INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

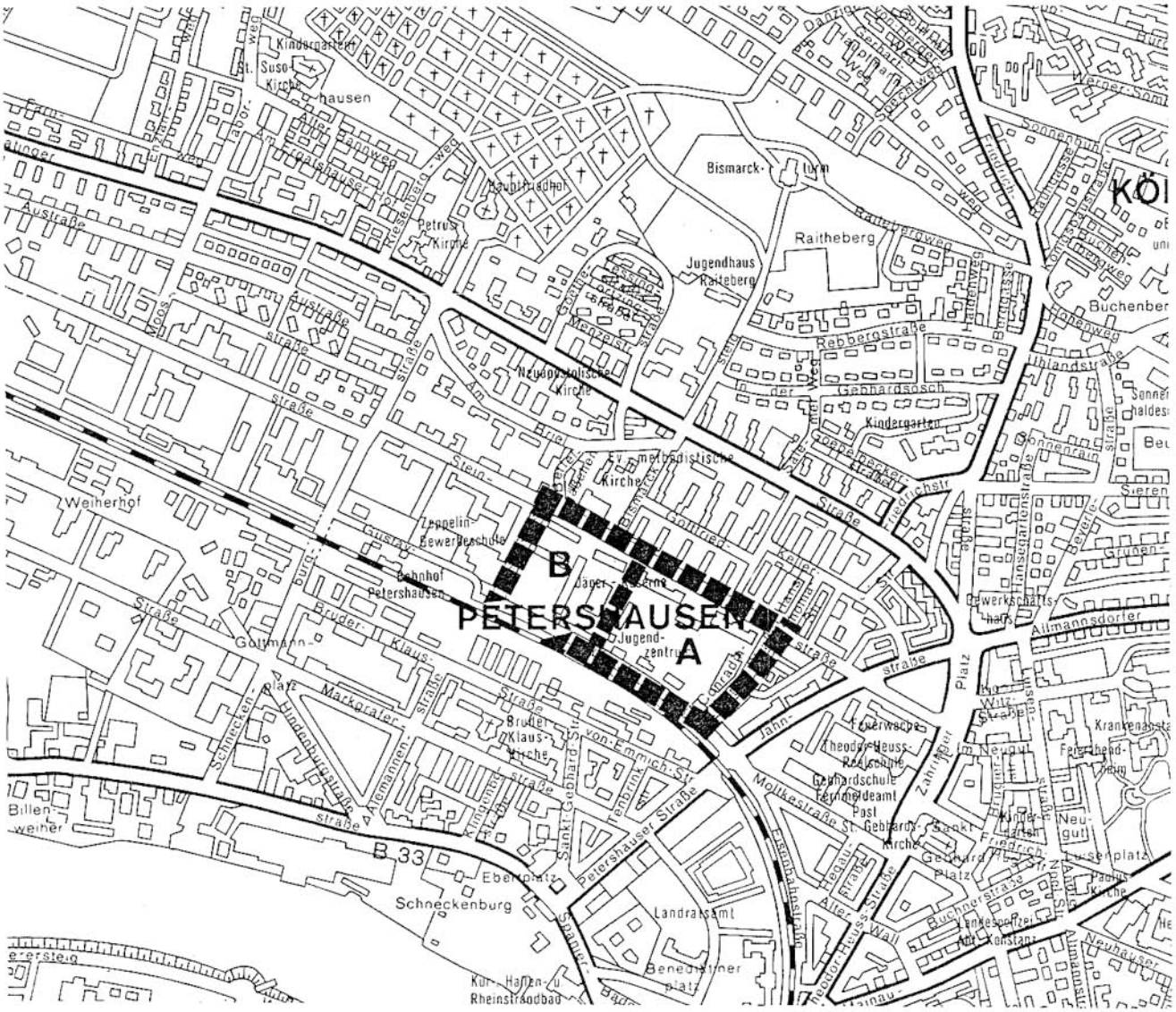
4. LAGEPLAN

5. PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN JÄGERKASERNE - TEIL A

1. ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Dz.: ne645.t51

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Jägerkaserne - Teil A""

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 03.04.1990 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan vom 01.03.1990 und
2. den textlichen Festsetzungen vom 01.03.1990.

Eine Begründung ist beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

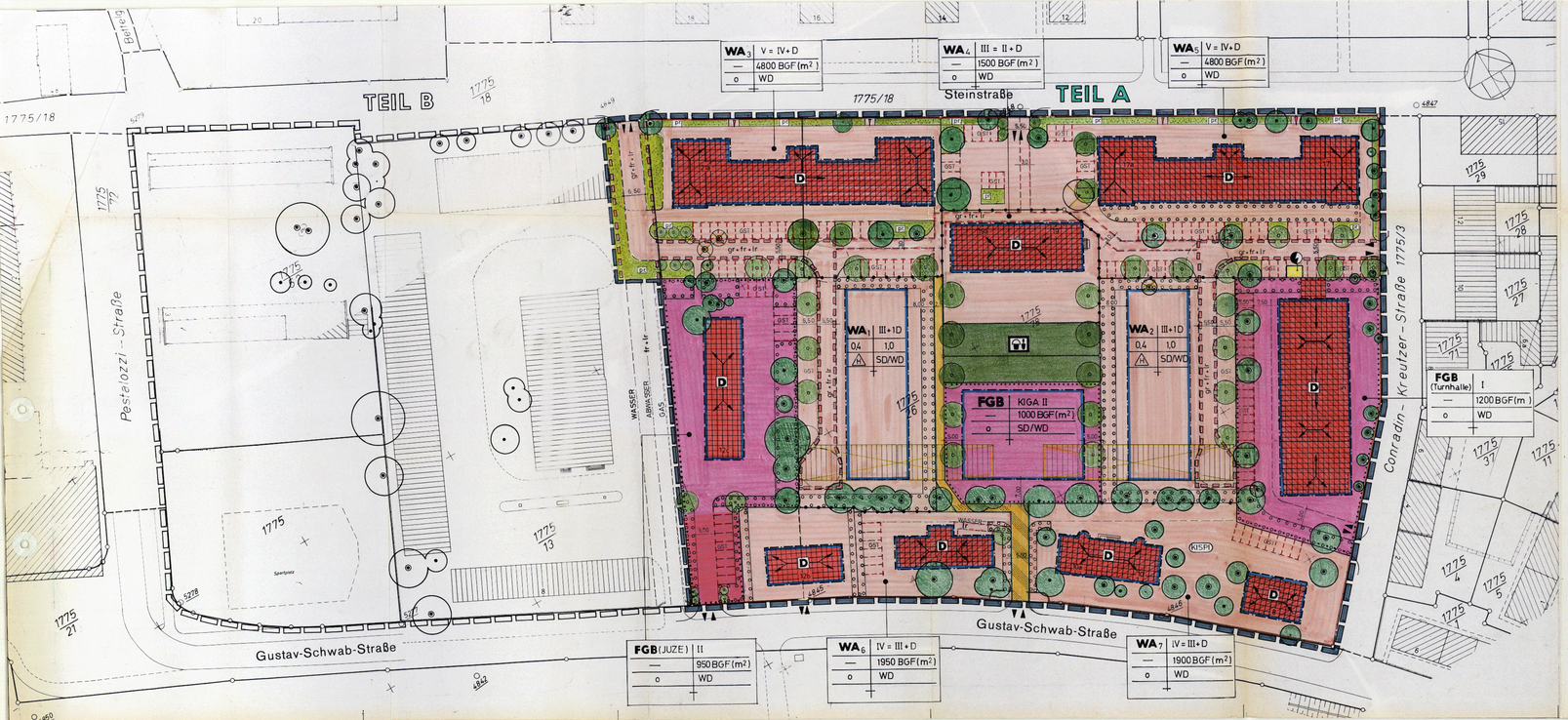
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.12.1990 in Kraft.

Konstanz, den 19.12.1990

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
86



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981

WA 1-7

FGB

II, III

V+D

0,4

1,0 / BGF(qm)

o

g

D

Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Ausnahmen gem.Abs.3 sind unzulässig

Wohngebäude (s.Erläuterungen) gem.§ 9Abs.1(7+8)BauGB

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

Jugendzentrum
Kindergarten
Turnhalle

Nebenanlagen § 14 BauNVO
Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, ausgenommen Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung §§ 16-20 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 18 BauNVO

Als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß § 2 Abs.5 LBO

Grundflächenzahl als Höchstgrenze § 19 BauNVO

Geschoßflächenzahl/Geschoßfläche als Höchstgrenze in qm § 20 BauNVO

3. Bauweise § 9(1)Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise
z.B. der offenen Bauweise, Gebäude jedoch länger als 50 m

Offene Bauweise

Geschlossene Bauweise

Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs.1+3 BauNVO

Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen § 1 Abs.4,§16 Abs. 5 BauNVO

5. Stellung der baulichen Anlagen § 9(1)Nr.2 BauGB

Die Gebäudeaußenseiten sind jeweils parallel zur eingetragenen Firstrichtung zu errichten

Festsetzung der First- und Walmrichtung von Gebäuden mit Walmdächern

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9(1)Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereiche Ein-und Ausfahrten zur den Gemeinschaftsstellplätzen

Ein-und Ausfahrt

7. Versorgungsflächen § 9(1)Nr.12 BauGB

Trafostation

8. Öffentliche und private Grünflächen § 9(1)Abs.15 BauGB

KISPI Öffentlicher Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahre

Private Grünflächen

9. Leitungsrecht § 9(1)Nr.21 und Abs.6 BauGB

Geh-/Fahr-und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz

10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9(1)Nr.4+22 BauGB

Stellplätze als Gemeinschaftsanlage

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9(1)Nr.25a BauGB

Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Einzelbäumen

12. Erhaltung von Bäumen § 9(1)Nr.25b BauGB

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten

13. Stützmauern § 9(1)Nr.26 BauGB

Stützmauern sind von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu dulden, die vorhandenen Mauern zu erhalten

14. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs.6 BauGB

Sicherung von Bodenfunden
Bei Erdarbeiten können mittelalterliche und ältere Siedlungsreste angeschnitten werden. Der Kreisarchäologe ist vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen. Dokumentierende Rettungsgrabungen, Siedlungsschichten (dunkle Erdschichten mit Tonscherben, Knochen, Metallgegenständen) und Funde (Tonscherben, Knochen) sind zu melden (Tel.:07731/61229) und dürfen ohne Einwilligung des Kreisarchäologen oder des Denkmalamtes nicht beseitigt werden. Mit Arbeitsunterbrechungen ist zu rechnen.

Fortsetzung 14. Nachrichtliche Übernahmen gem.§ 9 Abs.6 BauGB

Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes Konstanz

Vor Baubeginn in den Wohngebieten WA 1+2 und den Kindergartens sind Bodenuntersuchungen durchzuführen.
Da nicht ausgeschlossen ist, daß sich in den ehemals militärisch genutzten Gebäude Altlasten in Form von Kampfstoffen und Ölen (Munition, Gitterroste, Öfen) befinden, ist vor Abbruch der Gebäude eine Analyse der Bodenuntersuchungen nachzuweisen, daß von den Gelände keine gesundheitsschädigende Gefahren ausgehen.
Eine Baugenehmigung kann nur dann erteilt werden, wenn die Analyse/die Gefahrenbeseitigung bereits durchgeführt ist.

Grundlage der Altlastenerfassung sind das BCH-Gutteil von 26. Januar 1989 und die Empfehlungen des BUV, von Oktober 1989.

15. Stadterhaltung, Denkmalschutz §§5 Abs.6+ 9 Abs.6 BauGB

Zu schaffende Gebäude-Ensemble, die den Denkmalschutz unterliegen

Zu beseitigende Gebäude § 179 Abs.1 BauGB

16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

ERLÄUTERUNGEN ZU 1. GEM. § 9 ABS.1 (7+8) BAUGB :

WA 1 + 2 — Es dürfen nur Wohngebäude und Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.

WA 5 — Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (hier: Studenten).

WA 3 - 6 + 7 — Es dürfen nur zu 50 % Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können und die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (hier: Studenten) bestimmt sind.

LEGENDE DER GRUNDSCHRIFT

2 — Bestehende Hauptgebäude- Gebäudenummern

Bestehende Nebengebäude

Derzeitige Grundstücksgrenzen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.4 BauGB und § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baul.Anlagen
2.1.1 Dächer
Eine Attikahöhe von max.0,50 m ist in den Baugebieten zulässig

2.1.2 Dächer
Dachform Satteldach und Walmdach
Dachneigung: 40° ± 5° bzw. 25° ± 5°
Dachdeckung: Dachziegel oder Materialien, die in Form und Farbtönung dem Dachziegel entsprechen.
Dachaufbauten sind zulässig

2.1.3 Antennen
Es sind nur Gemeinschaftsantennenanlagen zulässig

2.1.4 Höchstgrenze der Gebäudehöhen § 73 Abs.1(7)LBO
In WA1+2-Gebiet darf die Firsthöhe zwischen Oberkante Deckenkonstruktion und den tiefsten Schnittpunkt von geneigtem Gelände Außenwand höchstens 13,40 m betragen.

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
Beschluß am 15.02.1979
Öffentliche Bekanntmachung am 12.09.1980

§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER
Beschluß am 15.10.1987
Öffentliche Bekanntmachung am 27.01.1988
Planauflage vom 01.02.1988 bis 19.02.1988
Öffentliche Darlegung und Erörterung am 01.02.1988

§ 3 (2) OFFENTLICHE AUSLEGUNG
Beschluß am 16.03.1989
Öffentliche Bekanntmachung am 01.04.1989
Planauflage vom 11.04.1989 bis 12.05.1989
Öffentliche Auflage am 05.04.1990

§ 4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE

§ 4 (1) Frühzeitige Beteiligung am 05.08.1983/02.12.1988/15.03.89

§ 4 (2) Benachrichtigung am 21.05.1990

§ 10 BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
Satzungsbeschluß am 05.04.1990

STADT KONSTANZ
Oberbürgermeister — Planungsamt

§ 11 GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
Anzeige am 08. Okt. 1990 / 08. Nov. 1990
Genehmigungsantrag am
Erteilt des Regierungspräsidiums Freiburg am 26. Nov. 1990

§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Örtsüblicher Bekanntmachung am 15. Dez. 1990

FISCHER Bürgermeister

VERMERKE

Duplikat

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

JÄGERKASERNE, TEIL A

Entwurf vom : 01. MÄRZ 1990 — Änderung vom:
Sachbearbeiter : R. NEU — Änderung vom:
genehmigt : Schultheiss — Änderung vom:

J4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenverordnung vom 30.7.1981

Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung — §§ 1-15 BauNVO

WA 1-7

Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
Ausnahmen gem.Abs.3 sind unzulässig

Wohngebäude (s.Erläuterungen) gem. § 9Abs.1(7+8)BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf — § 9Abs.1(5)BauGB

Jugendzentrum
Kindergarten
Turnhalle

Nebenanlagen — § 14 BauNVO
Nebenanlagen und Einrichtungen sind zulässig, ausgenommen Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung

2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16-20 BauNVO

II, III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO

V=IV+D — Als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß — § 2 Abs.5 LBO

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

1,0 / BGF(qm) — Geschoßflächenzahl/Geschoßfläche als Höchstgrenze in qm — § 20 BauNVO

3. Bauweise — § 9(1)Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

a — Abweichende Bauweise
i.S. der offenen Bauweise, Gebäude jedoch länger als 50 m

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise



Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 BauNVO

Baugrenze — § 23 Abs.1+3 BauNVO

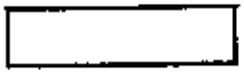
Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Festsetzungen — § 1 Abs.4, §16 Abs 5 BauNVO

5. Stellung der baulichen Anlagen — § 9(1)Nr.2 BauGB

Die Gebäudeaußenseiten sind jeweils parallel zur eingetragenen Firstrichtung zu erstellen

Festsetzung der First-und Walmrichtung von Gebäuden mit Walmdächern

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9(1)Nr.11 und Abs. 6 BauGB



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie



Öffentliche Parkflächen

Verkehrsgrün



Zentrale Ein-und Ausfahrten zur den Gemeinschafts-stellplätzen

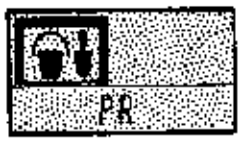
Ein-und Ausfahrt

7. <u>Versorgungsflächen</u> § 9(1)Nr.12 BauGB



Trafostation

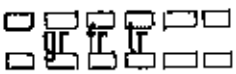
8. <u>Öffentliche und private Grünflächen</u> § 9(1)Abs.15 BauGB



KISPI Öffentlicher Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahre

Private Grünflächen

9. <u>Leitungsrecht</u> § 9(1)Nr.21 und Abs.6 BauGB



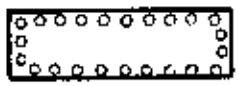
Geh-,Fahr-und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz

10. <u>Flächen für Gemeinschaftsanlagen</u> § 9(1)Nr.4+22 BauGB



Stellplätze als Gemeinschaftsanlage

11. <u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</u> § 9(1)Nr.25a BauGB



Flächen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern



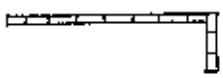
Anpflanzung von Einzelbäumen

12. <u>Erhaltung von Bäumen</u> § 9(1)Nr.25b BauGB



Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten

13. <u>Stützmauern</u> § 9(1)Nr.26 BauGB

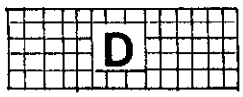


Stützmauern sind von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu dulden, die vorhandenen Mauern zu erhalten

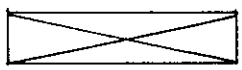
14. <u>Nachrichtliche Übernahmen</u> § 9 Abs.6 BauGB

Sicherung von Bodenfunden
Bei Erdarbeiten können mittelalterliche und ältere Siedlungsreste angeschnitten werden. Der Kreisarchäologe ist vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen. Zutagekommende Mauerreste, Siedlungsschichten (dunkle Erdschichten mit Tonscherben,Knochen, Metallgegenstände, Glas u.ä.) müssen umgehend gemeldet werden (Tel.07731/61229) und dürfen ohne Einwilligung des Kreisarchäologen oder des Denkmalamtes nicht beseitigt werden. Mit Arbeitsunterbrechungen ist zu rechnen.

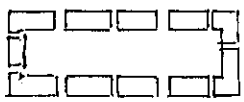
15. Stadterhaltung, Denkmalschutz §§5 Abs.6+ 9 Abs.6 BauGB



Zu erhaltende Gebäude-Ensemble, die dem Denkmalschutz unterliegen



Zu beseitigende Gebäude § 179 Abs.1 BauGB



16. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

ERLÄUTERUNGEN ZU 1. GEM. § 9 ABS.1 (7+8) BAUGB.:

WA 1 + 2 — Es dürfen nur Wohngebäude und Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

WA 5 — Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (hier: Studenten).

WA 3, 6 + 7 — Es dürfen nur zu 50 % Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden und die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (hier: Studenten) bestimmt sind.

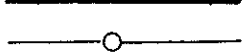
LEGENDE DER GRUNDKARTE



Bestehende Hauptgebäude- Gebäudenummern



Bestehende Nebengebäude



Derzeitige Grundstücksgrenzen

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs.4 BauGB § 73 LBO

2.1 Äußere Gestaltung der baul.Analgen

2.1.1 Kniestock
Eine Kniestockhöhe von max.0,50 m ist in den Baugebieten zulässig

2.1.2 Dächer

Dachform	Satteldach und Walmdach
Dachneigung:	$40^{\circ} \pm 5^{\circ}$ bzw. $20^{\circ} \pm 5^{\circ}$
Dachdeckung:	Dachziegel oder Materialien, die in Formen und Farbtönung dem Dachziegel entsprechen.

Dachaufbauten sind zulässig

2.1.3 Antennen
Es sind nur Gemeinschaftsantennenanlagen zulässig

2.1.4 Höchstgrenze der Gebäudehöhen § 73 Abs.1(7)LBO
Im WA1+2-Gebiet darf die Firsthöhe zwischen Oberkante Dachkonstruktion und dem tiefsten Schnittpunkt von gewachsenem Gelände Außenwand höchstens 13,60 m betragen.

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG		
	Beschluß	am	15. Februar 1979
	Öffentliche Bekanntmachung	am	12. September 1980
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß	am	15. Oktober 1987
	Öffentliche Bekanntmachung	am	27. Januar 1988
	Planauslage	vom	01. Feb. 88 bis 19. Feb. 1988
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	01. Februar 1988
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß	am	16.März 1989
	Öffentliche Bekanntmachung	am	01.April 1989
	Planauslage	vom	11.April bis 12.Mai 1989
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	05. Aug. 1983 / 02. Dez. 1988
§ 4 (2)	Benachrichtigung	am	
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN		
	Satzungsbeschluß	am	

STADT KONSTANZ

Oberbürgermeister — Planungsamtsleiter

§ 11	GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	
	Genehmigungsantrag	am	
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	

Bürgermeister

VERMERKE

BEBAUUNGSPLAN - Entwurf M. 1 : 500

JÄGERKASERNE

TEIL A

Entwurf vom : 13. Februar 1989	Änderung vom:	J4
Sachbearbeiter: R. NEU	Änderung vom:	
gezeichnet : Schultheiss	Änderung vom:	

Dz.: neu215.L8

Bebauungsplan - Entwurf "Jägerkaserne - Teil A"

3. Begündung

Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Die Planung umfaßt den östlichen Teil des ehemals militärisch genutzten Jägerkasernenareals. Es wird im Norden von der Steinstraße, im Osten von der Conradin-Kreutzer-Straße, im Süden von der Gustav-Schwab-Straße und im Westen von dem Flst. Nr. 1775/13 begrenzt.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Durch den Abzug der französischen Militäreinheiten im Jahre 1977 aus den Kasernen und dem definitiven Verzicht der Bundeswehr auf eine Nutzung des ehemaligen Kasernenareals, ergab sich die Notwendigkeit, die Nutzung des Gebietes neu zu überdenken und die erhaltenswerten Gebäude einer angemessenen Nutzung zuzuführen.

Dies führte zu einem städtebaulichen Neuordnungskonzept.

Die Deckung des Wohnbedarfs für besondere Personengruppen nach §§ 25 und 26 des 2. Wohnungsbaugesetzes und § 9 Abs. 1 (7 und 8) BauGB, die Schaffung von kulturellen und sozialen Einrichtungen, die Deckung des Fehlbedarfs mit Grün- und Spielflächen für die umliegenden Wohnquartiere sind Hauptgründe der Planaufstellung.

Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan und seine Änderungen weisen für das Plangebiet eine Wohnbau- und gemischte Bauflächennutzung aus.

1.4 Verfahrensstand

Am 15.02.1979 beschloß der Gemeinderat, einen Bebauungsplan für das Gesamtareal "Jägerkaserne" aufzustellen.

Aus fünf Varianten wurde für den östlichen Teil ein Teilbebauungsplan erarbeitet.

Der Planentwurf hat 1984 öffentlich ausgelegen; die Träger öffentlicher Belange wurden gehört. Der Bebauungsplanentwurf wurde bis zur Satzungsreife weiterbearbeitet.

Nach dem Verzicht der Eigentümerin (Bundesrepublik Deutschland) auf Vorhaltung der westlichen Grundstücksteile für militärische Zwecke, wurden vom PLA zwei Nutzungsvarianten entwickelt und dem TUA am 09.10.1986 zur Beschlußfassung für eine frühzeitige Bürgerbeteiligung vorgelegt (siehe lfd. Nr. 86/253).

Der TUA empfahl der Verwaltung, vorab die Belange des Schulsportes zu klären und die Nutzungsvarianten dem Sport- und Bäderausschuß vorzulegen.

Der Sport- und Bäderausschuß hat in seiner Sitzung vom 17.03.1987 (vgl. SBA 2/87) dem Gemeinderat die Weiterverfolgung der Planvariante 1 für die Anlegung einer Sportanlage empfohlen.

Der Sportflächenbedarf wird voraussichtlich bei 6 000 m^2 nutzbarer Fläche liegen. Eine Kostenermittlung liegt noch nicht vor.

Da die mittelfristige Finanzplanung keine Mittel für den Bau einer Schulsportanlage (Jägerkaserne) ausweist, ist mit der Verwirklichung der Anlage erst Mitte bis Ende der 90er Jahre zu rechnen.

Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung vom 22.09.88, das Plangebiet in zwei Teile A und B aufzuteilen und den Teil A vorzuziehen.

Der Planungsinhalt des Teilbebauungsplanes A entspricht in seiner Nutzung den Vorschlägen, wie sie aus der Beratung des Gemeinderates, der Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange entnommen werden konnte.

2. Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB),
Baunutzungsverordnung (BauNVO),
Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und
Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DschG)

in der derzeit gültigen Fassung.

2.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Für das Plangebiet liegt ein rechtsgültiger Bebauungsplan vom 07.12.1963 vor. Er enthält im wesentlichen Festsetzungen für den Bereich östlich der Conradin-Kreutzer-Straße.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Vom Zeitpunkt der Erbauung der Kaserne bis zum Auszug der französischen Militäreinheit 1977 wurde das Gelände ausschließlich militärisch genutzt. Eine frühere bauliche Nutzung des Gebietes ist weder anzunehmen noch bekannt.

2.4 Baubestand

Die Jägerkaserne, 1913/16 als "neue Kaserne" von G. F. Betzel geplant und gebaut, besteht aus einer Gebäudegruppe im Karree: Mannschafts- und Wirtschaftsgebäude, Exerzierhaus, Stabsgebäude usw. dienten seit 1921 dem 3. Bataillon Infanterie-Regiment 14.

Die Fassadengliederung in Normen des Neoklassizismus und großzügige Gruppierung kennzeichnen die Kasernenanlage, die in Fortführung der Klosterkaserne den Stadtteil Petershausen entscheidend geformt hat.

Beide Mannschaftsgebäude wurden inzwischen ausgebaut für studentische Wohnheimplätze. Das ehemalige Exerziershaus wurde Jugendzentrum und die Turnhalle wird von Vereinen genutzt.

Leerstehend ist z. Z. noch das ehemalige Wirtschaftsgebäude.

2.5 Denkmalpflege

Im Plangebiet sind die Gebäude 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13 und 14 als erhaltenswert im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz anzusehen. Veränderungen an diesen Gebäuden oder auch deren Abbruch kann daher nur im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden.

2.6 Bauliche Nutzung

2.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorien umfassen:

Allgemeines Wohngebiet (WA),

Flächen für den Gemeinbedarf und

Grünfläche.

2.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung resultiert in erster Linie aus den Nutzungsmaßen der bestehenden, erhaltenswerten Gebäude. Die Nutzungsmaße in den WA-Gebieten 1 und 2 sind behutsam angepaßt. Folgende Nutzungsmaße sind ausgewiesen:

Gebiet	z	GRZ	GFZ/BGF
WA 1 + 2	III	0,4	1,0
WA 3 + 5	V = IV + D	-	4 800 m²
WA 4	III = II + D	-	1 500 m²
WA 6	IV = III + D	-	1 950 m²
WA 7	IV = III + D	-	1 900 m²
FGB - JUZE	II	-	950 m²
FGB - KIGA	I	-	380 m²
FGB - Turnhalle	I	-	1 200 m²

2.7 Bauweise

Die vorgesehene Neubebauung paßt sich den Bauten im Plangebiet an. Sie entspricht ebenso dem Charakter der umgebenden Siedlungsbereiche.

2.8 Grün- und Spielflächen

Die ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grün- und Spielflächen decken den im Plangebiet entstehenden Bedarf. Darüber hinaus sind sie geeignet, das Defizit der Umgebung etwas auszugleichen.

2.9 Pflanzgebot

Die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und bodendeckenden Sträuchern sind geeignet, die bestehenden Bäume gestalterisch sinnvoll zu ergänzen (siehe 2.10) sowie die zentralen Gemeinschaftseinrichtungen (KIGA, JUZE, Spielplatz usw.) mit parkähnlichem Grün zu versehen.

2.10 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan-Entwurf basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das versucht, die symmetrische Strenge der alten Kasernenanlage zu respektieren und gleichzeitig den Anforderungen einer zukünftigen Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Für die Anordnung der neu zu errichtenden Baukörper sowie für die Neuanpflanzung von Bäumen wurde daher das symmetrische Grundkonzept aufgenommen. Davon unabhängig wurden Zufahrten, Stellplatzflächen und Wege angelegt.

2.11 Verkehr

2.11.1 Äußere und innere Erschließung

Das Gebiet wurde überwiegend über die Steinstraße, Conradin-Kreutzer-Straße und die Gustav-Schwab-Straße erschlossen. Kindergarten und Kinderspielplatz werden über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

2.11.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächsten Bushaltestellen der Konstanzer Stadtwerke liegen zwischen 200 und 300 m vom Plangebiet entfernt. Von den Bushaltestellen Wollmatinger Straße, Zähringerplatz und Markgrafenstraße verkehren die wichtigsten Buslinien.

2.11.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind einige öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Private Stellplätze sind für die zukünftige Wohnnutzung in ausreichender Zahl oberirdisch vorgesehen.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist gemäß LBO und Garagenerlaß nachzuweisen.

2.12 Ver- und Entsorgung

2.12.1 Kanalisation

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Kanäle in der Steinstraße, Conradin-Kreutzer-Straße und Gustav-Schwab-Straße entwässert werden. Die Kapazität der vorhandenen Hauptleitungen (Mischsystem) ist für die Entsorgung des Gebietes ausreichend. Die vorhandene innere Entwässerung (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) ist z. T. erneuerungsbedürftig.

2.12.2 Wasser- und Gasversorgung

Die Hausanschlüsse für Wasser und Gas sind sämtlich neu zu verlegen und an die vorhandenen Hauptleitungen in der Steinstraße, Conradin-Kreutzer-Straße und Gustav-Schwab-Straße anzuschließen.

2.12.3 Elektrizitätsversorgung

Im Plangebiet ist eine Trafostation erstellt worden. Die Versorgung der geplanten Bebauung erfolgt über diese Station.

2.12.4 Müllbeseitigung

Für die zukünftige und vorhandene Wohnnutzung sind Müllgroßbehälter aufzustellen. Die Standorte sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke auszuweisen, wobei die Zugänglichkeit der Müllfahrzeuge zu den Standorten gewährleistet sein muß.

2.13 Folgeeinrichtungen

Die zentrale Lage des Plangebietes und Einrichtungen im Gebiet selbst, decken für die zukünftige Wohnbevölkerung alle Wohnfolgeeinrichtungen ab.

Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich in einer Entfernung von fünf bis sieben Gehminuten.

Da die nächstgelegenen Kindergärten in der Markgrafen- und Goebelbeckerstraße weder den zukünftigen Bedarf aufnehmen noch innerhalb zumutbarer Entfernungen liegen, ist im Plangebiet ein neuer Kindergarten einzurichten, der auch das umliegende Quartier mitversorgen kann.

Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist in gerade noch zumutbarer Entfernung durch Betriebe und Geschäfte am Zähringerplatz, Gottmannplatz und Theodor-Heuss-Straße usw. gewährleistet.

2.14 Auswirkungen der Planung

Das ehemalige Kasernengelände wird in ein Wohngebiet mit öffentlichen Einrichtungen sowie öffentliche und private Grünflächen umgewandelt.

Mit der Durchführung der Planung kann das Wohnraumdefizit für Studenten und sozial schwache Gruppen verringert werden, während gleichzeitig die erhaltenswerten denkmalgeschützten Bauten einer Nutzung zugeführt werden, für die sie geeignet sind.

Der derzeit von Asylbewerbern belegte Wohnraum wird erhalten. Ebenso wird die Nutzung des Turnhallengebäudes und des ehemaligen Magazingebäudes für den Gemeinbedarf gesichert. Der Standort für einen Kindergarten ist flächenmäßig ausgewiesen.

Die über befristete Nutzungsverträge an Segler zur Unterbringung ihrer Sportgeräte/Boote vermieteten Wellblechbaracken (Gebäude 19 und 20) sind zum Abbruch vorgesehen. Die Verträge können daher nicht verlängert werden. Für die derzeitigen Mieter/Pächter bestehen keine Ersatzansprüche.

2.15 Städtebauliche Daten

2.15.1 Flächengliederung

	ha im einzelnen	ha gesamt	% Anteil
Fläche des Plangebietes		3,0550	100
Bruttobauland		3,0550	
Innere Erschließungsfläche incl. Geh- u. Fahrrechte	0,3400		11,13
davon öffentliche Verkehrsfläche	0,1580		5,17
öffentliche Grünfläche	0,0920		3,01
Nettobaufläche ohne Geh- u. Fahrrechte	2,660		87,07

2.15.2 Aufgliederung nach Art der Nutzung

WA 1 + 2		ca. 0,4680 ha
WA 3, 4 + 5		ca. 1,1670 ha
WA 6		ca. 0,2000 ha
WA 7		ca. 0,2725 ha
KIGA		ca. 0,1035 ha
Jugendzentrum		ca. 0,2850 ha
Turnhalle		ca. 0,3090 ha
Kinderspielplatz		ca. 0,0920 ha
Öffentliche Verkehrsflächen		ca. 0,1580 ha
	Gesamt	ca. 3,0550 ha

2.15.3 Eigentumsverhältnisse

Bundesrepublik Deutschland	ca. 1,9347 ha
Privat	ca. 1,1203 ha

2.16 Kosten- und Finanzierung

1.	Erschließungsstraße/Wege	ca. 180 000,-- DM
2.	Entwässerung/Sanierung	ca. 64 000,-- DM
3.	Elektro/Beleuchtung	ca. 30 000,-- DM
4.	Kinderspielplatz	ca. 80 000,-- DM
5.	Grünflächen, Anpflanzung von Bäumen	ca. 25 000,-- DM
6.	Kindergarten	ca. 750 000,-- DM
7.	Grunderwerbs-Gebäudekosten	noch nicht bekannt

Die Kosten sind in der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

Konstanz, den 09.03.1989

Planungsamt

Zeller

Baudezernat

Fischer
Bürgermeister