INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. ÜBERSICHTSPLAN

4. BEBAUUNGSPLAN incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

6. GESTALTUNGSPLAN

Dz.: ne-do

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Jägerkaserne - Teil B“

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 01. Juli 1993 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit den textlichen Festsetzungen vom 15. Februar 1993.

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 15. Februar 1993
2. Übersichtsplan
3. Gestaltungsplan vom 15. Februar 1993

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am in Kraft.

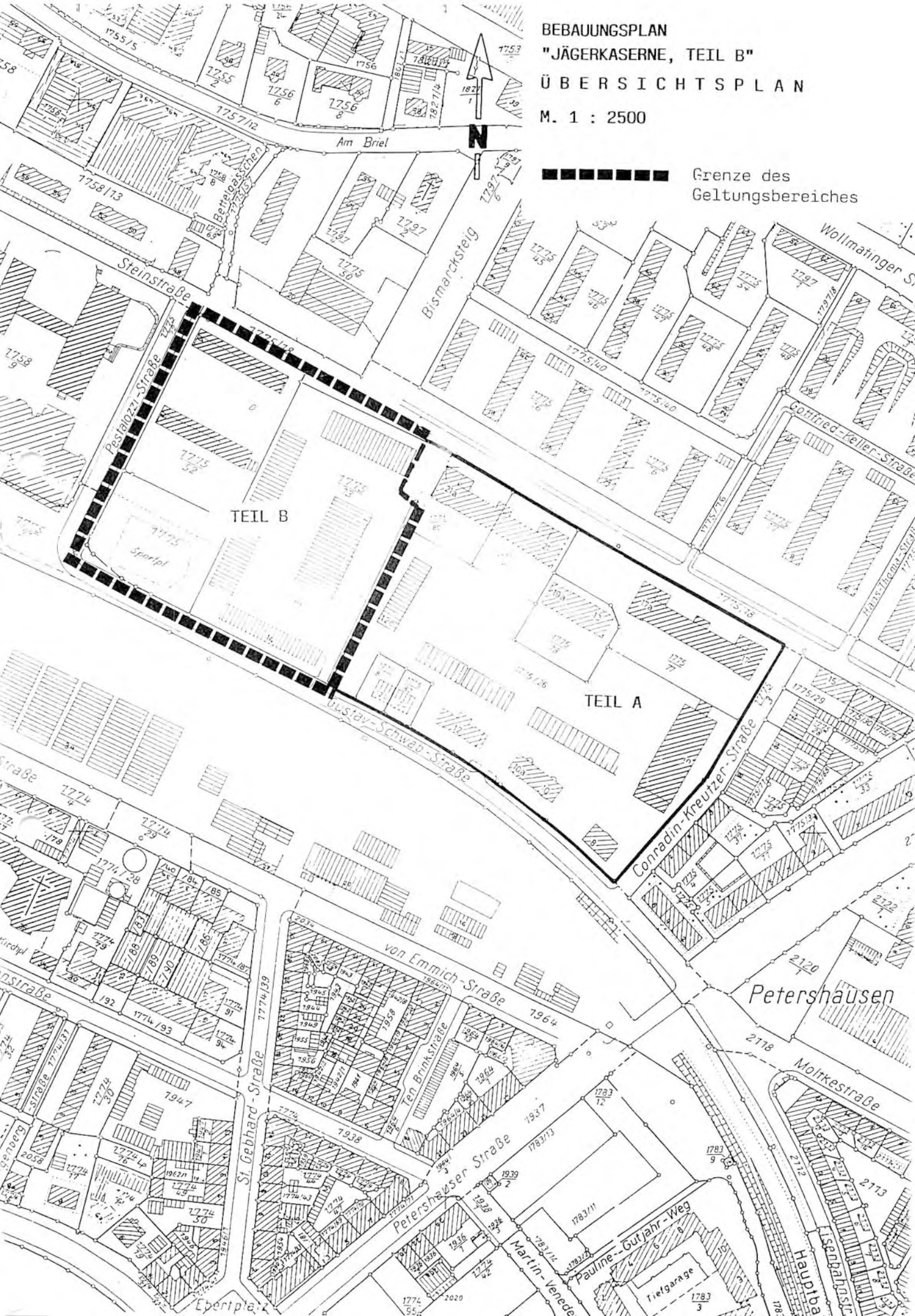
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

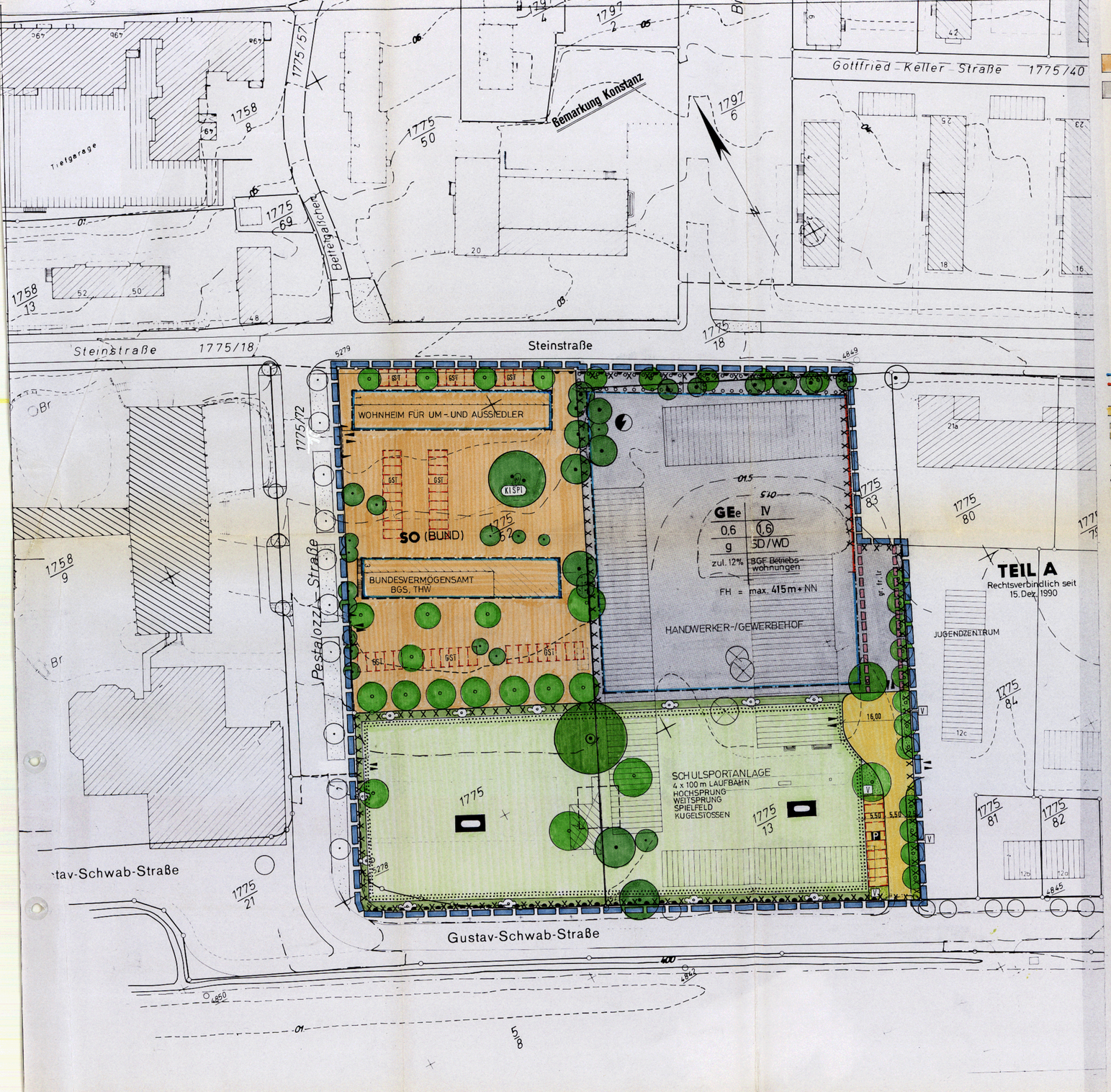
Konstanz, den 30. Juli 1993

STADT KONSTANZ, - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

Anzeige-Exemplar


BEBAUUNGSPLAN
"JÄGERKASERNE, TEIL B"
Ü B E R S I C H T S P L A N
M. 1 : 2500
Grenze des Geltungsbereiches
N
TEIL B
TEIL A
Am Briel
Steinstraße
Pestalozzi-Straße
Bismarcksteig
Wollmatinger Straße
Gottfried-Keller-Straße
Hans-Thoma-Straße
Gustav-Schwab-Straße
Conradin-Kreutzer-Straße
von Emmich-Straße
Ten Brinkstraße
St. Gebhard-Straße
Petershausen
Petershauser Straße
Moltkestraße
Pauline-Gutjahr-Weg
Martin-Venedey-Straße
Tiefgarage
Ebertplatz



BEBAUUNGSPLAN "JÄGERKASERNE, TEIL B"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

SO / GEe

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

   Sondergebiet (Bund) § 11 Abs.2 BauNVO
   - Bundesvermögensverwaltung, BGS, THW
   - Wohnungen für Aus- und Umsiedler

   Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 Abs.1-3 BauNVO

   Zulässig sind Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

   Nicht zulässig sind:
   - Tankstellen § 1 (5) BauNVO
   - Sportliche Anlagen § 1 (5) BauNVO
   - Vergnügungsstätten § 1 (6) BauNVO

   Zulässig sind des weiteren Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. bis zu 12% der zulässigen Bruttogeschoßfläche. § 8 (3)Nr.1 BauNVO

2. **Maß der baulichen Butzung** §§ 16 - 20 BauNVO

   FH — Höhe baulicher Anlagen, Firsthöhe als Höchstgrenze bezogen auf Normal Null (NN) § 16 BauNVO

   IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO

   0,6 — Grundflächenzahl als Höchstgrenze § 19 BauNVO

   (1,6) — Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze § 20 BauNVO

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

   g — geschlossene Bauweise

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** § 23 BauNVO

   Baugrenze § 23 Abs.1+3 BauNVO

   Baulinie § 23 Abs.1+2 BauNVO

5. **Verkehrsflächen** § 9(1) Nr.11 BauGB

   Straßenverkehrsflächen

   P — Öffentliche Stellplätze

   Ein- und Ausfahrt

   Ein- und Ausfahrtsbereich

   Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

   V — Verkehrsgrünfläche

6. **Versorgungsflächen** § 9(1) Nr.12 BauGB

   Trafostation

7. **Öffentliche Grünflächen** § 9(1) Nr.15 BauGB

   Schulsportanlage

   Fläche für Strauchgruppen nach Pflanzliste unter Ziffer 10.

8. **Leitungsrecht** § 9(1) Nr.21 BauGB

   Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz

9. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen** § 9(1) Nr.22 BauGB u. § 21a BauNVO

   GST / Kispi — Stellplätze als Gemeinschaftsanlage, Kinderspielplatz

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

    Fläche für Anpflanzung von Sträuchern gemäß folgender Pflanzliste:
    - Hasel
    - Liguster
    - Heckenrose
    - Hartriegel
    - Cornelkirsche
    - Weißdorn

    Anpflanzung von Einzelbäumen gemäß folgender Pflanzliste:

    Entlang der Steinstraße
    - Roßkastanie

    Sonst
    - Roßkastanie
    - Spitzahorn
    - Linde
    - Mehlbeere
    - Stieleiche
    - Esche

11. **Erhaltung von Bäumen** § 9(1) Nr.25b und (6) BauGB

    Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen
    Für diese Roßkastanie wird ein Antragsverfahren gem. § 25 NatSchG eingeleitet. § 24 NatSchG

    Abgehende Bäume

12. **Nachrichtliche Übernahmen** § 9 Abs.6 BauGB

    Sicherung von Bodenfunden § 20 DSchG Baden-Württ.

    Bei Erdarbeiten können mittelalterl. u. ältere Siedlungsreste angeschnitten werden. Das Landesdenkmalamt (Stadtarchäologie, Lutherplatz) ist vor Beginn von Erdarbeiten zu benachrichtigen. Zutagekommende Mauerreste, Siedlungsschichten (dunkle Erdschichten mit Tonscherben, Knochen, Metallgegenständen, Glas, u.ä.) müssen umgehend gemeldet werden u. dürfen ohne Einwilligung des Denkmalamtes nicht beseitigt werden. Mit Arbeitsunterbrechungen ist zu rechnen.

13. **Verdachtsflächen für Böden mit umweltgefährdenden Stoffen** § 9(5) Nr.3 BauGB

    Damit auszuschließen ist, daß sich in dem ehem. militärisch genutzten Gelände Altlasten in Form von Kampfstoffen u. Ölen befinden, kann eine Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn keine gesundheitsschädigenden Gefahren mehr von dem belasteten Gelände ausgehen (BGH-Urteil vom 26.1.1989 u. BGV vom Oktober 1989).

14. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 Abs.7 BauGB

15. **Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs.4 BauGB i.V. § 73 LBO

    Dächer

    SD/WD — Dachformen : Satteldach, Walmdach,

    Dachneigung : 40° + 5°; 20° + 5°

    Dachdeckung : Dachziegel od. Materialien, die in Format u. Farbtönung dem Tonziegel entsprechen

    Dachaufbauten sind zulässig

    Antennen

    Es sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig

    Kfz-Stellplätze

    Oberirdische Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I, S.2253).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I, 1/1990, S. 132).
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I, Nr.3 vom 22.01.1991).
4. Landebauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S.770), letzte Änderung vom 22.01.1988 (GBl. S.54).
5. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) in der Fassung vom 21.10.1975 (GBl. S.654), letzte Änderung vom 19.03.1985 (GBl. S.71).
6. Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983, letzte Änderung am 27.07.1987 (GBl. S.230).
7. Garagenverordnung (GaVO) in der Fassung vom 25.07.1973 (GBl. S.325), letzte Änderung vom 12.02.1982.
8. Verordnung des Innenministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (GaVO) in der Fassung vom 13.05.1989 (GABl. 1989 Nr.16).

Legende der Grundkarte

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Derzeitige Grundstücksgrenzen

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
JÄGERKASERNE, TEIL B	1 : 500	**J4**

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSAMT
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 30.07.1993
i.V. Bertsch
Unterschrift

Entwurf vom 15.02.1993
geändert

Planerin R.Neu
Graphik sch.

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 15.02.79	öffentliche Bekanntmachung	am 12.09.80
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 15.10.87		
	durchgeführt vom 01.02.88	bis 19.02.88	
		Veranstaltung	am 01.02.88
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 14.05.92	öffentliche Bekanntmachung	am 16.10.92
	durchgeführt vom 26.10.92	bis 27.11.92	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 02.12.88	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 03.11.92
		Benachrichtg. üb. evt. 2. Ausl.	am
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 01.07.93	Satzungsbeschluß	am 01.07.93

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 30. Juli 1993
(Fischer, Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige-Exemplar

Anzeige/Genehmigungsantrag am 29. MRZ. 1995 Erlaß des Regierungspräsidiums am 29. MRZ. 1995
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 07. APR. 1995

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
(Sonstige Vermerke)

P:\A-Bebau\J4grn1+550

Bebauungsplanentwurf "Jägerkaserne - Teil B"

3. Begründung

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Die Planung umfaßt den westlichen Teil des ehemals militärisch genutzten Jägerkasernenareals. Es wird im Norden von der Steinstraße, im Osten von dem Flst. Nr. 1775/83 und 1775/84, im Süden von der Custav-Schwab-Straße und im Westen von der Pestalozzistraße 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 Anschlußnutzung ergab sich die Notwendigkeit, die Nutzung des Gebietes neu zu überdenken, die erhaltenswerten Gebäude einer angemessenen Nutzung zuzuführen und das übrige Gebiet städtebaulich neu zu ordnen.

Die Deckung des Fehlbedarfs an Schulsportanlagen, der Erhalt von wohnverträglichen Gewerbebetrieben und die Berücksichtigung der Bundesinteressen für ein Sondergebiet sind die Hauptgründe der Planaufstellung.

1.3 Vorgaben aus der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet noch eine Sondernutzung (Bund) aus. Diese wird entsprechend dem Bebauungsplan geändert.

1.4 Verfahrensstand

Am 15.02.1979 beschloß der Gemeinderat, einen Bebauungsplan für das Gesamtareal "Jägerkaserne" aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 01.03. bis 12.03.1982, eine weitere Beteiligung im Zusammenhang mit dem Teil A wurde vom 01.02. bis 19.02.1988 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gehört.

Der Gemeinderat beschloß am 22.09.1988, das Plangebiet in A und B aufzuteilen und das Verfahren für den Teil A vorzuziehen.

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

2. Planung

2.1 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Für das Plangebiet liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Vom Zeitpunkt der Erbauung der Kaserne im Jahre 1913/16 bis zum Auszug der französischen Militäreinheiten 1977 wurde das Gelände militärisch genutzt.

2.3 Baubestand

Die Gebäude der heutigen Bundesvermögensverwaltung und die ehemaligen technischen Hallen wurden nach 1945 durch die französischen Militäreinheiten errichtet.

Die Gebäude 1, 2, 6 und 7 auf dem Flst. Nr. 1775/13 sind seit 1981 von der Stadt Konstanz angemietet und an die ehemaligen Betroffenen aus dem Sanierungsgebiet "Klosterkaserne" weitervermietet worden.

2.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude die im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz zu behandeln sind.

2.5 Bauliche Nutzung

2.5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorien umfassen:

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), d. h. zulässig sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 BauNVO Mi-Gebiet), Sondergebiet (SO-Bund) und öffentliche Spielflächen (Schulsportanlage)
Das Sondergebiet dient folgenden Nutzungen: Bundesvermögensverwaltung, BGS, THW, Wohnheim für Aus- und Übersiedler.

2.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsmaße im GEe-Gebiet orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

GRZ 0,6, GFZ 1,6, Geschossigkeit max. IV

2.6 Bauweise

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

2.7 Grün- und Spielflächen

Die ausgewiesene Schulsportanlage deckt den Bedarf an Schulsportflächen von drei in der Nachbarschaft befindlichen Schulen. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche können Hochsprung-, Weitsprung-, Kugelstoß-, Laufbahn- und Spielfeldanlagen errichtet werden.

Im Bereich des SO-Gebietes wird ein Kinderspielplatz vorgeschlagen.

2.8 Pflanzgebot - Erhaltung von Bäumen

Die vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind geeignet, die bestehenden Gebäude gestalterisch sinnvoll zu ergänzen und die Grünbilanz zu verbessern.

Die Erhaltung der gekennzeichneten hochwertigen Bäume wird im Bebauungsplan gesichert.

Die äußerst wertvolle Roßkastanie auf dem Flst. Nr. 1775 ist als Naturdenkmal unter Schutz zu stellen.

2.9 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplanentwurf Teil B basiert auf einem städtebaulichen Konzept, das versucht, die vorgesehene Schulsportanlage unter Berücksichtigung der erforderlichen Sportmöglichkeiten in Ost-West-Richtung anzuordnen und das Gewerbegebiet im Norden mit einer hofartigen Bebauung bewußt zu betonen.

Die Verwendung der bestehenden Gebäude, ihre Erweiterung als auch Neubauten sind im gewerblichen Teils des Bebauungsplanes zulässig.

Den Abschluß der südlichen Raumkanten bilden die Gebäudefluchten und die Baumreihe im Westen.

2.10 Verkehr

2.10.1 Äußere und innere Erschließung

Das Gewerbegebiet, die Schulsportanlage und das Jugendzentrum werden über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen.

Das Sondergebiet (Bund) erschließt sich über die Pestalozzistraße. Fußläufig kann das Plangebiet von der Steinstraße erreicht werden.

2.10.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Bus- und Bahnhaltestationen liegen zwischen 200 und 500 m vom Plangebiet entfernt.

2.11 Ver- und Entsorgung

2.11.1 Kanalisation

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Kanäle in der Steinstraße, Gustav-Schwab-Straße und Pestalozzistraße entwässert werden. Die Kapazität der vorhandenen Hauptleitungen ist für die Entsorgung ausreichend.

Die vorhandene innere Entwässerung ist erneuerungsbedürftig.

2.11.2 Wasser- und Gasversorgung

Die Hausanschlüsse für Gas und Wasser sind im Bereich des künftigen GRe-Gebietes neu zu verlegen.

2.11.3 Elektrizitätsversorgung

Die E-Versorgung der gewerblich genutzten Gebäude erfolgt z. Z. über ein provisorisches Erdkabel. Die zukünftige Versorgung kann über die geplante Station im nördlichen Bereich erfolgen.

2.11.4 Müllbeseitigung

Für das Gewerbegebiet sind Standorte für Hausmüll und Gewerbemüll innerhalb der jeweiligen Grundstücke auszuweisen, wobei die Zugänglichkeit der Müllfahrzeuge zu den Standorten gewährleistet sein muß.

2.12 Folgeeinrichtungen

Für das Plangebiet befinden sich alle Wohn- und Folgeeinrichtungen - soweit erforderlich - in zumutbarer Entfernung.

2.13 Auswirkungen der Planung

Das ehemalige Kasernengelände wird mit Ausnahme des SO-Gebietes in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und in eine öffentliche Spielfläche (Schulsportanlage) umgewandelt. Mit der Durchführung der Planung können die vorhandenen Gewerbebetriebe erhalten und ihre betriebliche Situation durch Neu- und Umbauten verbessert werden.

Die Ausweisung einer Schulsportanlage sichert die Bedarfsdeckung von dringend erforderlichen Schulsportflächen in günstiger Entfernung zu den Schulstandorten.

Zur Realisierung der Planung müssen große Teile der bestehenden Hallen auf dem Flst. Nr. 1775/13 abgebrochen werden.

Die bestehenden Mietverhältnisse sind frühzeitig zu kündigen, um die Neubau- und Umzugsmaßnahmen vornehmen zu können.

Der bestehende Bouleclub auf dem Flst. Nr. 1775 ist umzusetzen.

Alle Mietverträge zwischen dem Bund und der Stadt Konstanz sind kurzfristig kündbar. Nichtgewerbliche Nutzungen im Bereich des Flst. Nr. 1775/13 sind zu beenden. Für die derzeitigen Mietverhältnisse bestehen keine Ersatzansprüche.

2.14 Städtebauliche Daten

2.14.1 Flächengliederung

	ha im einzelnen	ha gesamt	% Anteil
Fläche des Plangebietes		2,146	100
Bruttobauland		2,146	
Innere Erschließung inkl. Geh- und Fahrrechte	0,0985		4,6
Davon öffentl. Verkehrsfläche	0,0665		
Öffentl. Sport- u. Grünfläche	0,7676		35,5
Nettobaufläche ohne Geh- u. Fahrrechte	1,280		59,9

2.14.2 Aufgliederung nach Art der Nutzung

GEe-Gebiet	ca. 0,7257 ha
SO-Gebiet (Bund)	0,6047 ha
Öffentl. Spielfläche (Schulsportanlage)	ca. 0,6691 ha
Öffentl. Verkehrsflächen	ca. 0,0665 ha
Öffentl. Grünflächen	ca. 0,0800 ha
Gesamt	2,1460 ha

2.14.3 Eigentumsverhältnisse

Bundesrepublik Deutschland Flst. Nrn. 1775/13	1,524 ha
Stadt Konstanz Teilflst. Nr. 1775/18, Steinstraße	0,0185 ha
Stadt Konstanz Erbbaurecht Bund Flst. Nr. 1775/52	0,6047 ha
Gesamt	2,146 ha

2.15 Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Erschließungskosten	ca.	35 000,-- DM
2. Grunderwerbskosten Flst. Nr. 1775/1775/13 - Teil (Gebäudeentschädigung zum Kaufpreis = 0,00)	ca.	890 000,-- DM
3. Abbruchkosten Teilgebäude 1, 6 und 7, Freimachung des Grundstückes Nr. 1775	ca.	110 000,-- DM
4. Schulsportanlage	ca.	1 180 000,-- DM
5. Sonstige Grünflächen, Anpflanzungen	ca.	20 000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	2 235 000,-- DM

Die Kosten sind in der mittel-/längerfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

2.16 Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Konstanz, den 15.02.1993

PLANUNGSAMT

Zeller

BAUDEZERNAT

Fischer
Bürgermeister

Anzeige-Exemplar

Steinstraße

Aus- und Umsiedler

Bundesvermögensamt

BGS/THW

Handwerkerhof

Jugendzentrum

Berufliche Gewerbe-
schule

4 x 100 m Laufbahn

Kugelstoßen

Hochsprung

Weitsprung

Umkleide

WC

Geräte

Spielfeld
40 x 60 m = 2.400 qm

P

Gustav-Schwab-Straße

Gebäudebestand

Gebäude geplant

Baumbestand, erhaltens-
wert
Neuanpflanzungen

Fläche für Schulsport-
anlage

GESTALTUNGSPLAN JÄGERKASERNE

PLANGEBIET B M. 1:1000

STADTPLANUNGSAMT KONSTANZ
15.2.1993 - Ne.