INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. ZEICHNERISCHER TEIL M1:500
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEGRÜNDUNG

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Kreuzlinger Straße West“

Nach § 10 des Baugesetzbuches i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 18.07.2013 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes

1. zeichnerischer Teil	vom 14.02. / 10.10.12/15.04.13
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 14.02. / 10.10. / 20.12.12 / 15.04.13

Beigefügt sind:

3. Begründung	vom 14.02. / 10.10. / 20.12.12 / 15.04.13

§ 3
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Schwedenschanze“

Der am 18.04.1964 in Kraft getretene Bebauungsplan „Schwedenschanze“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 19. JULI 2013

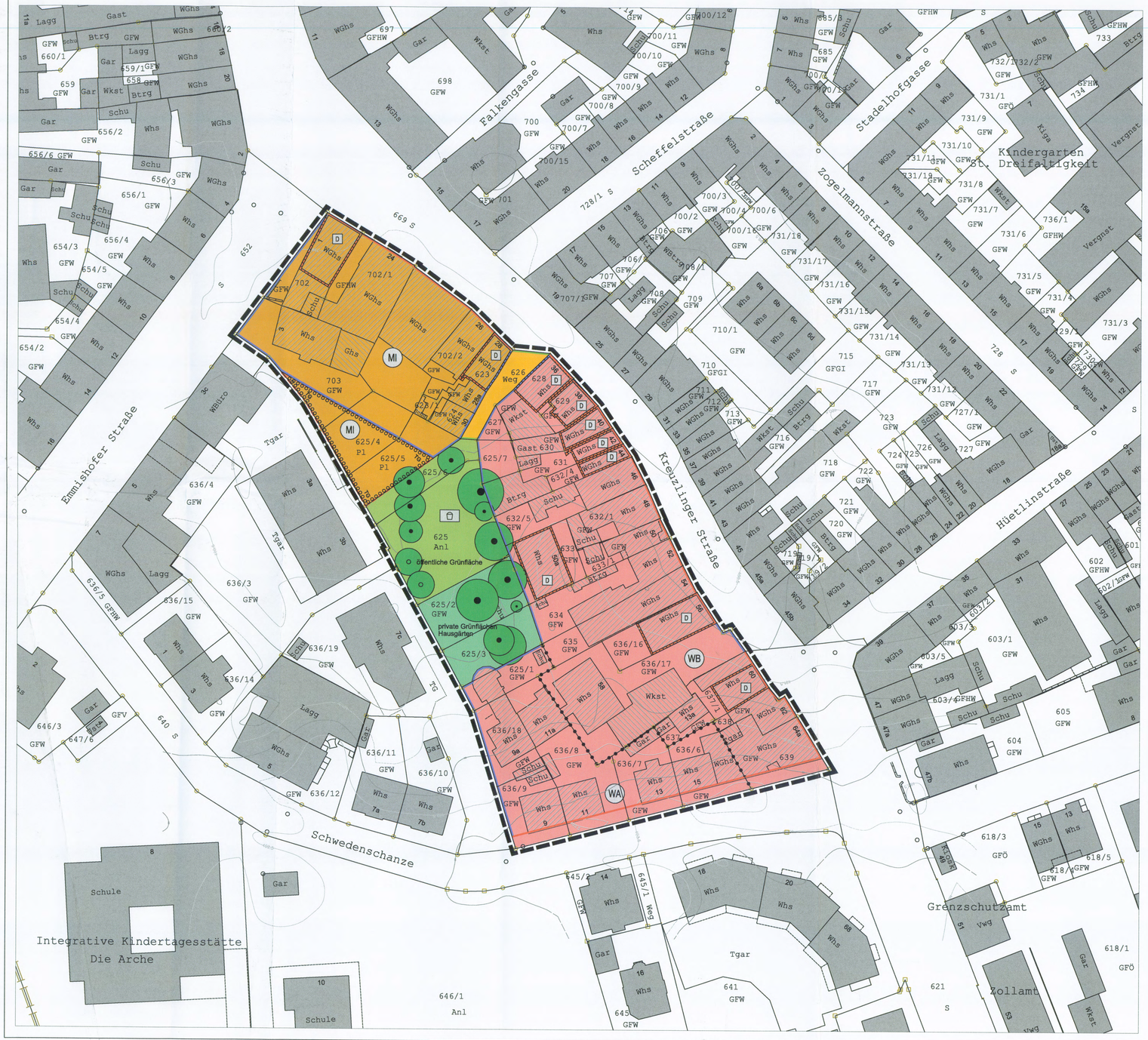
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner
Bürgermeister



Bekanntmachung / Inkrafttreten: 20. JULI 2013

Bebauungsplan Kreuzlinger Straße West



Zeichnerischer Teil

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WB — Besondere Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
- Baulinie

3. Flächen für Tiefgaragen

- TG — Tiefgarage

4. öffentliche Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

- Spielplatz
- öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Spielplatz
- private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgarten

6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pflanzgebot
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzung von Bäume

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

Nachrichtliche Übernahme
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) "Altstadt Konstanz", die dem Denkmalschutz unterliegen.

0 10 20 30 40 50 m

Allgemeines

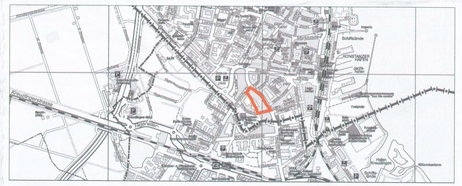
- 1743 — Parzellengrenzen, Flurstücksnummern
- Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- Höhenlinien

Entwurf vom 14.02.2012
geändert 10.10.2012, 15.04.2013

Planerin N. Jansen, M. Henzler, G. Pinhal
Graphik M. Trautmann

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl 416).mit Wirkung vom 01.03.2010.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011.



Amt für Stadtplanung und Umwelt

KONSTANZ Die Stadt zum See

Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Kreuzlinger Straße West Einfacher Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren	1: 500	k12

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
Unterschrift Stempel	Amt für Stadtplanung und Umwelt und Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung/ GIS Untere Laube 24 78459 Konstanz	vom 12.05.2011 Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 22.10.2009	öffentliche Bekanntmachung	am 02.06.2010
Scopingtermin	am		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 21.07.2011	öffentliche Bekanntmachung	am 30.07.2011
	durchgeführt vom 01.08.2011	bis 16.09.2011	
		Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 29.03.2012	öffentliche Bekanntmachung	am 31.03.2012
	durchgeführt vom 10.04.2012	bis 11.05.2012	
2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 20.12.2012	öffentliche Bekanntmachung	am 05.01.2013
	durchgeführt vom 14.01.2013	bis 15.02.2013	
3. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 16.05.2013	öffentliche Bekanntmachung	am 18.05.2013
	durchgeführt vom 27.05.2013	bis 07.06.2013	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 02.04.2012	Benachrichtig. über öff. Ausl.	am 02.04.2012
		Benachrichtig. üb. evtl.2. Ausl.	am 07.01.2013
		Benachrichtig. üb. evtl.3. Ausl.	am 17.06.2013
Beschluss über Anregungen	am 18.07.2013	Satzungsbeschluss	am 18.07.2013

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 19. JULI 2013

Werner, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 26. JULI 2013

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Straße West“

Stand 15.04.2013

Stadt Konstanz **Amt für Stadtplanung und Umwelt**

Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 BauGB

1.1 Mischgebiet § 6 BauNVO

(1) In Anwendung des §1 Abs. 7 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) von Gebäuden, welche unmittelbar an die Kreuzlinger und Emmishofer Straße angrenzen, unzulässig.

(2) Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sind in Anwendung des §1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Discotheken, Wettbüros und Spielhallen.

(3) In Anwendung des §1 Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Besonderes Wohngebiet §4aBauNVO

(1) In Anwendung des §1 Abs. 7 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) von Gebäuden, welche unmittelbar an die Kreuzlinger Straße angrenzen, unzulässig.

(2) Gemäß §4a Abs. 4 BauNVO ist oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnen zulässig.

(3) In Anwendung des §1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten und Tankstellen unzulässig.

1.3 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Anwendung des §1 Abs.6 BauNVO unzulässig.

2 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

(1) Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden Baugrenzen und Baulinien nach § 23 BauNVO festgesetzt.

(2) Gemäß §23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes untergeordnete Nebenanlagen oberhalb der Geländeoberfläche in Form von Gebäuden nach §14 BauNVO nur zulässig, wenn sie der Unterbringung von Fahrradabstellanlagen sowie für Tiefgaragenabfahrten dienen.

(3) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes sind Garagen, Carports und Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

3 Stellplätze und Garagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB

(1) Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche mit zugehörigen Nebeneinrichtungen zulässig.

(2) Die Oberkante der Tiefgaragen (inkl. Substrataufbau) darf maximal 0,6 m über 400 m NN liegen.

(3) Unmittelbar an die Emmishofer und Kreuzlinger Straße angrenzende Auf- und Abfahrten (Rampen) von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren. Sofern die Auf- und Abfahrten (Rampen) von Tiefgaragen nicht in die Gebäude integriert werden, müssen diese einen Abstand von mindestens 15m zur öffentlichen Straße einhalten.

4 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5 Grünflächen § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB

Gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Stellplätze und Garagen sind auf den Grünflächen unzulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz des Bodens § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Nicht überdachte Fahrradabstellanlagen und Stellplätze sowie Terrassen, Zufahrten, Zugänge und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflasterbelag) herzustellen, sofern sie nicht durch andere bauliche Anlagen (z.B. Keller, Tiefgarage) unterbaut sind.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB

(1) Entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Flächen sind mind. zu 70 % zu begrünen. Auf diesen Flächen ist je angefangener 200 m² Fläche 1 kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

(2) Tiefgaragen sind mit einer durchschnittlichen Substratschicht von 60 cm intensiv zu begrünen.

(3) Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis maximal 15 Grad sind mit einem Substrataufbau von mind. 5 cm extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, welche für Terrassen, betriebsbedingte und untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) in Anspruch genommen werden und Glasdächer.

(4) Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen.

8 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB

(1) Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Baumaßnahmen sind sie entsprechend den Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu schützen. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode mit einem standortgerechten, hochstämmigen Laubbaum (Stammumfang mind. 18-20 cm) zu ersetzen.

(2) Die im zeichnerischen Teil dargestellte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist in ihrer Funktion zu erhalten und zu pflegen. Hierzu gehört auch der Baumbestand. Die Hausgärten sind als private Grünflächen zu erhalten. Gehölze und Beetbepflanzungen sind zu erhalten. Wege und Freisitze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

9 Erweiterter Bestandsschutz § 1 Abs.10 BauNVO und § 9 Abs. 2 BauGB

In Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Grundstücke Flst.Nr. 702/2, 625/4 und 625/5 festgesetzt, dass der Lebensmittelmarkt im Fall der Zerstörung durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse im Umfang der bestehenden Genehmigung erneuert werden darf. Der erweiterte Bestandsschutz erstreckt sich auf den Lebensmittelmarkt im Umfang seiner derzeitigen Genehmigung, also auch auf die Stellplätze auf den genannten rückwärtigen Grundstücken, nicht aber auf eine Erweiterung oder Nutzungsänderung, und explizit auch nicht auf eine Zerstörung, die nicht Folge von höherer Gewalt ist, z.B. einen freiwilligen Abbruch und Neubau.

Nachrichtliche Übernahmen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die nach § 2 DSchG geschützten Einzelanlagen, Baudenkmale und die nach § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Altstadt Konstanz“ nachrichtlich übernommen. Zudem ist mit archäologischen Spuren zu rechnen (siehe hierzu auch Begründung des Bebauungsplanes).

Hinweise

(1) Im Plangebiet ist mit archäologischen Spuren, mittelalterlichen und neuzeitlichen Funden, zu rechnen(vgl. archäologische Stadtkataster Konstanz). Im nördlichen Plangebiet wird ein mittelalterlicher Kehlhof vermutet. Vorhaben, die Bodeneingriffe mit sich bringen, sind bereits in der Planungsphase mit der Denkmalpflege abzustimmen. Ggf. sind im Vorfeld von Baumaßnahmen archäologische Grabungen unter anteiliger Kostenbeteiligung des Vorhabenträgers durchzuführen. Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref.26, Denkmalpflege ist spätestens im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu beteiligen

So ist auch der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege oder dem Kreisarchäologen in Singen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731.61229 oder 0171.3661323) abzustimmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege 79083 Freiburg, 0761.208 35 70) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.
Für die Vorstadt Stadelhofen existiert ein denkmalpflegerischer Werteplan, der bei Bauanträgen entsprechend zu berücksichtigen ist.

Denkmalpflegerische Zielstellung ist die Erhaltung der benannten Kulturdenkmale sowie der als erhaltenswert deklarierten, für die Gesamtanlage kennzeichnenden Gebäude, außerdem der historischen Baustruktur (im Kern kleinmaßstäbliche Vorstadtbebauung) einschließlich der erhaltenswerten Grünflächen.
Die Denkmale werden nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung dargestellt.

(2) Altlasten / Bodenverunreinigungen

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb dem Plangebiet gemäß Altlastenkataster, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorhanden sind (siehe hierzu auch Begründung des Bebauungsplans). Sollten bei der Durchführung der weiteren Erdarbeiten auf den Baugrundstücken geruchliche und/oder sichtbare, auf Bodenverunreinigungen hinweisende Auffälligkeiten festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde zu informieren.

(3) Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen

Rodungs- und Gehölzarbeiten dürfen i.S.d. §39 Abs.5 Nr.2 Bundesnaturschutzgesetz nicht im Zeitraum vom 01. März bis inkl. 30. September durchgeführt werden.

(4) Besonderer Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist vor dem Um- und Anbau bzw. Abriss vorhandener Bauten gutachterlich zu prüfen, ob besonders geschützte Tierarten, wie z.B. Fledermäuse, Vögel oder andere Tierarten, wie z.B. der Siebenschläfer, im Sinne § 44 BNatSchG betroffen sein könnten. In diesem Falle ist die zuständige Naturschutzbehörde einzuschalten und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die Artenschutzüberprüfung ist rechtzeitig durchzuführen, um das notwendige Zeitfenster für die Durchführung der Maßnahmen sicher zu stellen.

(5) Baugrundverhältnisse

Im Untergrund werden setzungsempfindliche, bindige Lockersedimente erwartet. Deshalb wird eine ingenieurgeologische Beratung für größere Vorhaben empfohlen.

Konstanz, den 14.02. / 10.10./ 20.12.2012 / 15.04.2013

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 19. JULI 2013

STADT KONSTANZ

Kurt Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 20. JULI 2013

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Begründung zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Straße West“

Stand 15.04.2013

Stadt Konstanz **Amt für Stadtplanung und Umwelt**

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 3
2 Verfahren 3
2.1 Aufstellungsbeschluss 3
2.2 Frühzeitige Beteiligung 3
2.3 Förmliche Beteiligung 4
2.4 Erneute förmliche Beteiligung 4
2.5 Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB 5
3 Einfacher Bebauungsplan 5
4 Zurückstellung von Baugesuchen / Veränderungssperre 5
5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 6
6 Übergeordnete Planungen, Bestehendes Baurecht 6
6.1 Stadtentwicklungsprogramm Zukunft Konstanz 2020 6
6.2 Flächennutzungsplan 7
6.3 Bestehende Baurechte 7
7 Strukturkonzept Stadelhofen 7
8 Plangebiet 7
8.1 Lage und Größe des Plangebietes/räumlichen Geltungsbereiches 7
8.2 Angaben zum Bestand 8
8.3 Auswirkungen auf die Umweltbelange 11
9 Planungsrechtliche Festsetzungen 14
9.1 Art der baulichen Nutzung 14
9.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen und Zufahrten für Tiefgaragen 15
9.3 Öffentliche und private Grünflächen; Pflanzgebote und –erhaltung; Maßnahmen zum Schutz des Bodens 15
10 Denkmalschutz und Archäologie 16
11 Berücksichtigung der privaten Belange 16
12 Bodenordnung 17
13 Folgekosten und Entschädigung 17
14 Flächenbilanz 18

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren zum einen zwei Bauanträge in der Kreuzlinger Straße. Diese sahen die Aufteilung von zwei bestehenden Gaststätten in vier Gaststätten vor. Unter anderem aufgrund der Verdoppelung der Eingangsbereiche wurde eine Zunahme der Lärmbelastung befürchtet. Von diesem Ziel wurde inzwischen Abstand genommen. Zum anderen sollte die zunehmende bauliche Verdichtung in 2.Reihe bzw. im Blockinnenbereich planungsrechtlich geregelt und die öffentliche Grünfläche mit Spielplatz gesichert werden.

In der Folge wurde das Planungskonzept anhand von Varianten (siehe hierzu auch Punkt 1) weiter konkretisiert und die planungsrechtliche Umsetzbarkeit der Ziele geprüft.

Der Bebauungsplan verfolgt nunmehr im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung des Gebietscharakters bzgl. der Nutzungen
- Erhalt der gewerblich genutzten Erdgeschoßzone entlang der Kreuzlinger Straße und Emmishofer Straße
- Sicherung der Wohnnutzung entlang der Kreuzlinger Straße
- Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten
- Sicherung und Entwicklung von vorhandenen öffentlichen und privaten Freiräumen sowie Freihaltung des Blockinnenbereiches von weiterer Bebauung
- Sicherung von wertvollem Baumbestand
- Erhalt und Stärkung klimaaktiver Flächen in einem stark bebauten Quartier

2 Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Kreuzlinger Straße West“ (beim Aufstellungsbeschluss noch als „Westlich Kreuzlinger Straße“ bezeichnet) wurde am 22.10.2009 vom Gemeinderat gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 02.06.2010.

2.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch den Gemeinderat am 21.07.2011. Dieser wurde am 30.07.2011 amtlich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 01.08. - 16.09.2011. Grundlage für die Beteiligung waren drei, dem Gemeinderat zur Kenntnis vorgelegte Planungsvarianten, die eine städtebauliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigen.
Die 1. und 2. Variante haben zum Ziel, die bestehenden, weitgehend eingeschossigen Anbauzonen im rückwärtigen Bereich der Blockrandbebauung entlang der Kreuzlinger Straße zurückzunehmen. Statt dieser soll in Verlängerung des denkmalgeschützten Gebäudes auf Flst. Nr. 633 eine 2. Baureihe in unterschiedlicher Form ausgebildet werden. Des Weiteren verfolgen die Varianten das Ziel, den Nutzungscharakter des Gebietes zu wahren. Hierfür werden einzelne Gebietstypen, Mischgebiet, besonderes Wohngebiet und Allgemeines Wohngebiet vorgeschlagen, wobei der Anteil an Wohnen zwischen den Varianten leicht variiert.
Die Variante 3 verzichtet ganz auf eine 2. Baureihe und sieht den Rückbau des denkmalgeschützten und der daran im Süden angrenzenden Gebäude vor.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und 17 Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen beinhalteten vor allem folgende Anregungen:

- Die Nutzungsansprüche im mittleren und südlichen Quartier liegen eindeutig mit Schwerpunkt auf Wohnnutzung,
- die erforderlichen Eingriffe zur Herstellung von Erschließungs- und Rettungswegen in die privaten Grundstücksverhältnisse stehen nicht in angemessenem Verhältnis zu den Bauwünschen der Grundstückseigentümer dort,
- zur Sicherung der Erschließung einer rückwärtigen Baureihe bedarf es der Herstellung von durchgängig begehbaren 4m breiten Rettungswegen zu den jeweils betreffenden Gebäuden bzw. Nutzungseinheiten.
- eine zweckmäßige Bebaubarkeit von Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich bedarf ggf. gegenseitiger Einigung bzw. privatrechtlicher Absprachen.

2.3 Förmliche Beteiligung

Am 29.03.2012 hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die amtliche Bekanntmachung der Beschlüsse ist am 31.03.2012 erfolgt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 10.04. - 11.05.2012 durchgeführt.
Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung (siehe hierzu auch Punkt 2.2) stellte sich heraus, dass die in den Planungsvarianten beabsichtigte differenzierte Regelung der Bebaubarkeit in 2. Reihe mit weitgehenden Eingriffen in die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke verbunden wäre und eine Erschließung nur sehr schwer sichergestellt werden könnte. Deswegen wurde hierauf im Bebauungsplanentwurf verzichtet. Dieser verfolgt als einfacher Bebauungsplan im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung der dem Gebietscharakter angemessenen Nutzungsarten
- Regelung von Vergnügungsstätten
- Sicherung und Entwicklung von vorhandenen öffentlichen und privaten Freiräumen, sowie Freihaltung des Blockinnenbereichs von weiterer Bebauung

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und elf Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen beinhalteten vor allem folgende Anregungen:

- Bestandschutz der bestehenden Bebauung
- Eine bessere Ausnutzung der im Norden des Plangebiets gelegenen Grundstücke

2.4 Erneute förmliche Beteiligung

Unter anderem aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Mischgebiet wurde eine Überarbeitung des Bebauungsplans in der vorliegenden Fassung erforderlich.

2.5 Beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB

Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient insbesondere der Regelung der Nachverdichtungspotenziale im Plangebiet. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist nach §34 BauGB nur eine Versieglung unter 20.000m² realisierbar.
Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a, Abs. 1 Satz 2, Nr. 1 BauGB aufgestellt.
Gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB könnte von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen werden. Aufgrund der Komplexität des Bestandsbebauungsplans wurde hiervon kein Gebrauch gemacht.
Zudem wird gemäß §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a, Abs. 1 Satz2, Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht durchzuführen.

3 Einfacher Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Kreuzlinger Straße West“ ist ein einfacher Bebauungsplan nach §30 (3) BauGB, da er insbesondere nach §30 (1) BauGB keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen umfasst. Die Zulässigkeit des Maßes ergibt sich nach §34 BauGB.

4 Zurückstellung von Baugesuchen / Veränderungssperre

Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 22.10. 2009 wurden aufgrund des bestehenden Konfliktpotentials Bauanträge für den Bereich zurückgestellt. Diese wurden zwischenzeitlich teilweise zurückgezogen. Im Juni 2010 wurde ein weiteres Baugesuch auf die Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt.
Am 15.07. 2010 wurde vom Gemeinderat eine Veränderungssperre unter Anrechnung der Zurückstellungszeiten für das Gebiet beschlossen, die am 21.07.2011 um ein Jahr verlängert wurde, um den Bebauungsplan zur erforderlichen Planreife weiterzuentwickeln. Das Ziel der Veränderungssperre war den städtebaulichen Bestand und eine dem Quartier angepasste Entwicklung zu sichern. Dazu gehören:

- Abstandsregelungen von Zugängen zu Gaststätten im denkmalgeschützten Ensemble
- Beschränkung von Vergnügungsstätten, z. B. Wettbüros
- Sicherung der öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz
- Regelung des Einzelhandels / Sicherung EG und 1. OG für gewerbliche Zwecke
- Entwicklung einer Hof- bzw. Freifläche mit Nebenanlagen im Anschluss an die Blockrandbebauung Kreuzlinger Straße

Am 19.07.2012 hat der Gemeinderat erneut eine Verlängerungssperre beschlossen, die die Grundstücke aus der ersten Zurückstellung in 2009 ausklammert. Für das restliche Plangebiet des Bebauungsplans „Kreuzlinger Straße West“ wurde diese Veränderungssperre, die am 01.08.2012 in Kraft getreten ist bis zum 23.07.2013 begrenzt.

5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP 2002) vom 21.08.2002 liegt die Stadt Konstanz im Hinblick auf die siedlungsräumliche Grundstruktur in einem Verdichtungsraum. Sie ist nach der zentralörtlichen Gliederung Oberzentrum und liegt auf der Entwicklungsachse Konstanz - Radolfzell - Singen.
Der Regionalplan 2000 für die Region Hochrhein-Bodensee stellt für das Plangebiet eine Siedlungsfläche dar. Die geplanten Nutzungen entsprechen insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

6 Übergeordnete Planungen, Bestehendes Baurecht

6.1 Stadtentwicklungsprogramm Zukunft Konstanz 2020

Entsprechend der Beschlüsse des Gemeinderats im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms Zukunft Konstanz 2020 soll die künftige Entwicklung nur unter Berücksichtigung der städtebaulichen und freiraumprägenden Strukturmerkmale möglich sein. Das Siedlungskonzept der Stadt Konstanz folgt dabei dem Leitbild der kompakten Stadt. Grundsätze dieses Konzeptes sind die qualitätsvolle Verdichtung, Nutzungsmischung (Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Erholung und Freizeit) und der Ausbau des ÖPNV und F + R-Netzes.
Das Dichtemodell und Freiraumkonzept (STEP 2020 - Leitprojekt 1) der Stadt Konstanz formuliert Ziele und Maßnahmen zur Umsetzung des Siedlungskonzeptes. Städtebauliche Zielsetzung ist dabei die Forcierung der Innenentwicklung über die Aktivierung innerstädtischer Reserveflächen und Potentiale bei gleichzeitiger Wahrung qualitätsvoller Freiräume. Es wird die Sicherung und Entwicklung vorhandener öffentlicher Freiräume, wertvoller privater Freiräume sowie deren Verbindung über Vernetzungsstrukturen angestrebt.

Ziele des Dichtemodells für die Stadtteile Altstadt/Stadelhofen sind,

- die Erhaltung der Wohnfunktion,
- die Wahrung des historisches Stadtbilds (Denkmal- und Ensembleschutz),
- die weitgehende Erhaltung der vorhandenen Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Grünanteile im Blockinnenbereich.

Maßnahmen des Dichtemodells für die Stadtteile Altstadt/Stadelhofen sind,

- die Zentralisation von Stellplätzen, Verlagerung von Stellplätzen an dezentralere gut erschlossene Standorten
- Erhaltung Grünanteil im Blockinnenbereich
- Entkernung Innenhöfe von Nebenanlagen, Garagen oberirdischen Stellplätzen Anreiz über Zulässigkeit untergeordnete Bebauung in Kombination mit Auflagen zur Erhöhung Grünanteil, Stellplatzorganisation in Tiefgaragen

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück Untersee ist das Blockrandquartier als Mischbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplanentwurf setzt im nördlichen Bereich ein Mischgebiet und im mittleren und südlichen Quartier ein besonderes und allgemeines Wohngebiet fest. Da diese Gebietstypen grundsätzlich miteinander verträglich sind, ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

6.3 Bestehende Baurechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzlinger Straße West“ überlagert sich im Süden mit dem des Bebauungsplanes „Schwedenschanze“, welcher am 18.10.1964 in Kraft getreten ist. Zum Satzungsbeschluss wird der Bebauungsplan „Schwedenschanze“ in diesem Überlagerungsbereich aufgehoben. Der Bereich ist auch seither als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

7 Strukturkonzept Stadelhofen

Das Strukturkonzept Stadelhofen wurde am 20.01.2011 dem Technischen und Umweltausschuss der Stadt Konstanz zur Kenntnis vorgelegt und dient als fachliche Grundlage zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Stadtteil. Für die Altstadt und das Paradies sind bereits in den 90er Jahren Rahmenpläne erstellt worden, um die vorhandenen Qualitäten weiterzuentwickeln und Fehlentwicklungen, insbesondere in den Blockinnenbereichen, zu korrigieren.
Das Strukturkonzept formuliert für das Plangebiet folgende Ziele:

- Erhalt der Mischnutzung, insbesondere der gewerblich genutzten Erdgeschosszone entlang der überwiegend mittelalterlich geprägten Achse Kreuzlinger Straße.
- Erhalt der Einzelhandelsfunktion am Standort des heutigen Norma-Marktes bei gleichzeitiger Aufwertung der stadtgestalterischen Schwächen
- Erhalt der Gastronomie (Beschränkung auf die Lagen A und B und mit Einschränkung auf die Lage C des Strukturkonzeptes)
- Keine Freiluftgastronomie in den Blockinnenbereichen
- Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Nutzungen in den Lagen B,C,D und E des Strukturkonzeptes. Zulässigkeit unterschiedlicher Arten in der Lage A, sofern eine Häufung ausgeschlossen ist, kein Trading Down Effekt zu erwarten ist und die Nutzungsverträglichkeit zur benachbarten Nutzung gewährleistet ist.
- Aufwertung und Stärkung der Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich

8 Plangebiet

8.1 Lage und Größe des Plangebietes/räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im linksrheinischen Stadtteil Stadelhofen. Es wird im Nordwesten durch die Emmishofer Straße, im Osten durch die Kreuzlinger Straße und im Süden durch die Schwedenschanze begrenzt. Das Bebauungsplangebiet umfasst ca. 10.580 m².

8.2 Angaben zum Bestand

8.2.1 Nutzung und Bebauung des Quartiers

Die Bebauung im Plangebiet ist Teil eines durch die Emmishofer und Kreuzlinger Straße sowie der Schwedenschanze begrenzten Quartiers.
Im Süden des Quartiers wird vorwiegend gewohnt. Entlang der Kreuzlinger und Emmishofer Straße werden die Wohnnutzungen durch gewerbliche Nutzungen und drei Gaststätten ergänzt. Im Norden befindet sich ein Lebensmittelmarkt.
Baustrukturell zeichnet sich das Quartier durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung entlang der Kreuzlinger und Emmishofer Straße aus. Im Süden, entlang der Schwedenschanze, wird die Blockrandbebauung in offener Bauweise fortgeführt. Die Blockrandbebauung wird durch 10m bis 15m tiefe Gebäude im Süden und teilweise bis zu 20 m tiefe, aus dem Mittelalter stammende Gebäude im Nordosten sowie dem Lebensmittelmarkt geprägt. Die Gebäude sind in der Regel zwei- bis viergeschossig, der Lebensmittelmarkt ist eingeschossig. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Kreuzlinger Straße sind von Nebenanlagen wie Schuppen, Lagerräumen und Erweiterungen der gewerblich genutzten Erdgeschoßzonen und einer Kfz Werkstatt geprägt. Unbebaute Flächen werden hier in der Regel zur Erschließung, zum Abstellen von Fahrzeugen bzw. als Terrassen genutzt, so dass der Blockrandbereich in einer Tiefe von 30m bis 40m beinahe vollständig versiegelt ist. Den Abschluss zum Blockinnenbereich bilden die in 2. Reihe stehenden Gebäude Kreuzlinger Straße Nr. 50 a und Nr. 58 sowie Schwedenschanze Nr. 9a und Nr. 11a. Prägend ist hierbei das Gebäude Kreuzlinger Straße Nr. 50a als viergeschossiger, denkmalgeschützter Solitär aus der späten Gründerzeit mit einer Traufhöhe von rund 15 m.
Im Süden des Quartiers befindet sich in 2. Reihe das an das Vorderhaus angebaute, denkmalgeschützte Gebäude Schwedenschanze Nr. 5.
Geteilt wurde der Baublock bereits in der Vergangenheit durch das Gebäude Schwedenschanze Nr. 7c, welches in den letzten Jahren durch einen Neubau ersetzt wurde. Ergänzend kam im Norden das Gebäude Emmishofer Straße 3a und 3b hinzu, wodurch der bis dahin bestehende Garagenhof im Blockinnenbereich rückgebaut werden konnte. Mit dem Vorhaben wurde die bereits vorhandene städtebauliche und freiraumplanerische Struktur des Quartiers, mit unterschiedlich tiefen Blockrändern und zwei ca. 30 m bis 35 m tiefen Blockinnenbereichen, fortgeführt.



Abb. 1: *Schemaskizze Blockstruktur*

8.2.2 Erschließung

Das Quartier ist über die Emmishofer und Kreuzlinger Straße sowie über Schwedenschanze im Süden an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Der Spielplatz und die Anwesen Kreuzlinger Straße Hs.-Nr. 28a, 30 und 34 sind über den 30 m langen Weg zwischen den Anwesen Kreuzlinger Straße Hs.-Nr. 28 und 36 an die Kreuzlinger Straße angeschlossen.

Sofern die Gebäude über Stellplätze verfügen, sind diese im Blockinnenbereich untergebracht. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Lebensmittelmarktes besteht über die Kreuzlinger Straße.

8.2.3 Grün- und Freiraum

Das Quartier Kreuzlinger Straße, Schwedenschanze, Emmishofer Straße verfügt über zwei zusammenhängende Blockinnenbereiche (siehe hierzu Abb. 1). Der begrünte Blockinnenbereich im Plangebiet ist von dem öffentlichen Kinderspielplatz mit randständigem Großbaumbestand und den unmittelbar im Süden angrenzenden privaten Hausgärten mit wertvollem Baumbestand geprägt. Diese Grünflächen besitzen einen hohen Wert für das gesamte Wohnumfeld und haben eine hohe Bedeutung für das gesamte Stadtquartier, da in der gesamten Umgebung nur wenige Grünflächen, insbesondere öffentliche zugängliche Grünflächen, vorhanden sind. Weitere öffentlich zugängliche Grünflächen sind nur in einem Radius von über 250 m (Klein-Venedig oder auf Schweizer Seite z.B. Tägermoos) erreichbar.

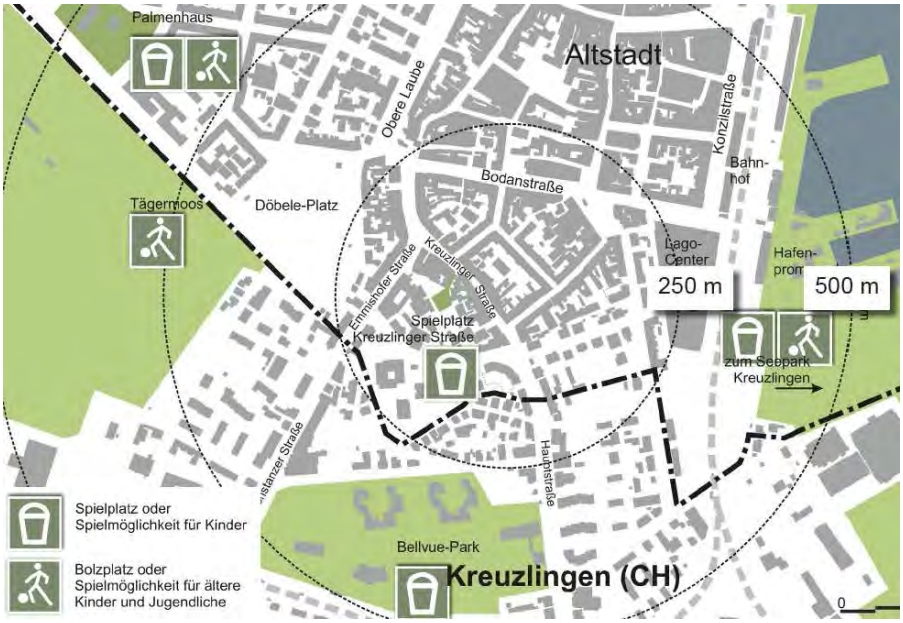


Abb. 1: Übersicht Grün- und Freiflächen, Strukturkonzept Stadelhofen, Stand Dezember 2010

8.2.4 Umweltbelange

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Gebiet ist auf der zentralen Grünfläche ein schützenswerter Baumbestand vorhanden. Dieser ist durch die Planung nicht betroffen. Im Rahmen der Bestandskartierung wurden verschiedene Vogelarten, v.a. Siedlungsfolger, beobachtet. Dies zeigt, dass die zentrale Grünfläche auch für Vögel eine gewisse Bedeutung hat. Darüber hinaus sind auf den angrenzenden Grundstücksflächen viele alte Gebäude und Schuppen vorhanden. Diese können bestimmten Fledermausarten als Sommerquartier sowie anderen Höhlenbewohnern wie z.B. der Siebenschläfer als Quartier dienen (Konkrete Hinweise liegen hierzu nicht vor). Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist im Zusammenhang mit einem möglichen Rückbau dieser Bauten daher ein Augenmerk darauf zu richten und ggf. eine gutachterliche Begleitung durchzuführen.
Besonders geschützte Biotope im Sinne des Naturschutzgesetzes sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Mit Ausnahme der zentralen Grünflächen ist der größte Flächenanteil überbaut bzw. versiegelt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,06 ha. Davon sind bereits 50 % überbaut, weitere 25 % sind vollständig versiegelt und 7 % sind teilversiegelt. Nur noch knapp 20 % sind unversiegelt und werden als Grünfläche genutzt.
Im Plangebiet sind drei Flurstücke als Altlastenstandorte im Altlastenkataster verzeichnet. Es handelt sich dabei um die Flurstücke 702 und 702/1 mit der Kataster-Nr. 732 und das Flurstück 632/1 mit der Kataster-Nr. 737. Dort kann entsorgungsrelevantes Aushubmaterial anfallen. Darüber hinaus sind die Flurstücke 702/2, 633, 633/1, 636/16, 636/17, 637 und 639 im Altlasten- und Bodenschutzkataster erfasst, nach einer Überprüfung durch die Bodenschutzbehörde jedoch wieder vom Verdacht ausgeschieden und nur zur Archivierung im Kataster belassen.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

Erschließbare Grundwasservorkommen sowie Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Mündliche Hinweise auf einen verdolten Bachlauf haben sich nicht bestätigt.

Schutzgut Luft und Klima

In Konstanz herrscht ein mäßig warmes Klima mit Jahresmitteltemperaturen von 8 - 8,5° C und Jahresniederschlägen von etwa 775 mm vor. Im Hinblick auf die im Plangebiet bereits vorhandene dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad kommt der zentralen Grünfläche eine hohe Bedeutung als klimaaktive Fläche mit Ausgleichsfunktion für das Stadtklima, insbesondere während des Sommers, zu.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Entlang der Kreuzlinger Straße ist durch die Bebauung ein beinahe geschlossener Blockrand entstanden. Rückwärtig zu dieser Blockrandbebauung sind im Laufe der Zeit zahlreiche Schuppen und Nebengebäude sowie Wohngebäude errichtet worden. Unbebaute Freiräume sind insbesondere im Süden nicht mehr vorhanden. Der in zentraler Lage liegende Spielplatz sowie die zwei angrenzenden Hausgärten mit Baumbestand sind die einzigen zusammenhängenden Grünflächen. Straßenbegleitgrün mit Bäumen ist aufgrund der Enge des Straßenraumes nicht möglich.

Schutzgut Mensch

Einwirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sind als gering einzuschätzen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind zehn Kulturdenkmäler und 14 erhaltenswerte Gebäude sowie eine öffentliche Grünfläche vorhanden. Diese sind durch die Planung nicht betroffen.

8.3 Auswirkungen auf die Umweltbelange

Das Plangebiet weist infolge der vorhandenen Bodenversiegelung und Bebauung mit Ausnahme des Baumbestandes keine wertvollen Biotopstrukturen auf. Der vorhandene Baumbestand und die zahlreichen alten Schuppen könnten sowohl für Brutvögel, Höhlenbewohner als auch ggf. für Fledermäuse als Sommerquartier von Bedeutung sein. Hierzu liegen jedoch derzeit keine konkreten Hinweise vor. Das Plangebiet ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt als gering zu bewerten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Arten und Biotope durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu erwarten. Um eine Beeinträchtigung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 44 BNatSchG jedoch zu vermeiden, ist vor Abriss der Schuppen eine fachgutachterliche Überprüfung durchzuführen, ob Niststandorte von Vögeln, Sommerquartiere von Fledermäusen oder anderen Höhlenbewohner betroffen sind.
Der vorhandene Baumbestand wird weitgehend gesichert und ist somit von den Planungen nicht betroffen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes sind zukünftig zu mind. 70% zu begrünen. Stellplätze sind nur in Form von Tiefgaragen zulässig, welche intensiv zu begrünen sind. Zusätzlich sind Bäume auf den Flächen zu pflanzen. Durch diese Maßnahmen wird der vorhandene begrünte Blockinnenbereich (Kinderspielplatz, Hausgärten) vergrößert und insbesondere dessen Klimawirksamkeit gestärkt. Darüber hinaus wird das Wohnumfeld aufgewertet und eine zweckmäßige Freiraumnutzung der Anwohner ermöglicht.

Ein großer Teil der Flächen im Plangebiet ist durch Gebäude, Garagen und Stellplätze sowie durch Zufahrten vollständig oder zumindest teilweise versiegelt (ca. 80 %). Die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) sind bereits erheblich gestört. Sie können größtenteils nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt erfüllt werden. Durch

die geplante Bebauung führt der Eingriff in den Boden aufgrund der Vorbelastung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Zudem übernimmt die Dachbegrünung eine Retentionsfunktion für das Niederschlagswasser. Es kann dort mit einem deutlich verzögerten Regenabfluss gerechnet werden. Aus den oben genannten Gründen sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Eingriffsrelevanz

Durch die bereits vorhandene Bebauung sind im Plangebiet mindestens 75 % der vorhandenen Fläche vollständig versiegelt und dem natürlichen Kreislauf entzogen. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes sind große zusammenhängende Stellplatzflächen nicht mehr zulässig. Diese müssen unterirdisch in Tiefgaragen organisiert werden. Die Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Dadurch wird ein zusammenhängender Freibereich geschaffen, der insbesondere eine hohe Bedeutung für das Mikroklima und das Ortsbild. Weiterhin sind private Grünflächen (Hausgärten) zum Erhalt festgesetzt. Dort ist eine zukünftige Bebauung ausgeschlossen. Bei Nichtaufstellung des Bebauungsplanes könnte ggf. nach § 34 BauGB dort weitere Bauten bzw. Stellplätze hergestellt werden. Die vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt, darüber hinaus sind auf dem Spielplatz zwei weitere Bäume anzupflanzen. Durch die Planung werden keine Eingriffe in die Schutzgüter ausgelöst, das Ortsbild und das Mikroklima werden verbessert.

Anhang: Baumbestandserhebung BP Kreuzlinger Str. –West (6.6.2011)

Bestand								
Nr.	**Lage**	**Baum / Gehölz**	**STU in cm**	**Zustand / Vitalität** Bewertung: I hoher Wert II mittlerer Wert III geringer Wert Besonderheiten	**Ökologischer Wert**	**Gestalterischer Wert**	**Gefährdung durch Neuplanung**	**sonstiges**
1		Birke	133	I	+++	+++	nein	Spielplatz
2		Feldahorn	113	I	+++	+++	nein	Spielplatz
3		Birke	134	I	+++	+++	nein	Spielplatz
4		Tulpenbaum	75	I	++	++	nein	Spielplatz
5		Esche	115	I	+++	+++	nein	Spielplatz
6		Feldahorn	67	II	+++	++	nein	Spielplatz
7		Rosskastanie	180	I	+++	+++	nein	Spielplatz
8		Ginkgo	ca.80	I	++	++	nein	Hausbaum
9		Süßkirsche	ca. 120	I	+++	+++		Hausgarten
10		Immerg. Magnolie	30	I	+	+		Hausgarten
11		Blaufichte	ca. 100	II	++	++		Hausbaum
12		Zuckerahorn	< 100	I	++	++		Hausbaum
13		3 Serb. Fichten	20-30	I	++	++	nein	Vorgarten
14		Flieder						Vorgarten
15		Lorbeer	15	I	+	+		Vorgarten
16		Spitzahorn	80 /30	I	+++	+++		sehr enge Verhältnisse
17		Ginkgo	25	I	++	++		Hausgarten
18		Süßkirsche	?					Hausgarten

Anmerkung: Die Zugänglichkeit der Einzelgrundstücke war sehr schwierig, daher musste teilweise der Stammumfang abgeschätzt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Mischgebiet

Der nördliche Teil des Plangebietes an der Ecke Emmishofer und Kreuzlinger Straße ist geprägt von Wohnen und dem Quartier versorgendem und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie von einer gastronomischen Einrichtung. Der Lebensmittelmarkt dient als Frequenzbringer für die umliegenden Betriebe. Auch in Zukunft soll am Standort eine Einzelhandelsnutzung zur Nahversorgung möglich sein. Zur Sicherung der Mischnutzung wird der Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Der Stadtteil Stadelhofen ist nach dem Zentrenkonzept Teil des A-Zentrums, des oberzentralen Versorgungsbereiches, der Stadt Konstanz. Die Kreuzlinger Straße und Ecke Emmishofer Straße ist hierbei als Geschäftsstraße in Nebeneinkaufslage zur Konstanzer Altstadt anzusehen, welche es zu stärken gilt. Zur Wahrung dieser Funktion und der vorhandenen Nutzungsvielfalt werden im Erdgeschoss von Gebäuden, die unmittelbar an die Kreuzlinger und Emmishofer Straße angrenzen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfes und der Unverträglichkeit am Standort ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden hier grundsätzlich nur ausnahmsweise zugelassen. Diskotheken werden ausgeschlossen, da sie aufgrund des in den Nachtstunden erzeugten Lärms grundsätzlich im Konflikt mit den schutzwürdigen Wohnnutzungen stehen. Spielhallen und Wettbüros werden ausgeschlossen, da diese in Konkurrenz zu den erwünschten gewerblichen Nutzungen stehen. Diese können zudem das Bodenpreis- und Mietpreisgefüge in der Nebeneinkaufslage verzerren, die Nutzungsvielfalt einschränken und in der Folge zu „Trading-Down-Effekten“ führen.

Auf Wunsch des Eigentümers der Grundstücke Flst. Nr. 702/1, 625/4 und 625/5 wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass im Falle einer Zerstörung durch höhere Gewalt die Erneuerung des bestehenden Lebensmittelmarktes zulässig ist, damit ihm in diesem speziellen Fall nicht durch den Zwang zum Bau einer Tiefgarage die Grundlage für die wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks entzogen wird. Dies ist insofern vertretbar, als dass die Wahrscheinlichkeit eines Eintritts höherer Gewalt sehr gering ist und damit die Ziele des Bebauungsplans kaum gefährdet. Der erweiterte Bestandsschutz erstreckt sich auf den Lebensmittelmarkt im Umfang seiner derzeitigen Genehmigung, also auch auf die Stellplätze auf den genannten rückwärtigen Grundstücken, nicht aber auf eine Erweiterung oder Nutzungsänderung, und explizit auch nicht auf eine Zerstörung, die nicht Folge von höherer Gewalt ist, z.B. einen freiwilligen Abbruch und Neubau.

9.1.2 Besonderes Wohngebiet

Im östlichen Teil des Plangebietes entlang der Kreuzlinger Straße soll die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Gleichsam sollen solche Gewerbebetriebe erhalten und untergebracht werden können, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zur Erreichung dieser Ziele wird ein besonderes Wohngebiet festgesetzt. Um die für die Geschäftsstraße typische horizontale Nutzungsgliederung, gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen, zu wahren und zu stärken, werden Garagen und Stellplätze im Erdgeschoss von Gebäuden, die unmittelbar an die Kreuzlinger Straße grenzen, ausgeschlossen und oberhalb dem 1. Obergeschoss nur noch Wohnungen zugelassen. Ver-

gnügungsstätten werden aus den unter Punkt 9.1.1 genannten Gründen und zum Schutz des Wohnens ausgeschlossen. Damit würde bei Nutzungsaufgabe auch eine erneute Genehmigung der sich in der Kreuzlinger Straße 40 befindlichen Vergnügungsstätte (derzeit Nutzung als „Sportsbar“ und Wettbüro), die baurechtlichen Bestandsschutz genießt, unzulässig.
Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfes und der Unverträglichkeit am Standort ausgeschlossen.

9.1.3 Allgemeines Wohngebiet

Der südliche Teil des Plangebietes entlang der Schwedenschanze wird zur Wahrung der fast ausschließlichen Wohnnutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihres Flächenbedarfes und der Unverträglichkeit am Standort ausgeschlossen.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen und Zufahrten für Tiefgaragen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.
Zur Sicherung der Straßenrandbebauung entlang der Kreuzlinger Straße und Schwedenschanze werden überwiegend Baulinien festgesetzt. Entlang der Emmishofer Straße ist auch ein Rückversatz der Bebauung wie im Bestand städtebaulich möglich. Insofern werden hier Baugrenzen festgesetzt. Zur Abgrenzung des Blockinnenbereiches von den überbaubaren Grundstücksflächen werden, unter Berücksichtigung der bestehenden Hauptgebäude und der vorhandenen Grundstückszuschnitte, Baugrenzen festgesetzt.
Um den Blockinnenbereich weitgehend von weiterer Bebauung freizuhalten werden im Mischgebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese umfassen das private Teilflurstück Nr. 703 sowie die Flurstücke Nr. 625/4 und 625/5. Bei den derzeit ausgeübten Nutzungen handelt es sich um solche, welche typischerweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht sind. So dient das Teilflurstück Nr. 703 dem Anwesen Emmishofer 3 als Zuwegung und zur Unterbringung von fünf PKW Stellplätzen und Fahrrädern. Die Flurstücke Nr. 625/4 und 625/5 sind Teil des baurechtlich genehmigten Parkplatzes (ca. 18 Stellplätze) des Lebensmittemarktes. Auch zukünftig sollen die Flächen in eingeschränkter Form für die Unterbringung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sowie von Stellplätzen und Garagen unterhalb der Geländefläche zur Verfügung stehen. Hierdurch wird weitgehend freibleibender Freiraum geschaffen. Sofern Auf- und Abfahrten (Rampen) von Tiefgaragen unmittelbar an die Emmishofer und Kreuzlinger Straße angrenzen, sind diese in die Gebäude zu integrieren. Andernfalls müssen die Rampen einen Abstand von mind. 15 m vom Straßenraum einhalten. Durch diese Festsetzungen wird einer Beeinträchtigung des Stadtbildes vorgebeugt, die durch unmittelbar am öffentlichen Straßenraum beginnende Rampen entstehen kann.

9.3 Öffentliche und private Grünflächen; Pflanzgebote und –erhaltung; Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Der öffentliche Spielplatz ist die einzige öffentliche Grünfläche im Quartier. Die nächsten öffentlich zugänglichen Grünflächen sind erst in einem Radius von mind. 250 m zu erreichen. Um diese Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Im Nordosten des Flst. Nr. 625/6 werden 35 m² derzeit als Verkehrsfläche genutzt. Diese werden für die Erschließung nicht zwingend benötigt und können deswegen dem Spielplatz zugeschlagen werden. Die im Süden angrenzenden Hausgärten sind von gestalterischem Wert und haben eine hohe Bedeutung für das di-

rekte Wohnumfeld und die angrenzenden Wohngebäude. Das denkmalgeschützte Haus Kreuzlinger Str. 50 a besitzt keine Vorgartenzone, dort stehen in enger Nachbarschaft Schuppen und Wohngebäude. Der Wohnwert dieses Gebäudes steht in engem Zusammenhang mit dem heute noch sehr grün gestalteten Hausgarten. Zur Gartenseite sind Balkone dem Gebäude vorgestellt, die teilweise auch im Kontakt mit den Baumkronen stehen. Zum Erhalt der Hausgärten werden die Flst. Nr. 625/2 und 625/3 als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes sind zu mind. 70 % zu begrünen. Tiefgaragendächer sind mit einer Substratschicht von durchschnittlich 60 cm intensiv zu begrünen. Flachdächer und flach geneigte Dachflächen bis maximal 15 Grad sind mit einem Substrataufbau von mind. 5 cm extensiv zu begrünen. Des Weiteren soll der im Blockinnenbereich vorhandene Baumbestand erhalten und durch die Pflanzung von mindestens drei kleinkronigen Bäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes gestärkt werden.
Ergänzt werden diese Festsetzungen für den Blockinnenbereich durch das für das gesamte Plangebiet geltende Gebot, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen und Stellplätzen sowie Terrassen, Zufahrten, Zugänge und Wege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Porenbetonpflaster, Pflaster mit Dränfuge, Rasenpflaster) herzustellen. Darüber hinaus sind die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen.
Durch diese Maßnahmen trägt der Blockinnenbereich, bestehen aus öffentlichen und privaten Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Sicherung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes bei. Gleichsam werden die Bodenfunktionen u.a. im Hinblick auf Retention des anfallenden Niederschlagswasser gestärkt und die Belange von Flora und Fauna berücksichtigt.

10 Denkmalschutz und Archäologie

Das Plangebiet liegt innerhalb der mittelalterlichen Vorstadt Stadelhofen und somit innerhalb der gem. § 19 DSchG geschützten Gesamtanlage „Altstadt Konstanz“. Im Plangebiet befinden sich 10 Kultur/-Baudenkmale nach § 2 DSchG. Zudem wurden 14 erhaltenswerte Gebäude(siehe hierzu Denkmalkartierung der Stadt Konstanz) sowie Grünanlagen identifiziert. Zudem wird von archäologischen Spuren ausgegangen(im nördlichen Plangebiet wird ein mittelalterlicher Kehlhof vermutet). Die Denkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hinweise für nachstehende Genehmigungsverfahren sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan vermerkt.

11 Berücksichtigung der privaten Belange

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet beurteilt sich bisher weitgehend nach §34 BauGB. Insofern sind Vorhaben zulässig, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Stadt darf durch ihre Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß auch bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. Eine wirksame städtebauliche Planung setzt voraus, dass hinreichend gewichtige Allgemeinbelange für sie bestehen. Diese müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks muss

von der Stadt als wichtiger öffentlicher Belang in der nach § 1 Abs. Nr.7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden.
In der frühzeitigen Beteiligung wurde ersichtlich, dass eine differenzierte Regelung der Bebauung in 2. Reihe entsprechend einer der drei Varianten zu Teils erheblichen Eingriffen in die Privatnützigkeit der Grundstücke geführt hätte. Auf Grund dessen wurde im Bebauungsplanentwurf auf eine differenziertere Festsetzung zur Überbaubarkeit der Grundstücke und auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen in den heterogen bebauten Teilen der Baugebiete (insb. 2. Reihe und erdgeschossige Anbauten) verzichtet und somit den Belangen der Mehrheit der privaten Eigentümer Rechnung getragen.
Festgehalten wurde aber an dem übergeordneten, auch im Stadtentwicklungsprogramm Konstanz 2020, verankerten Ziel, die vorhandenen öffentlichen und privaten Freiräume im Blockinnenbereich (siehe hierzu auch Punkt 8.2.1) zu sichern, diese von weiterer Bebauung, insbesondere von weiteren Gebäuden, weitgehend freizuhalten und hierdurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.
Nutzungseinschränkungen ergeben sich hierdurch für die im Blockinnenbereich liegenden privaten Flurstücke - das Teilflurstück. Nr. 703 und die Flurstücke Nr. 625/4, 625/5, 625/2 und 625/3. Auf dem Teilflurstück Nr. 703 befinden sich derzeit fünf PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, die Zufahrt von der Emmishofer Straße sowie die Zuwegung für das auf dem Flurstück stehende 3 ½ geschossige Wohn- und Geschäftshaus. Auf den Flst. Nr. 625/4, 625/5 sind 18 Stellplätze für den Lebensmittelmarkt in der Kreuzlinger Straße 24 eingerichtet. Zukünftig werden diese Flächen zum Teil als nicht überbaubare Grundstücksflächen des Mischgebietes festgesetzt, auf denen keine oberirdischen Stellplätze mehr zulässig sind, Nebenanlagen nur eingeschränkt umgesetzt werden können, 70% der Flächen zu begrünen und pro angefangener 200 m² Fläche ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen sind. Die Flächen bleiben aber als nicht überbaubare Grundstücksflächen Teil des Baulandes und können flächendeckend mit Tiefgaragen unterbaut werden. Zudem sind bestehende bauliche Hauptanlagen in Form von Gebäuden durch die Festsetzungen nicht betroffen. Bei der Abgrenzung des Blockinnenbereiches wurde darauf geachtet, dass diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.
Die Flurstücke Nr. 625/2 und 625/3 wurden als private Hausgärten festgesetzt. Grund hierfür ist insbesondere deren gestalterische Qualität und deren Funktion im Blockinnenbereich.
Bei der Abwägung der aufgeführten privaten Belange und der öffentlichen Belange ist die Stadt Konstanz zum Ergebnis gekommen, dass die Sicherung des Blockinnenbereiches mit allen damit verbundenen Schutzzielen (Mikroklima, Boden, Stärkung Wohnumfeld, Aufenthaltsqualität etc.) als öffentlicher und privater Belang stärker zu gewichten ist, als der private Belang, die im Blockinnenbereich liegende privaten Flurstücke für baulichen Hauptanlagen in Form von Gebäude nutzen zu können.

12 Bodenordnung

Neben der Stadt Konstanz verfügen auch Dritte über Grundstücke im Plangebiet. Ein Baulandumlegungsverfahren wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht erforderlich.

13 Folgekosten und Entschädigung

Für die Arrondierung und Aufwertung des Spielplatzes im Nordosten auf einer Fläche von 32 m² und die Pflanzung zweier Bäume fallen Kosten in Höhe von ca. 10.000 € an. Grundsätzlich könnten aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Entschädigungsansprüche nach § 40 ff BauGB entstehen. Es ist aber davon auszugehen, dass Entschädigungsansprüche

nur für die Eingriffe in die ausgeübte Nutzung geltend gemacht werden können, d. h. die ausgeübte Nutzung muss höherwertig zu beurteilen sein als die spätere erlaubte Nutzung.

14 Flächenbilanz

-	Geltungsbereich Änderung gesamt	10.580 m²
-	Davon:	
-	Mischgebiet	2.796 m²
-	Allgemeines Wohngebiet	1.749 m².
-	Besonderes Wohngebiet	4.397 m²
-	Öffentliche Verkehrsflächen	141 m²
-	Öffentliche Grünflächen	928 m²
-	Private Grünflächen	601 m²