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

JUGENDHERBERGE ALLMANNSDORF

SATZUNG

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

Der Vorhaben und Erschließungsplan

"JUGENDHERBERGE - ALLMANNSDORF"

wurde dem Regierungspräsidium Freiburg am

..... angezeigt.

Die Anzeige sowie die Stelle bei der der Vorhaben- und Erschließungsplan

"JUGENDHERBERGE - ALLMANNSDORF"

eingesehen werden kann, wurde am .....

öffentlich bekanntgemacht.

Der Vorhaben und Erschließungsplan

"JUGENDHERBERGE - ALLMANNSDORF"

ist somit seit dem ..... rechtsverbindlich.

Konstanz, den .....

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

.....

FOUQUET
Bürgermeister

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am **30. 04. 1998**
aufgrund von § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926) in Verbindung mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10.1983 (GBI S. 578 ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBI. 1996 S. 29) sowie auf der Grundlage der Landesbauordnung vom 08.08.1995 (GBI. S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521), und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) folgende **Satzung** beschlossen:

§ 1

Gegenstand

Zur Bebauung sowie zur Erschließung des Areals

" JUGENDHERBERGE - ALLMANNSDORF"

in Konstanz wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.
Die Erschließungsmaßnahmen sowie deren finanzielle und zeitliche Abwicklung werden durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Konstanz und der Vorhabenträger (öffentlich rechtlicher Vertrag) geregelt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

§ 2

Bestandteil der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

A 1	Vorhaben- und Erschließungsplan M 1 : 500		vom	13.01.1998
		ergänzt	am	07.04.1998
		geändert	am	30.04.1998
A 2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen		vom	13.01.1998
		ergänzt	am	07.04.1998
A 2.2	Örtliche Bauvorschriften		vom	13.01.1998
		ergänzt	am	07.04.1998

Zur Erläuterung sind beigefügt:

A 3	Begründung		vom	13.01.1998
		ergänzt	am	07.04.1998
A 4	Projektansichten, Baubeschreibung		vom	13.01.1998
A 5	Grünordnungsplan Textteil		vom	13.01.1998
A 6	Grünordnungsplan		vom	13.01.1998
A 7	Geotechnische Stellungnahme zur Regenwasserversickerung		vom	08.01.1998

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfaßt den im Vorhabenplan dargestellten Geltungsbereich.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/1 22 40

§ 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.

(§ 12 BauGB)

Ausgefertigt:

Konstanz, den .....

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

.....

FOUQUET
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

JUGENDHERBERGE — FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF JUGENDHERBERGE
§ 9 (1) Nr. 5 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GH max. — MAXIMALE GEBÄUDEHÖHEN (AUF MEERESHÖHE BEZOGEN)

BAUWEISE, BAUGRENZE

o. — ABWEICHENDE BAUWEISE (IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE JEDOCH GEBÄUDELÄNGEN ÜBER 50 m ZULÄSSIG)
BAUGRENZE
FD — FLACHDACH
SD — SATTELDACH

VERKEHRSFLÄCHEN ZUR INNEREN ERSCHLIESSUNG

FAHRBAHNFLÄCHEN öffentlich
P — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG PRIVATE STELLPLÄTZE

PFLANZFESTSETZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GEMÄSS ZIFF. 2.7 DER ANLAGE A2.1
BAUMWIESE privat — GEMÄSS ZIFF. 2.8 DER ANLAGE A2.1
ZU ERHALTENDE BÄUME — GEMÄSS ZIFF. 2.7+2.8 DER ANLAGE A2.1
Gebüsch — ZU ERHALTENDES GEBÜSCH GEMÄSS ZIFF.2.7+ 2.8 DER ANLAGE A2.1
Hecke bestehend — ZU ERHALTENDE HECKEN GEMÄSS ZIFF. 2.8 DER ANLAGE A2.1
GEPLANTE BÄUME GEMÄSS ZIFF. 2.7+2.8 DER ANLAGE A2.1
FASSADENBEGRÜNUNG GEMÄSS ZIFF. 2.2 DER ANLAGE A2.2
BINDUNG FÜR SONSTIGE BEPFLANZUNG DACHBEGRÜNUNG GEMÄSS ZIFF. 2.1 DER ANLAGE A2.2
ENTFALLENDE BÄUME

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABZUBRECHENDE BAULICHE ANLAGEN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
ABGRENZUNG SONSTIGER UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
BESTEHENDE UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
GR + FR — GEH- und FAHRRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
GR + FR 1 — GEH- und FAHRRECHT ZUGUNSTEN VON FLURSTOCK 3163 UND FLURSTOCK 3161 NÖRDLICHES TEILSTOCK
GR + FR 2 — GEH- und FAHRRECHT ZUGUNSTEN VON FLURSTOCK 3165 UND FLURSTOCK 3161 SÜDLICHES TEILSTOCK
LTR 1 — LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADTWERKE KONSTANZ WASSERLEITUNG
LTR 2 — LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER STADTWERKE KONSTANZ GAS, STROM
VERSICKERUNGSFLÄCHE FÜR DACHWASSER
MULDEN- RIGOLENSYSTEM FÜR DACHWASSER
D — EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ § 2 DSchG UNTERLIEGEN

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

BESTEHENDE BÄUME

SÄMTLICHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN SIND NACHRICHTLICH ÜBERNOMMEN

DAS GESAMTE PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE DES BESCHRÄNKTEN BAUSCHUTZBEREICHES DER FUNKMESSSTELLE BAPT - ALLMANNSDORF

ANLAGE A1

VERFAHRENSVERMERKE

POSITIVER ANTRAGSBESCHEID AUF EINLEITUNG DES SATZUNGSVERFAHRENS AM: 27.11.1997
ÖFFENLEGUNG, ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE VOM: 09.02.1998 - 09.03.1998
ERLÄUTERUNGSTERMIN MIT ANHÖRUNG DER BETROFFENEN BÜRGER AM: 17.02.1998
SATZUNGSBESCHLUSS AM: 30.04.1998
ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DER SATZUNG AM: 03.Sep. 1998
RECHTSKRÄFTIG AM: 03.Sep. 1998

GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER NEUESTEN FASSUNG

AUSGEFERTIGT:
STADT KONSTANZ DEZERNAT III, DEN _____
BÜRGERMEISTER

_____
(FOUQUET)

STADT: KONSTANZ
STADTTEIL: ALLMANNSDORF
LANDKREIS: KONSTANZ

VORHABEN- u. ERSCHLIESSUNGSPLAN
JUGENDHERBERGE ALLMANNSDORF

M. 1:500

ROTTWEILER ING.+ UND PLANUNGSBÜRO
W.BLUST DIPL.-ING. (FH) / M.RATHGEB DIPL.-ING.
STADIONSTRASSE 27 | Telefon: 0741 / 13335 + 12650
78628 ROTTWEIL | Telefax: 0741 / 12240

13.01.1998, ergänzt 07.04.1998, geändert 30.04.1998

Anlage A 2.1

STADT KONSTANZ

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

JUGENDHERBERGE ALLMANNSDORF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DJH

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50
78628 ROTTWEIL
Telefax 0741/ 1 22 40

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES werden folgende **PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN** aufgestellt:

1.	**Rechtsgrundlagen**	Seite	1
2.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	Seite	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	Seite	2
2.2	Maß der baulichen Nutzung	Seite	2
2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	Seite	2
2.4	Bauweise	Seite	3
2.5	Stellplätze, Ausführungsart und Anzahl	Seite	3
2.6	Geh- und Fahrrechte, Leitungsrecht	Seite	3
2.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft	Seite	3
2.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzung. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	Seite	4
2.9	Denkmalschutz	Seite	4
3.	**Hinweis**	Seite	4
3.1	Archäologische Denkmalpflege	Seite	4

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBL. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. 11. 1994 (BGBL. I S. 3486)

1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1993 (GBl. S. 578 ber. S. 720) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1995 (GBl. 1996 S. 29)

1.4 Bodenschutzgesetz (BodSchG) Baden-Württemberg vom 24.06.1991 (GBl. S. 434), geändert durch Gesetz vom 12.12.1994 (GBl. S.653)

1.5 Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) i.d.F. vom 06.12.1983, in der Fassung vom 23.07.1993 (GBl. S. 533)

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§§ 1-23 BauNVO und § 9 BauGB)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO und § 9 (1) BauGB)

2.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5) BauGB)

zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb einer Jugendherberge
- Wohngebäude für Jugendherbergsleitung, Hausmeister-, Bereitschafts- und Betriebspersonal

Alle Anlagen und Einrichtungen müssen eine elektromagnetische Verträglichkeit mit dem Betreib der Meßstelle des Bundesamtes für Post und Telekommunikation, auf Flst. 3177, gewährleisten.

2.1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO

zulässig sind:

- Nebenanlagen, sofern sie dem Betrieb der Jugendherberge dienen
- Funkeinrichtungen für private und öffentliche Funkbetreiber

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16-20 BauNVO)

- Maximale Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen gem. Einschrieb im Lageplan

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (2) BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt; untergeordnete Bauteile wie Vordächer ect., bis zu einer Tiefe von 1,5 m, dürfen die Baugrenzen überschreiten.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/1 22 40

2.4 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 (4) BauNVO

abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch Gebäudelänge über 50m zuläßig.

2.5 Stellplätze, Ausführungsart und Anzahl
(§ 12 BauNVO, § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)

Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

- **30** private Pkw-Stellplätze entlang der Straße "Zur Allmannshöhe".
- **vier** private Jugendherbergseigene Pkw-Stellplätze und ca. **15** Fahrrad-abstellplätze im Hofbereich der Jugendherberge

Bus-Stellplätze sind bituminös zu befestigen

- **zwei** private Bus-Stellplätze

2.6 Geh- und Fahrrechte, Leitungsrecht
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- GR - FR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit
- GR_1 - FR_1 Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst. 3161 -nördliches Teilstück
- GR_2 - FR_2 Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst. 3165
- LTR_1 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Konstanz, Wasserleitung - Einlegen, Betreiben und Unterhalten -
- LTR_2 Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Konstanz, Strom, Gas - Einlegen, Betreiben und Unterhalten -

2.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft
(§ 9 Nr. 20 BauGB)

- Grünfläche als Ausgleichsfläche nach § 8a BNatSchG

gem. Darstellung im Lageplan
(Anlage A1 der Satzung)

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen. (§ 9 (1) Nr.25 a+b BauGB)

- Baum - und Strauchpflanzungen

Zum Ausgleich für entfallene Bäume und Sträucher sowie zur äußeren Eingrünung, zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes werden Baum - und Heckenpflanzungen festgesetzt.

- Baumpflanzungen auf Flst. 3161 - 3162 nordöstlich und südöstlich des Neubaues als Ersatz für abgehenden Baumbestand und zur landschaftsgemäßen Eingrünung gemäß Artenliste 1 und 2. (Anlagen 5 und 6)
- Baumpflanzungen auf dem Flst. 3168 und 3169 gem. Artenliste 1 und 2 (Anlagen 5 und 6)
- Schutz des bestehenden Baum - und Heckenbestandes.

  Private Grünfläche, Baumwiese auf Flst. 3168 und dem südlichen Teilstück von Flst. 3169.
  Der Wurzelbereich von betroffenen Bäumen und Hecken darf nicht befahren und muß durch Schutzvorkehrungen, während der Bauzeit, gesichert werden.

2.9 Denkmalschutz

- Die Vorgaben des Denkmalschutzes sind zu beachten.

3. HINWEIS

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a in 79098 Freiburg, Tel. 0761-207120, ist unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde, bei Erdarbeiten in diesem Gebiet, zutage treten.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50
78628 ROTTWEIL
Telefax 0741/ 1 22 40

Aufgestellt:

Rottweil, den 13.01.1998
ergänzt am 07.04.1998

ROTTWEILER ING.- UND
PLANUNGSBÜRO

.....

M. RATHGEB
Dipl. Ing.

Ausgefertigt:

Konstanz, den . . . . . .

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

.....

FOUQUET
Bürgermeister

Anlage A 2.2

STADT KONSTANZ

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

JUGENDHERBERGE ALLMANNSDORF

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DJH

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/1 22 40

Zur Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES werden folgende **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** aufgestellt:

1.	**Rechtsgrundlagen**	Seite	1
2.	**Örtliche Bauvorschriften**	Seite	2
2.1	Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung	Seite	2
2.2	Fassadengestaltung	Seite	2
2.3	Maximale Gebäudehöhen	Seite	2
2.4	Abstandsflächen in Sonderfällen	Seite	2
2.5	Einzäunungen	Seite	2
2.6	Ableitung von Regenwässern	Seite	3
2.6.1	Aus Dachflächen	Seite	3
3.	**Hinweise**	Seite	4
3.1	Altlasten	Seite	4
3.2	Umweltschutz	Seite	4
3.3	Freiflächenplan	Seite	4

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50
78628 ROTTWEIL
Telefax 0741/ 1 22 40

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl S. 617), zuletzt geändert am 15.12.1997 (GBl. S. 521).

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Dachform , Dachneigung, Dachgestaltung (§ 74 (1) LBO)

Für neu zu errichtende Gebäude gilt:

Dachform und Dachneigung gemäß Einschrieb im Vorhabenplan.

Ausnahmsweise ist für Neubauten, alternativ für die Dachgestaltung, ein Kompaktdach mit Massivabsorber, zur Wärmerückgewinnung, zulässig.

- **Dachbegrünung**

Die Dachflächen der geplanten baulichen Anlagen sind dauerhaft mit begrünten Flachdächern herzustellen.

- bodendeckende Pflanzen gemäß Artenliste 4, extensive Dachbegrünung (Anlage 5)

2.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr.1 und Nr. 3 LBO)

- Die Fassadenausführung und -gestaltung sind gemäß Baubeschreibung (Anlage A4 der Satzung) auszuführen.
- Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- Fassadenbegrünung

Die ungegliederten, geschlossenen Wandflächen an der Ostseite des Jugendherbergneubaues sind mit Kletter - und Rankbepflanzungen gemäß Artenliste 3 zu begrünen. (Anlage 5)

2.3 Maximale Gebäudehöhen

- gemäß Eintragungen im Vorhabenplan (Anlage A1 der Satzung)

2.4 Abstandsflächen in Sonderfällen (§ 6 Abs. 4 Nr. 1 LBO)

Aufgrund der bestehenden, denkmalgeschützten Bausubstanz und den damit verbundenen, besonderen örtlichen Verhältnissen wird, entlang der

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

nordöstlichen Gebäudekante des nordöstlichen Neubauteiles, die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,5 W (Wandhöhe) festgesetzt.

2.5 Einzäunungen (§ 74 (1) Nr.3 LBO)

- Sofern Einzäunungen neu errichtet werden, ist deren Ausführung in Metall nicht zulässig.

  Dies gilt nicht für bereits vorhandene Einzäunungen und Tore.

2.6 Ableitung von Regenwasser

2.6.1 Aus Dachflächen

- Das aus Dachflächen anfallende Regenwasser wird über ein Mulden-Rigolensystem einer Retentionsmulde zugeführt. Die Versickerung ist flächig, entsprechend einer natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser, anzulegen.

  Es ist eine Versickerungsmulde nach ATV Arbeitsblatt A 138 anzulegen (die Sohle des Versickerungsteiches soll dabei in eine versickerungsfähige Schicht einbinden).

  Dem Versickerungsteich ist ein Schacht mit Absatzbecken vorzuschalten.

Sohlaufbau des Versickerungsteiches:

- Drainagekies 8/32, d = 0,5 m
- Filtervlies
- Sand 2/11, d = 0,3 m

Fläche und Speichervolumen des Versickerungsteiches:

a) Dachbegrünung

Fläche des Versickerungsteiches = ca. 100 m²

Gesamt-Speichervolumen der Versickerungsanlage > 45,9 m³

b) Massivabsorberdach (als Ausnahme zulässig)

Fläche des Versickerungsteiches = ca. 200 m²

Gesamt-Speichervolumen der Versickerungsanlage > 91,8 m³

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50
78628 ROTTWEIL
Telefax 0741/ 1 22 40

3. HINWEISE

3.1 Altlasten

- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden.

3.2 Umweltschutz

- Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemieeinsatz.
- Verzicht auf Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten aus Umweltschutzgründen.
- Verwendung insektenverträglicher Lichtquellen bei Außenbeleuchtung

3.3 Freiflächenplan

Zur Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen ist ein qualifizierter Freiflächenplan einzureichen.

Aufgestellt:
Rottweil, den 13.01.1998
ergänzt am 07.04.1998

ROTTWEILER ING.- UND
PLANUNGSBÜRO

.....

M. RATHGEB
Dipl. Ing.

Ausgefertigt:
Konstanz, den . . . . . .

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

.....

FOUQUET
Bürgermeister

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

Anlage A 3

STADT KONSTANZ

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

JUGENDHERBERGE ALLMANNSDORF

BEGRÜNDUNG

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	1
1.1	Vorgeschichte	1
1.2	Derzeitiger Planungsstand	1
2.	VERFAHRENSWEG	2
3.	ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	2
4.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
4.3	Eigentumsverhältnisse	4
5.	PLANBEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN	4
5.1	Altlasten	4
5.2	Geologische Situation	4
6.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
6.1	Allgemein	4
6.2	Gestaltungsziele	5
6.3	Erfordernis der Planaufstellung	6
6.4	Derzeitige Belegungssituation	6
6.5	Geplante Belegvorstellung	7
7.	PLANUNGSINHALT	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Außengestaltung	9
7.3.1	Bauliche Anlagen	9
7.3.2	Dachgestaltung	9
7.3.3	Einzäunungen	9
7.4	Abstandsflächen in Sonderfällen	9
8.	VERKEHR	9
8.1	Kfz-Verkehr	9
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr	10
8.3	Privater Busverkehr	10
8.4	Ruhender Vekehr	10
8.5	Radverkehr	10
9.	VER- UND ENTSORGUNG	10
9.1	Öffentliche Erschließung, Straße, Parkplatz	10
9.2	Abwasserableitung	11
9.3	Wasserversorgung	11

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

9.4 Gasversorgung 11
9.5 Stromversorgung 11
9.6 Fernmeldeeinrichtungen 11
9.7 Abfallentsorgung

10. EMISSIONEN DURCH DEN BETRIEB DER JUGENDHERBERGE 12
10.1 Schallemissionen 12
10.2 Luftschadstoffe 12

11. BAUGRUND 12

12. ALTLASTEN 12

13. GRÜNORDNUNG 13

14. ANGRENZENDES FRIEDHOFSAREAL 13

15. STÄDTEBAULICHE DATEN 13
15.1 Flächengliederung 13
15.2 Grund- und Geschoßflächen 13

16. BODENORDNUNG 13

17. KOSTEN UND FINANZIERUNG 14

18. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG 14

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

1. ALLGEMEINES

1.1 Vorgeschichte

Als im Jahre 1915 die Gemeinde Allmannsdorf nach Konstanz eingemeindet wurde, verpflichtete sich die Stadt zur Durchführung einer "neuzeitlichen" Wasserversorgung in der Gemeinde.

Bedingt durch die hohe geodätische Lage des nunmehrigen Ortsteiles entschloß sich die Stadt zur Erstellung eines Wasserturmes auf der Allmannshöhe.

Da dort bereits ein hölzerner Aussichtsturm vorhanden war, sollte künftig ein kombinierter Wasser- und Aussichtsturm gebaut werden.

Das städtische Hochbauamt legte im Jahre 1928 die entsprechenden Pläne vor, die bis Ende 1929 verwirklicht wurden.

Im Fachorgan des badischen Baumeisterbundes "Der Baumeister" vom September 1932 ist zu lesen:

"Dieser Turm ist neben dem breitschultrigen Münster und dem 1388 erbauten Kaufhaus, dem Konziliumsgebäude, gleichfalls zum Wahrzeichen der Stadt Konstanz geworden."

Das Bauwerk war bereits seinem Zweck als Wasser- und Aussichtsturm übergeben, als im Jahre 1931 die Jugendherberge eingebaut wurde.

Im Zusammenhang damit war die Erstellung eines Tagesraumes erforderlich. Laut Stadtratsbeschluß vom 23.07.1931 erhielt der Turm den Namen Otto Moericke.
Dieser Oberbürgermeister ermöglichte durch Einleitung einer Stiftung den Ausbau der Jugendherberge.

1.2 Derzeitiger Planungsstand

Im Jahre 1996 hat die Stadt Konstanz, in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Jugendherbergswerk, einen Architekten-Wettbewerb zur Erneuerung der Jugendherberge ausgelobt.

Im Zuge dieses Wettbewerbes hat das Architekturbüro Prof. D. G. Baumewerd den Planungsauftrag erhalten.
Das Planvorhaben liegt im Außenbereich.

Die Jugendherberge ist ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erneuerung und Weiterentwicklung der Jugendherberge geschaffen werden.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

2. VERFAHRENSWEG

Die Stadt Konstanz beabsichtigt die Entwicklung dieser Einrichtung durch die Aufstellung einer qualifizierten Bauleitplanung zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger, Deutsches Jugendherbergswerk, ist bereit, auf der Grundlage der vorliegenden und mit der Stadt abgestimmten Planung, die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen.

Der Vorhabenträger ist hierzu in der Lage und verpflichtet sich zur Durchführung innerhalb der im Durchführungsvertrag (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Halbs. 2 BauGB-Maßnahmen G) festgeschriebenen Frist.

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger, entsprechend den Darlegungen des Durchführungsvertrages.

Die Stadt Konstanz errichtet ca. **30** private Kfz-Stellplätze, zzgl. **zwei** private Bus-Stellplätze. Der Vorhabenträger trägt hierbei die Kosten für **20** Pkw- sowie für die **zwei** vorgesehenen Bus-Stellplätze.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **27.11.1997** den positiven Beschluß über den Antrag des Vorhabenträgers auf Einleitung des Satzungsverfahrens gefaßt.

3. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfaßt nachfolgend aufgeführte Flurstücke bzw. Flurstücksteile:

Im Norden:
- nordöstliche Grundstücksgrenze von Flst. 3162
- Trennstück von Flst. 3161 (mit einer Grundstücksfläche von ca. 1.240 m²)
- südliches Trennstück von Flst. 3164
- nördliche Grundstücksgrenze von Flst. 3170 (auf eine Länge von ca. 36 m)
- östliches Trennstück von Flst. 3170
- südliche Grundstücksgrenze von Flst. 3170 (auf eine Länge von ca. 44 m)
- südwestliches Trennstück von Flst. 3170 (auf eine Länge von ca. 45 m und einer mittleren Tiefe von ca. 4,5 m).

Im Westen:
- westliche Grundstücksgrenze von Flst. 4341 (Straße zur Allmannshöhe) (auf eine Länge von ca. 93 m)
- nördliches Trennstück von Flst. 4341 (auf eine Länge von ca. 93 m)

Im Süden:
- südliche Grundstücksgrenze der Flst. 3169 und 3168
- östliche Grundstücksgrenze von Flst. 3168

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

- südliche Grundstücksgrenze von Flst. 3164 (auf eine Länge von ca. 64 m)
- westliche Grundstücksgrenze von Flst. 3162
- südliche Grundstücksgrenze von Flst. 3162

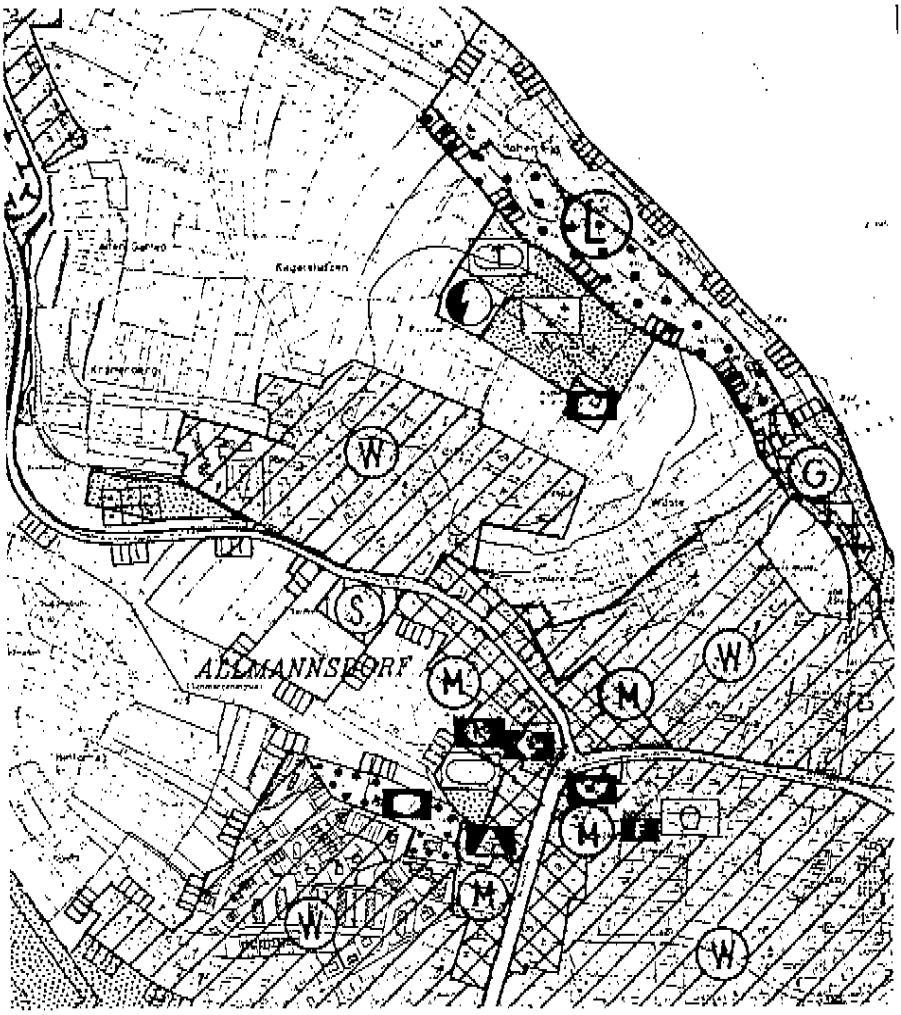
Im Osten:

- östliche Grundstücksgrenze von Flst. 3162 (auf eine Länge von ca. 20 m)

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND BINDUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Das Vorhaben liegt im Außenbereich.
Die Art der baulichen Nutzung "Fläche für Gemeinbedarf" entspricht der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes.



ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

- nicht vorhanden.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Konstanz ist Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet, mit Ausnahme von Flst. 3161 (Eigentümer Spitalstiftung). Im Erbbaurecht übernimmt das Deutsche Jugendherbergswerk, Landesverband Baden e.V. eine Fläche von ca. 3.800 m² zum Betrieb der Jugendherberge.
Im Durchführungsvertrag ist der Umfang dieser Fläche beschrieben.

5. PLANBEGLEITENDE UNTERSUCHUNGEN

5.1 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand, basierend auf der historischen Erkundung, sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden.

5.2 Geologische Situation

Für das Bauvorhaben wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Danach stehen im Planbereich, unter einer bis zu 3,5 m mächtigen und bindigen Deckschicht, Feinsande in dichter bis sehr dichter Lagerungsdichte an.

In die überwiegend aus Schluff bestehende Deckschicht sind teilweise Sandlagen eingelagert.

Im Zuge dieser Baugrunduntersuchung wurde zusätzlich ein Versickerungsversuch durchgeführt, um über mögliche Regenwasserversickerungen Aufschlüsse zu erhalten.

Die in der geotechnischen Stellungnahme vom 08.01.1998 hierüber gewonnenen Erkenntnisse sind in Anlage A 7 zur Satzung dargelegt.

6. STÄDTEBAULICHE SITUATION

6.1 Allgemein

Konstanz ist einzigstes Oberzentrum der Region Hochrhein-Bodensee im System der zentralen Orte Baden-Württemberg.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungs- und des Regionalplanes ist Konstanz als Oberzentrum in der Weise weiterzuentwickeln, daß die Stadt als kultureller Mittelpunkt im Bodensee-Raum steigende Bedeutung gewinnt.

Diese Voraussetzungen erfüllt Konstanz für die Region aufgrund seiner geschichtlichen und kulturellen Tradition.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/1 22 40

Mit der weit über die Region hinaus bekannten Jugendherberge erfüllt die Stadt bisher eine wesentliche soziale Aufgabe die auch im Hinblick auf "Stadtmarketing" als erheblich einzustufen ist.

6.2 ***Gestaltungsziele***

Durch seine einmalige und freiliegende Lage, auf der Kuppe Allmannshöhe, prägt die Jugendherberge weithin das Bild der dortigen Bodensee-Landschaft.

Wesentliches Ziel der Neugestaltung dieser Jugendherberge ist deshalb eine absolute Unterordnung baulicher Anlagen im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Dies bedeutet zudem, daß die aufstrebende visuelle Erscheinung des bestehenden Wasserturmes, als solitärer und historisch gewachsener Kuppenakzent, keiner Konkurrenzsituation unterzogen wird.

In Verbindung mit der vorgesehenen kleinmaßstäblichen Höhenentwicklung der künftigen Neubauten wird eine größtmögliche Integration in das gewachsene Landschaftsbild gesichert. Damit bleiben die erlebbaren landschaftlichen Zusammenhänge über die Allmannshöhe hinweg bis zum Hoheneggwald erhalten.

Mit diesen Vorgaben und Vorstellungen muß jedoch in Kauf genommen werden, daß zur Unterbringung des erforderlichen Raumprogrammes eine Ausdehnung in der Fläche erfolgen muß.

Im Spannungsfeld zwischen den vorhandenen Rahmenbedingungen sowie einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, insbesondere im Außenbereich, ist dies jedoch hinzunehmen.

In Verbindung mit den gewählten Baumaterialien und deren zurückhaltender Farbgebung erfolgt eine weitere, wesentliche Einordnung in das Landschaftsbild.

Der im städtebaulichen Wettbewerb bevorzugte und jetzt zur Realisierung anstehende Entwurf entspricht mit seiner äußeren Gestaltung der akzeptierten Atmosphäre einer neuzeitlichen Jugendherberge.
Gleichzeitig erfüllt die gewählte Bauausformung den erforderlichen Respekt an den, unter Denkmalschutz stehenden, Turm mit seinem angebauten langgestreckten Baukörper.

Mit dem Belassen der Hauseingangssituation nimmt dieser wesentliche Funktionsbereich "Empfang" in großem Maße Rücksicht auf die Aussegnungshalle und die Gräber des angrenzenden Friedhofes.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens muß die künftige Stellplatzsituation neu geordnet werden. Dieser Gestaltung und

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

Anordnung neuer Stellplätze weisen sowohl der Plangeber wie auch das politische Gremium eine hohe Gewichtung zu.

Die Planung sieht deshalb eine landschaftsangepaßte Ausgestaltung vor, die auch den geforderten ökologischen Anforderungen entsprechen.

Die Anzahl der Stellplätze orientiert sich an dem prognostizierten Bedarf. Hierin enthalten ist die Erfordernis auch für Busse eine Andienungsmöglichkeit zu schaffen.

Die dem Friedhof zuzuordnenden Stellplätze sind in der Gesamtanordnung enthalten. Hierbei wird in Kauf genommen, daß bei Beerdigungen mit außergewöhnlichem Verkehrsaufkommen Engpässe auftreten können.

6.3 *Erfordernis der Planaufstellung*

Die heutige Jugendherberge auf der Allmannshöhe entspricht weder vom vorhandenen Flächenangebot noch von der Ausstattung her dem heutigen Standard. Auch der Wohn- und Wirtschaftsbereich der Herbergsverwaltung erlaubt kein funktionsgerechtes und damit wirtschaftliches Arbeiten.
Damit ist klar aufgezeigt, daß ohne umfassende Sanierung und bauliche Erweiterung der Jugendherbergsbetrieb nicht sinnvoll weiterzuführen ist.

Im Zuge des durchgeführten Wettbewerbes wurden neben den landschaftlichen und städtebaulichen Belangen neuzeitliche Vorstellungen zum künftigen Rahmenprogramm der Jugendherberge entwickelt.

- Übernachtungsstätte für Einzelgäste auf der Durchreise mit Bahn, Pkw und Radfahrer
- Standort für Schulklassen, Studenten- und/oder Wandergruppen
- Stätte zur Durchführung von Veranstaltungen im Bereich der Jugendpflege
- Feriendomizil für Familien mit Kindern

6.4 *Derzeitige Belegungssituation*

Die derzeitige Ausstattung der Jugendherberge umfaßt insgesamt 26 Schlafräume mit 186 Betten in überwiegend 8-Bett-Zimmern. Hierbei haben 8 Schlafsäle 10 oder mehr Betten.
Nur 10 Zimmer sind mit fließendem Wasser ausgestattet.

In der Jugendherbergsanlage befinden sich 9 Wasch- und 9 Duschräume mit insgesamt 17 Duschen. Für Betreuer stehen 9 Zimmer zur Verfügung.
Im Gebäudeareal sind weiterhin 2 Tagesräume und ein Aufenthaltsraum für Betreuer eingerichet. Behindertengerechte Räume sind nicht vorhanden.

Mit einer durchschnittlichen Belegungszahl von ca. 22.000 Übernachtungen im Jahr übernimmt die Jugendherberge Allmannsdorf derzeit einen 9. Rang im Landesverband Baden ein.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

Hierbei ist jedoch festzustellen, daß seit Jahren eine deutliche Abnahme von Übernachtungen zu registrieren ist.
In absoluten Zahlen ausgedrückt bedeutet dies einen Rückgang seit 1995 um ca. 4.000 Übernachtungseinheiten, d. h. ca. 16 %.

Mit derzeit 10 Beschäftigten wird der Betrieb der Jugendherberge bewältigt. Im Gebäude selbst ist eine Wohnung für die "Herbergseltern" integriert.

6.5 Geplante Belegvorstellung

Entsprechend den künftigen Erfordernissen erfolgt die Neuaufteilung der Belegsituation im bestehenbleibenden Bauteil und in der Neubausituation.

Die Planung sieht vor, daß künftig ca. 160 Betten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet eine Reduzierung um ca. 15 % zum bisherigen Bestand.

Der wesentliche Planungsansatz liegt in einer Verringerung der Bettenzahlen je Schlafraumeinheit.
Mit dieser Neuorganisation erfolgt die erforderliche Anpassung an heutige Komfortvorstellungen denen sich auch die Jugendherbergen unterwerfen müssen um überlebensfähig zu bleiben.

Mit der künftigen Belegungsgröße bringt der Investor klar zum Ausdruck, daß keine quantitative Vergrößerung des Angebotes beabsichtigt ist sondern vielmehr eine qualitative Aufwertung und damit Steigerung der Attraktivität erreicht werden soll.

Vorgesehen sind folgende räumliche Strukturen:

Eingangsbereich:
- Neugestaltung von Rezeption, Eingangshalle, Büro, Besprechungsraum

Aufenthaltsbereich:
- 5 Tagesräume mit insgesamt ca. 150 Plätzen
- Aufenthaltsraum für Betreuer
- Raum für Spiele
- hauseigene Cafeteria

Schlafräume:
- Im Turm vorhanden

7 Räume á 1 Bett
7 Räume á 4 Betten
7 Räume á 6 Betten

- neu geplant

8 Räume á 2 Betten
14 Räume á 4 Betten
2 Räume á 6 Betten

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

Dusch- und WC-Räume
- Im Gebäude verteilt

Funktionsräume
- Küchen- und Kühlräume
- Vorratsräume
- Tiefkühlraum
- Personaleß- und Umkleideraum
- Waschküche
- Trocken- und Bügelzimmer für Hauswäsche
- Trockenraum mit Waschmaschine für Gästewäsche
- Werkstatt
- Abstellraum
- Fahrradkeller
- Heizzentrale mit Technikraum

Personalwohnraum
- Herbergseltern und 2 Appartements

Entsprechend der bisherigen Regelung schließt die Jugendherberge auch künftig um 23.30 Uhr.

7. PLANUNGSINHALT

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den direkten Bereich der Jugendherbergsgebäude entspricht die derzeitige und künftige Nutzung den Rahmenbedingungen entsprechend der Festsetzung "Fläche für Gemeinbedarf" gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB.

Die Zulässigkeit erstreckt sich über die gesamte Bandbreite für Einrichtungen und Anlagen sofern sie dem Betrieb einer Jugendherberge zuzuordnen sind.

Alle Anlagen und Einrichtungen müssen eine elektromagnetische Verträglichkeit mit dem Betrieb der benachbarten Meßstelle des Bundesamtes für Post und Telekommunikation (BAPT) gewährleisten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bruttogrundfläche der künftigen Gesamtanlage entspricht in ihrem Endmaß den vorliegenden Planunterlagen (Anlage A 4). In Verbindung mit den möglichen Höhenentwicklungen der künftigen baulichen Anlagen ist mit dieser projektierten Umhüllenden das Maß der baulichen Nutzung detailliert festgesetzt. Die getroffene Höhenentwicklung orientiert sich an den Vorgaben der erforderlichen Einbindung in das umgebende Landschaftsbild.

Zur Herstellung und dem Erhalt der Verträglichkeit mit den Belangen des angrenzenden Bundesamtes für Post und Telekommunikationswesen sind die maximalen Gebäudehöhen auf diese Anlagen abgestimmt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

7.3 ***Außengestaltung***

7.3.1 Bauliche Anlagen

Entsprechend den Vorgaben des Bundesamtes für Post und Telekommunikationswesen wird die Ausgestaltung des Jugendherbergsbaues so vorgenommen, daß die elektromagnetische Verträglichkeit mit der Funkmeßstelle gewährleistet bleibt.

Die ungegliederten Ostfassaden des Jugendherbergneubaues werden mit Rank- und Kletterpflanzungen eingegrünt.

7.3.2 Dachgestaltung

Die neu zu errichtenden Gebäude werden mit Flachdächern ausgeführt. Damit bleibt sichergestellt, daß keine weiteinsehbaren Dachflächen das visuelle Landschaftsbild stören.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird, entsprechend den Darlegungen des Architektenentwurfes, festgesetzt, daß neu zu errichtende Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Ausnahmsweise ist alternativ für die Dachgestaltung ein Kompaktdach, mit Massivabsorber zur Wärmerückgewinnung, zulässig.

7.3.3 Einzäunungen

Sofern zusätzliche Einzäunungen vorgesehen werden, bleibt deren Ausführung in Metall ausgeschlossen. Dies ist erforderlich um keine elektromagnetische Beeinflussung der angrenzenden Funkmeßstelle zu verursachen.

7.4 ***Abstandsflächen in Sonderfällen***

Aufgrund der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz und den damit verbundenen besonderen örtlichen Verhältnissen wird, entlang der nordöstlichen Gebäudekante des nordöstlichen Naubauanteiles, die Tiefe der Abstandsfläche mit 0,5 W (Wandhöhe) festgesetzt.

8. VERKEHR

8.1 ***Kfz-Verkehr***

Die Jugendherberge liegt im nördlichen Vorort Allmannsdorf und ist über die Erschließungsstraße "Zur Allmannshöhe" an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Nachdem der Umbau und die Erneuerung der Jugendherberge keine Vergrößerung der dortigen Bettenkapazitäten zum Inhalt hat kann davon ausgegangen werden, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des künftig zu

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL.- ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

erwartenden Verkehrsaufkommens durch diese bestehende Straße gewährleistet bleibt.

Dies bedeutet, daß im nördlichen Bereich der Straße "Zur Allmannshöhe" eine Fortführung des bereits angelegten Ausbauquerschnittes ausreichend ist.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr durchfährt das Plangebiet nicht. Öffentliche Haltestellen sind in zumutbarer Entfernung eingerichtet. (Haltestelle "Jugendherberge" und Haltestelle "Allmannsdorf-Post").

8.3 Privater Busverkehr

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, daß für die Jugendherberge mit Busanreisen zu rechnen ist.
Entsprechend der bisherigen Frequentierung und der Zukunftsprognose wird mit maximal 2 Bussen, die gleichzeitig anfahren können, gerechnet.
Die hierfür erforderlichen Parameter der Straßentrassierung werden in der Planung beachtet.

8.4 Ruhender Vekehr

In der Planung werden private Stellplätze, längs der Straße "Zur Allmannshöhe" festgesetzt.

Die Anzahl dieser künftigen privaten Stellplatzflächen entspricht den prognostizierten Anforderungen.

Im Hofbereich der Jugendherberge werden zusätzlich **vier** private Stellplätze festgesetzt. Die Ausgestaltung der Stellplätze erfolgt entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes.

8.5 Radverkehr

Zur Unterbringung von Fahr- und Motorrädern werden im Hofbereich der Jugendherberge **15** Abstellflächen eingerichtet.

9. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird an die vorhandene Ent- und Versorgungsinfrastruktur angeschlossen.
Nach Auskunft der Versorgungsträger sind die vorhandenen Dimensionen ausreichend bemessen um die prognostizierten Anforderungen erfüllen zu können.

9.1 Öffentliche Erschließung, Straße, Parkplatz

Der Ausbau des nördlichen Reststückes der Straße "Zur Allmannshöhe" sowie das Straßenstück längs des Friedhofes bis zum Hofgrundstück der Jugendherberge erfolgt durch die Stadt Konstanz.
Diese Maßnahme umfaßt auch die Anlegung der privaten Stellplätze.
Im Zuge des Durchführungsvertrages werden die finanziellen Verteilungen zwischen dem Investor und der Stadt Konstanz schriftlich festgehalten.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL.- ING. (FH) M. RATHGEB DIPL.- ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

9.2 ***Abwasserableitung***

Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Regenwässer aus den vorhandenen baulichen Anlagen erfolgt über die bestehende Mischwasserkanalisation.

Für neu zu errichtende Gebäude wird das Schmutzwasser ebenfalls dieser bestehenden Mischkanalisation zugeleitet.

Das aus Dachflächen neu zu erstellender Gebäude anfallende Regenwasser wird über ein Mulden-Rigolen-System mit Retentionsmulde zur Versickerung gebracht.

9.3 ***Wasserversorgung***

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Konstanz.
Eine teilweise Verlegung der das Plangebiet querenden Hauptversorgungsleitung der Stadtwerke Konstanz wird im Zuge der Planungsrealisierung erforderlich.

Der hierfür erforderliche Kostenersatz wird im Durchführungsvertrag geregelt.

9.4 ***Gasversorgung***

Die Stadtwerke Konstanz stellen die Gasversorgung der Jugendherbergsanlage sicher.

9.5 ***Stromversorgung***

Durch Anschluß an die bestehenden Anlagen sichern die Stadtwerke Konstanz die Stromversorgung.

9.6 ***Fernmeldeeinrichtungen***

Die Einbindung der Jugendherberge in das Fernmeldenetz erfolgt durch die Telekom.

9.7 ***Abfallentsorgung***

Das Einsammeln von Abfällen und wiederverwendbaren Wertstoffen erfolgt durch den Eigenbetrieb Konstanz.

Die Entsorgung nicht wiederverwendbarer Stoffe erfolgt auf den kreiseigenen Deponien "Bettenberg", zwischen Wollmatingen und Litzelstetten bzw. in Böhringen-Rickelshausen.
Auf die kreiseigene Kompostanlage in Singen werden die anfallenden kompostierbaren Stoffe verbracht.

Mögliche Standorte für die Zwischenlagerung von Abfällen und wiederverwendbaren Stoffen sind im Hofbereich der Jugendherberge vorgesehen.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

10. EMISSIONEN DURCH DEN BETRIEB DER JUGEND-HERBERGE

10.1 Schallemissionen

Entsprechend den prognostizierten Belegungszahlen der umgebauten Jugendherberge ist davon auszugehen, daß über das bisherige Maß hinausgehende Emissionen nicht zu erwarten sind.

Dies begründet sich insbesondere aus der Tatsache, daß die künftige Bettenzahl um 15 % geringer ist als das bisherige Angebot.

Mit der Zusammenfassung künftiger Stellplätze und deren Zufahrt an einer von der bestehenden Bebauung entfernteren Lage ist eine über das derzeitige Maß hinausgehende Auswirkung nicht zu erwarten.

Die Schließzeit der Jugendherberge wird wie bisher auf 23.30 Uhr beibehalten.

Insgesamt ist, nach derzeitigem Kenntnisstand, die künftige Lärmbelästigung als nicht wesentlich zu bewerten.
Negative Auswirkungen auf Mensch und Natur durch vorhabenbedingte Schallemissionen sind demnach nicht zu erwarten.

10.2 Luftschadstoffe

Der künftige Betrieb der Jugendherberge entspricht im wesentlichen der bereits vorhandenen und bisher akzeptierten Größenordnung.

Es ist deshalb davon auszugehen, daß keine zusätzlichen Luftschadstoffbeiträge durch das Vorhaben geliefert werden.
Dies betrifft sowohl die Heizungsanlage wie auch die Frequentierung der Jugendherberge durch Kraftfahrzeuge.

11. BAUGRUND

Der Vorhabenträger hat über das Ingenieurbüro Kempfert + Partner eine Baugrunduntersuchung durchführen lassen.
Die hierbei gewonnenen Erkenntnisse über Bodenklassen und mittlere Bodenkennwerte fließen in die statischen Berechnungen ein.

Hierbei werden insbesondere die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte zur Versickerungsfähigkeit von Regenwässern, im Plangebiet, in Ansatz gebracht.

12. ALTLASTEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planbereich keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

13. GRÜNORDNUNG

Der Investor hat über das Büro für Landschaftsplanung "Eberhardt" eine ökologische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt. (Anlage A 5).
Das Ergebnis dieser gutachterlichen Stellungnahme ist im Gründordnungsplan festgelegt (Anlage A 6).

Die hierfür erforderlichen Festsetzungen sind in den Planungsrechtlichen Festsetzungen (Anlage A 2.1) und Örtliche Bauvorschriften (Anlage A 2.2) verankert.

14. ANGRENZENDES FRIEDHOFSAREAL

Die Planung nimmt Rücksicht auf das angrenzende Friedhofsareal. Bauliche Maßnahmen entwickeln sich nicht zum Friedhof hin.

Mit der geplanten Verringerung der Bettenzahlen in der Jugendherberge ist davon auszugehen, daß mögliche Nutzungskonflikte verringert werden.

Die vorhandenen Grabstätten haben zum historischen Turmgebäude einen Abstand von 17 m. Aufgrund der historisch gewachsenen Situation ist diese Tatsache hinzunehmen. In Verbindung mit der sehr dichten und hohen Heckeneinpflanzung ist die ebenerdige Einsichtnahme, zum Friedhofsareal, unterbunden.

Mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan und dessen Auswirkungen, bleibt die Ruhe und Würde dieses angrenzenden Friedhofes erhalten.

15. STÄDTEBAULICHE DATEN

15.1 Flächengliederung

Flächenbeschreibung	ha	ha	%-Anteil
Fläche des Plangebietes	1,0085		100,00
Äußere Erschließung Straßen		0,0968	9,60
Private Stellplätze		0,0518	5,14
Ökologische Ausgleichsfläche		0,1662	16,48
Private Grünfläche		0,3281	32,53
Fläche für Gemeinbedarf		0,3656	36,25

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RÄTHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

15.2 ***Grund- und Geschoßflächen***

Eine Festsetzung der maximalen Grund- und Geschoßflächenzahl ist in diesem Planungsvorgang nicht sinnvoll, da das Baugrundstück Jugendherberge so zugeschnitten ist, daß es ein Minimum an Größe erhält.

Diese Notwendigkeit resultiert aus den erbbaurechtlichen Vorgaben, die zwischen dem Investor und der Stadt Konstanz vereinbart sind.

16. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen werden erforderlich.

Das Deutsche Jugendherbergswerk Baden-Württemberg, Landesverband Baden e.V., betreibt künftig die Jugendherberge entsprechend dem mit der Stadt Konstanz abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag.

Gemäß Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan bemißt sich die diesem Erbbaurechtsvertrag zuzurechnende Fläche auf ca. 3.800 m².

17. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht stellt eine grobe Zusammenstellung dar.
Sie ist Bestandteil der Begründung. In dieser vorliegenden Fassung berührt sie keine bestehenden Vereinbarungen.
Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die entstehenden Kosten wie folgt geschätzt:

	Kostenart			Summe
1.	Ordnungsmaßnahmen (Verlegen der Wasserleitung, Abbruch von Gebäudeteilen)	ca.	DM	200.000,00
2.	Straße inkl. private Parkplätze	ca.	DM	100.000,00
3.	Ver- und Entsorgung	ca.	DM	100.000,00
4.	Bepflanzungsmaßnahmen	ca.	DM	20.000,00
5.	Regenwasserversickerung	ca.	DM	30.000,00
	Zwischensumme	**ca.**	**DM**	**450.000,00**

Die Verteilung der angeführten Kosten wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Konstanz geregelt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741/ 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741/ 1 22 40

18. ZEITLICHE VERWIRKLICHUNG

Die vorgesehene Bauzeit beträgt, nach derzeitigem Kenntnisstand, ca. eineinhalb Jahre.

Im Durchführungsvertrag wird der zeitliche Realisierungsrahmen verbindlich geregelt.

Aufgestellt:
Rottweil, den 13.01.1998
ergänzt am 07.04.1998

ROTTWEILER ING.- UND
PLANUNGSBÜRO

.....
M. RATHGEB
Dipl. Ing.

Ausgefertigt:
Konstanz, den .....

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

.....
FOUQUET
Bürgermeister