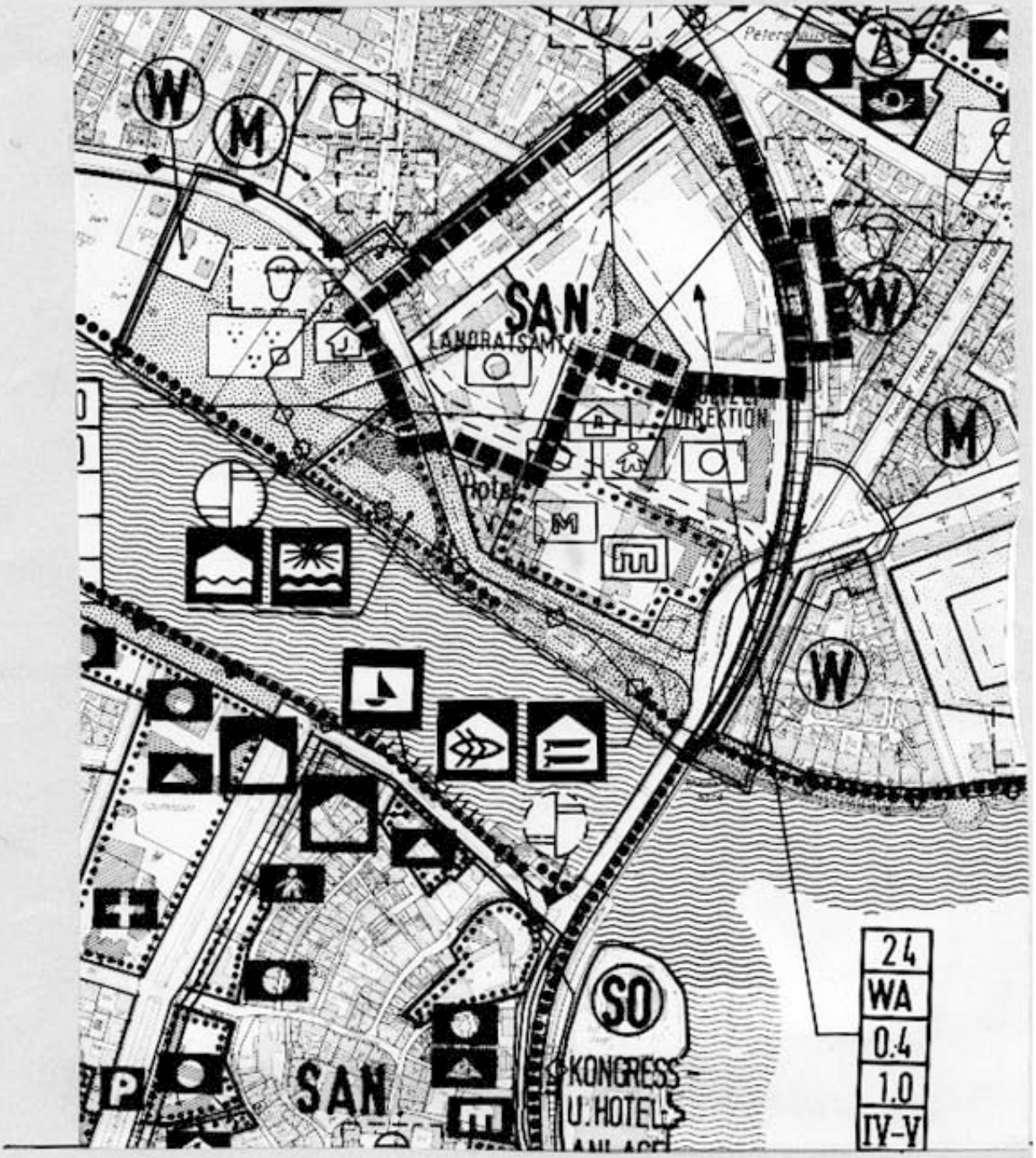
INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. ÜBERSICHTSPLAN
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN incl. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
4. BEGRÜNDUNG
5. GRÜNORDNUNGSPLAN
6. BEGRÜNDUNG ZUM GOP

BEBAUUNGSPLAN Klosterkaserne, Teil A

1. ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 (FNP-AUSSCHNITT)



STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

BEBAUUNGSPLAN Klosterkaserne, Teil A

2. SATZUNG

Aufgrund des § 10 Bundesbaugesetz und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 29.Mai 1984 über den o.g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan (§ 2 Nr. 2).

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Übersichtsplan Maßstab 1 : 5 000
2. Lageplan Maßstab 1 : 500 vom 10.Mai 1984
3. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen vom 10.Mai 1984

Beigefügt ist die Begründung. vom 10.Mai 1984

§ 3

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung", Konstanz, den

Konstanz, den 29.Mai 1984

STADT KONSTANZ - DEZERNAT III

Fischer

Fischer - Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Dienstsiegel

STADT KONSTANZ, PLANUNGSAMT

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 15. Aug. 1984



Kemnitz



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANEINTRAG

WA 1 - 4

MI 1 - 3

SO 1 - 2

ST Ga

III, IV oder V
III + 1D
0,4 - 0,8
(10) - (14)

o
g
A

TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 BBauG

1.1. Art der baulichen Nutzung — §§ 1–15 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO
  Ausnahmen gemäß Abs. 3 sind unzulässig
- Wohngebäude — § 9 Abs. 1 (Nr. 7 + 8) BBauG
  (siehe Erläuterungen)
- Mischgebiet — § 6 BauNVO
  Gartenbaubetriebe u. Tankstellen gemäß Abs. 2 Nr. 6 + 7 sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Ausnahmen nach Abs. 3.
- Sondergebiet — § 11 BauNVO
  1 Landbesitzerei
  2 Polizeipräsidium

- Stellplätze oder Garagen — § 6 (1) Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO
- Nebenanlagen — § 14 BauNVO
  Nebenanlagen u. Einrichtungen sind zulässig, ausgenommen Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung

1.2. Maß der baulichen Nutzung — §§ 16 – 20 BauNVO

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 18 BauNVO
- Als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß — § 2 Abs. 6 LBO
- Grundfläche — § 19 BauNVO
  als Höchstgrenze
- Geschoßflächenzahl — § 20 BauNVO
  als Höchstgrenze und unter Anwendung des § 21a BauNVO für Garagen nachfolgend gelagert

- Faltschema der Nutzungsschablone

1.3. Bauweise — § 9 (1) Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO

- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise

1.4. Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 BauNVO

- Baulinie — § 23 Abs. 2 BauNVO
- Baugrenze — § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO
- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung in verschiedenen Baugebieten
- Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher sonstiger Festsetzungen; hier: Stellung der baul. Anlagen innerhalb des Baugebietes

1.5. Stellung der baulichen Anlagen — § 9 (1) Nr. 2 BBauG

- Die Gebäudeaußenseiten sind jeweils parallel zur eingetragenen Firstrichtung zu erstellen.

1.6. Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — § 9 (1) Nr. 11 BBauG

- Fußweg
- Radweg
- Verkehrsgrün
- Fahrbahn
- Wohnwege, befahrbar für Anlieger im Sinne des Erlasses von Verkehrsanlagen in Neubaugebieten (Wohngebieten) gemäß RAS – E, Entwurf 1980
- Fußgängerbereich, für Notfahrzeuge und Versorgungsfahrzeuge befahrbar
- Öffentliche Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.7. Versorgungsflächen — § 9 (1) Nr. 12 BBauG

- Trafostation
- Gasdruckregelstation

1.8. Öffentliche und private Grünflächen — § 9 (1) Nr. 15 BBauG

- Öffentl. Spielplatz für Kinder bis ca. 12 Jahre
- Private Grünanlage
- Parkanlage
- Verkehrsgrünfläche

1.9. Leitungsrecht — § 9 (1) Nr. 21 BBauG

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit

1.10. Flächen für Gemeinschaftsanlagen — § 9 (1) Nr. 22 BBauG

- Tiefgaragen, Stellplätze als Gemeinschaftsanlage, in WA 1 – 3 u. MI innerhalb d. bebaubaren Fläche.
- Stellplätze als Gemeinschaftsanlage
- Kinderspielplatz als Gemeinschaftsanlage
- Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich

1.11. Flächen für besondere Anlagen u. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 (1) Nr. 24 BBauG

- 1. Fenster von Aufenthaltsräumen entlang der Petershausser- und Spanierstr. sind mit Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gem. VDI 2719 zu versehen.
  2. Ebenfalls entlang der Bahnlinie sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 gem. VDI 2719 vorzusehen.

1.12. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) Nr. 25a BBauG

- Flächenhafte Anpflanzung von bodendeckenden Sträuchern
- Anpflanzung von Bäumen entspr. dem eingetragenen Pflanzschema nach der beigefügten Pflanzliste.

1.13. Erhaltung von Bäumen — § 9 (1) Nr. 25b BBauG

- Baumliste siehe Grünordnungsplan
- entfallende Bäume

1.14. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen u. Stützmauern, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich — § 9 (1) Nr. 26 BBauG

- Böschungen
- Stützmauern sind von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu dulden.

1.15. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 8 BBauG

- Bahnanlagen

1.16. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BBauG

- Teilbebauungsplan A

1.17. Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes — § 5 Abs. 4 BBauG und § 5 StBauFG

- Sanierungsgebiet, 1. – 2. Abschnitt

1.18. Stadterhaltung, Denkmalschutz — § 1 Abs. 6 BBauG und § 10 Abs. 1 StBauFG

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (D)
- Zu erhaltende Gebäude (E)
- Zu beseitigende Gebäude u. baul. Anlagen

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN — § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO

2.1. Äußere Gestaltung d. baulichen Anlagen — § 111 Abs. 1 LBO

2.1.1. Kniestock — § 111 (1) Nr. 1 LBO

Eine Kniestockhöhe von max. 0,50 m ist zulässig. (Gemessen von OK Fußboden des obersten Geschosses bis zum Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Gebäudeaußenflucht.)

2.1.2. Dächer — § 111 (1) Nr. 1 LBO

Dachform : Satteldach bzw. genetztes Dach
Dachneigung : 40° + 5° 23° + 5°
Dacheckung : Dachsteine od. Ziegel in Farbe, die in Format u. Farbtönung dem Dachziegel entsprechen.
Dachaufbauten sind zulässig.

2.1.3. Antennen — § 111 (1) Nr. 3 LBO

Es sind nur Gemeinschaftsantennenanlagen zulässig.

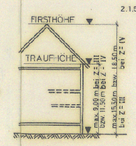
2.1.4. Gestaltungsvorschriften — § 111 (1) Nr. 8 LBO

Aus den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. Planeintrag u. zwar: der Bauerliste des Grünordnungsplanes mittelstammige Bäume anzupflanzen, mindestens je Grundstück ein mittelstammiger Baum. Diese Flächen sind außerdem einzugrünen, soweit es sich nicht um innere Erschließungsflächen handelt.

2.1.5. Höchstgrenze der Gebäudehöhen — § 111 (1) Nr. 8 LBO

- Festsetzungen für die WA Gebiete 1 – 4 und MI 1

Die Firsthöhe darf zw. OK Dachkonstruktion u. dem tiefsten Schnittpunkt von gewachsenem Gelände A abgrand höchstens 15,50 m bzw. 18,50 m betragen.
Die Traufhöhe wird gemessen zw. dem Schnittpunkt von Dachhaut u. Außenwand u. dem tiefsten Schnittpunkt von Außenwand u. gewachsenem Gelände. Sie darf höchstens 11,50 m bzw. 9,00 m betragen.



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 3. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3281) und durch die Reichsumlegungsnovelle vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
2. Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S. 2318, geändert durch Art. 46 EGAO vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I, S. 3341) und durch Art. 2 § 2 zur Beschleunigung u. zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I, S. 949).
3. Baunutzungsverordnung BauNVO (Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. I, S. 1763).
4. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I, S. 833).
5. Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 20. Juli 1972 (Ges.Bl. S. 352), Änderung vom 12. Februar 1980 (Ges.Bl. S. 116).
6. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg in der Fassung vom 21. Oktober 1975.
7. Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg in der Fassung vom 25. Mai 1971.

LEGENDE DER GRUNDKARTE

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Derzeitige Grundstücksgrenzen
- Höhen ü. NN
- 430.71 Höhenpunkte

ERLÄUTERUNGEN ZU 1.1

WA 2 , WA 3 — Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden.

WA 4 — Es dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

HINWEISE:

§§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz – Sicherung von Bodenfunden
Da mit vor- und frühgeschichtl. Funden gerechnet werden muß, ist auf sachgerechten Beginn von Grabern oder Siedlungsresten der Kreisarchäologe rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen.
Zufällig vorkommende Funde (Mauerreste, Gräber, Keramik, Knochen u.ä.) sind umgehend zu melden (Tel. 0773 / 81220).

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	16.02.1978
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	24.03.1978
§ 2 (5)	Frühzeitige Erörterung der Träger öffentlicher Belange	am	25.02.1980
§ 3 a (2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	28.01.1980 bis 25.01.1980
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung u. Anhörung	am	02.01.1980
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	24.01.1980
§ 2 a (6)	Auslegungsbeschluß	am	25.11.1982
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	24.01.1983
	Öffentliche Auslegung	vom	07.02.1983 bis 09.03.1983
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	03.02.1983
§ 10	Satzungsbeschluß	am	29.06.1984

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücke und Grenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.
27.06.84 — Datum / Unterschrift
STADT KONSTANZ VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

§ 11 — Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß vom: **Genehmigt** Regierungspräsidium Freiburg Freiburg i. Br., 15. Aug. 1984

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am: 5.09.1984

STADT KONSTANZ 68

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

Klosterkaserne · Teil A

Entwurf vom:	10. Mai 1984	Änderung vom:	K6
Sachbearbeiter:	NEU	Änderung vom:	
gezeichnet:	Schaltreiss	Änderung vom:	

BEBAUUNGSPLAN " KLOSTERKASERNE " Teil A

BEGRÜNDUNG

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Osten durch die Bundesbahnlinie Offenburg-Konstanz, im Süden durch die nördliche Grundstücksgrenze der Polizeidirektion, der öffentlichen Grünfläche und der Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 1783 und im Westen durch die östliche Grenze der Spanierstraße und der Petershauser Straße. Zum Geltungsbereich gehört außerdem der Straßenteil Alter Wall/Eisenbahnstraße, die Fußgängerunterführung und ein Teil der Bahnlinie.

1.2 Anlaß der Planaufstellung

Durch den Abzug der französischen Militäreinheiten aus dem Kasernenareal und dem Verzicht der Bundeswehr auf eine Anschlußnutzung wurde die Möglichkeit geschaffen, dieses wertvolle innerstädtische Stadtquartier städtebaulich neu zu ordnen.
Die Deckung des Wohnbedarfes für besondere Personengruppen nach § 25 und 26 Wohnungsbaugesetz, die Unterbringung von Landes- und Kreisbehörden sowie von kulturellen und sozialen Einrichtungen der Stadt Konstanz sind Hauptgründe zur Planaufstellung.

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 weist in dem unter 1.1 beschriebenen Planungsgebiet neben einer bestehenden Wohnbebauung entlang der Petershauser Straße ein allgemeines Wohngebiet zur Deckung des Wohnbedarfs gem. § 25 und 26 Wohnungsbaugesetz, ein Mischgebiet, ein Sondergebiet für die Unterbringung des Landratsamtes, der Polizei, eines Hotels, Gemeinbedarfsflächen und öffentl. Grünflächen mit folgender Nutzung aus:

GRZ	0,4
GFZ	1,0
z	IV-V

Verfahrensstand des Flächennutzungsplans

Der vom Regierungspräsidium Freiburg am 20. Mai 1983 genehmigte Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Konstanz ist seit dem 1. Juli 1983 wirksam.

Der Bebauungsplan wurde aus dem FNP entwickelt.

1.4 Bisherige Planung

Am 16. Februar 1978 beschließt der Gemeinderat der Stadt Konstanz die Aufstellung des Bebauungsplanes "Klosterkaserne" mit Grünordnungsplan sowie die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG.
Am 6. April 1978 beschließt der Gemeinderat die Erweiterung des Plangebietes und beauftragt die Verwaltung, die erforderlichen Schritte für eine vorbereitende Untersuchung nach Städtebauförderungsgesetz vorzunehmen.
Am 12. Oktober und 2. November 1978 beschließt der Gemeinderat die Ausschreibung eines bundesweiten städtebaulichen Ideenwettbewerbs für das Gesamtplanungsgebiet "Klosterkaserne".

Nach Abschluß des Beurteilungsverfahrens über die Gutachten für einen Bebauungsplanentwurf empfiehlt das Preisgericht den weiterentwickelten 1. Preis als Grundlage für einen Bebauungsplan dem Gemeinderat.
Der Gemeinderat der Stadt Konstanz stimmt dieser Empfehlung am 20. Dezember 1979 zu.
Am 25. September 1980 beschließt der Gemeinderat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Klosterkaserne - 1. Abschnitt" nach § 5 Städtebauförderungsgesetz als Satzung.

Mit Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg vom 30. Okt. 1980 wird die Satzung über die förmliche Festlegung genehmigt.
Vom 9. bis 25. Januar 1980 findet die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a BBauG und am 24. Januar 1980 der Anhörungstermin statt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird ab 25. Febr. 1982 durchgeführt.

Am 25. November 1982 hat der Gemeinderat die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Die Bürgerbeteiligung wurde am 29. Januar 1983 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit Schreiben vom 3. Februar 1983 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Nach Eingang der Stellungnahme des Straßenbauamtes wurde eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 2 a(7) BBauG. durchgeführt.

Änderungen nach der Offenlage und eingeschränkter Beteiligung:

Der Geltungsbereich wird um einen Teilbereich der Spanierstraße (Umbaufläche der B 33) nach Süden erweitert. Die Bahnlinie im Bereich der Fußgängerunterführung "Alter Wall"-Plangebiet wird in den Geltungsbereich aufgenommen.
Die Baugrenze im MI^2 im östl. Bereich der Gebäude 20-24 wird um 5,0 bzw. 7,0 m erweitert.
Der südl.Abstand von WA^3 zum Kasernengebäude wird auf 8,0 m verbreitert.

Weitere Planungsschritte

Es werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weitere Abschnitte B + C gebildet. Teil B umfaßt den Bereich der historischen Gebäude. Sobald sich die Nutzung für diese Gebäude konkretisiert hat (z.B. Polizei ....) wird das Verfahren weitergeführt.
Für den Teil C hat der Gemeinderat bereits einen Nutzungsvorschlag beschlossen; dieser Bereich umfaßt die Naherholungszone am Seerhein einschl. Hallenbad mit Parkanlagen, Freibad, Spielbereiche, Ruhezonen...

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes 1. Abschnitt ist westlich der Bahnlinie identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teil A.

Das mit der Aufstellung des Grünordnungsplanes beauftragte Büro Stadtbauplan Darmstadt stellt dem Gemeinderat am 5. Nov. 1981 den vorläufigen Entwurf des Grünordnungsplanes vor.
Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf enthält die wesentlichsten Festsetzungen, Vorschläge und grünordnerischen Bindungen aus dem Grünordnungsplan.

2. Planung

2.1 Rechtsgrundlagen in der derzeit gültigen Fassung

- Bundesbaugesetz
- Städtebauförderungsgesetz
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung vom 30.Juli 1981
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg
- Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg
- Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg

2.2 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Für das Plangebiet liegen keine früheren Bebauungsvorschriften vor.

2.3 Beschreibung des Plangebietes

Das Gesamtplangebiet umfaßt einen zentralen Bereich des Stadtteils Petershausen; den Hauptanteil des Plangebietes bildet das ehemalige Kloster- und Kasernenareal.
Das ehemalige Kloster Petershausen wurde im Jahre 983 gegründet und war später neben St. Gallen und Reichenau eine der bedeutendsten Reichsabteien im Bodenseegebiet. Die Abtei wurde im Jahre 1802 aufgelöst.
Zwischenzeitlich als Militärhospital und Markgräflich Badisches Schloß genutzt, wurde die Anlage 1850 zur Kaserne umgewandelt. Von diesem Zeitpunkt an bis zum Sommer 1978 wurde das Areal militärisch genutzt.
Den alten Klosterbauten wurden Kasernengebäude hinzugefügt.
Die angrenzenden Wohn- und Geschäftshäuser sowie die öffentlichen Einrichtungen entstanden z. T. erst Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts.

2.4 Baubestand

Die im Planungsgebiet, vor allem im ehemaligen Kloster/Kasernengelände, vorhandene Bausubstanz stellt in baulicher wie stadträumlicher Hinsicht für Konstanz eine Baugruppe eigener Prägung dar.

Die Funktionsfähigkeit der im Planungsgebiet bestehenden Bebauung ist - wenn auch in unterschiedlichem Maße - vielfach eingeschränkt.
Maßnahmen, die eine innere und äußere Modernisierung der einzelnen Gebäude zum Ziele haben, können nur im Zusammenhang mit der Art der zukünftigen Nutzung gesehen werden.

2.5 Denkmalpflege

Die im Plan gekennzeichneten Objekte sind in drei Kategorien aufgeteilt:

A. Als Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung im Sinne von § 12 i. V. mit § 34 Abs. 4 des baden-württembergischen Denkmalschutzgesetzes sind anzusehen:

1. Ehemalige Prälatur, Spanierstraße 2, 4, 6:

   Gebäudekomplex aus dem Jahre 1550 und 1630 in seiner heutigen Gestalt geformt. Er enthält in beiden Obergeschossen mehrere Renaissance- und Stuckdecken um 1720 bis 1730. Im Kern noch romanische Baureste.

2. Verbindungsbau zur ehemals östlich anschließenden romanischen Klosterkirche (1162 bis 1189).
   Im Erdgeschoß gotisch, 1. OG spätgotisch; Reste des spätgotischen Kreuzganges.

3. Konventsbau, ehemals nördlich an die romanische Klosterkirche anschließend.
   1769 ff. von Pater Franz Überacker in stattlichen, repräsentativen Formen errichtet. Im Erdgeschoß reich stuckierter Kapitelsaal um 1770. In zahlreichen Räumen Reste originaler Wandverkleidungen, Türen usw.

4. Kasernenbau, vollendet 1877

   In den Stilformen des Münchner Architekten Gaertner (Ludwigsstraße) errichtet. Repräsentativer schloßartiger Bau. Einziger in Südbaden in dieser Vollständigkeit erhaltenes Beispiel der Großherzoglich-Badischen Kasernenbauten.

5. Archäologisches Kulturdenkmal:

   Kirchenüberreste der Klosterkirche St. Georg in dem Freigelände zwischen barockem Konventsbau und dem gotischen Verbindungsbau.

   Errichtet 1162 bis 1189 auf der Stelle der ursprünglichen Klosterkirche vor der Klostergründung 983. War bis zum Abbruch 1832 ff. nahezu unverändert in den romanischen Formen erhalten. Weitere archäologische Fundbereiche liegen unter dem Konventbau.

   Mit weiteren, unter der Bodenoberfläche liegenden unbekannten Kulturdenkmalen ist zu rechnen.

   Die Vorschriften des § 20 DschG sind entsprechend zu beachten.

6. Ehemaliges Offiziers-Casino

Erbaut 1899/1900 durch den Bauinspektor des Kriegsministeriums. Auf dem Giebel überlebensgroße Bronzestatue St. Michael aus dem Jahre 1770 - frühere Bekrönung auf dem Kloster Petershausen, Konventbau, eingetragen in das Denkmalbuch von Baden-Württemberg.

7. Torkelbau

Repräsentatives klassizistisches Wirtschaftsgebäude in schloßartigen Formen; errichtet von Markus Lukas Akorn.

B. Als Kulturdenkmal gem. § 2 des Denkmalschutzgesetzes sind anzusehen:

8. Haus Engert, Petershauser Straße 20 + 22,

Haus der Bundesrepublik Deutschland, Petershauser Str.

C. Ortsbildprägende und ensemblebildende Objekte

Diese im Plan mit E gekennzeichneten Objekte an der Petershauser und Spanierstraße sind als Gebäude-Ensemble im Sinne von § 39 h (1 und 3) BBauG anzusehen.

2.6 Bauliche Nutzung

2.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die tangierende Bahnlinie Offenburg - Konstanz und das Mischgebiet entlang der Petershauser Straße schließen eine reine Wohnnutzung aus. Neben dem allgemeinen Wohngebiet u.dem Mischgebiet wurden Sondergebiete und kleine Teilflächen als Versorgungsflächen zusätzlich ausgewiesen.

Die WA-Gebiete 2+3 sind ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.Für diesen Personenkreis ist ein hoher Wohnungsbedarf vorhanden. Da sich die Grundstücke in öffentlicher Hand befinden, ist eine Realisierung ohne größere Schwierigkeiten möglich.
Für das WA-Gebiet 4 sollen Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet werden. Im Ergeschossbereich sind behindertengerechte ansonsten Mehrgenerationen-Wohnungen vorgesehen. Dieser Bedarf ist nachgewiesen und kann auf dem öffentlichen Grundstück verwirklicht werden.

2.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt die benachbarte bestehende Bebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes:

	Z	GRZ	GFZ
WA 1 + 2	V = IV + D	0,4	1,1
WA 2	IV = III + D	0,4	1,1
WA 3 + 4	IV = III + D	0,4	1,0
MI 1	V = IV + D	0,4	1,1
MI 2 + 3	VI = V + D	0,4	1,2
SO 1	IV	0,8	1,4
SO 2	V = IV + D	0,8	1,4

Der Ausschluß von Ausnahmen in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Mischgebiet trägt dem Wohncharakter des Gebietes Rechnung.

2.7 Bauweise

Die vorgesehene geschlossene Bauweise in Verbindung mit Festsetzungen von Hausgruppen paßt sich der benachbarten Blockrandbebauung an und trägt außerdem der Forderung nach "STADT" Rechnung.

2.8 Öffentliche Grünflächen

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im Norden und in der Mitte des Plangebietes decken sowohl den Bedarf an Erholungsflächen als auch den Spielplatzbedarf für die Altersgruppen I + II (3 bis 12 Jahre), der im Planungsgebiet entsteht.

Weitere Naherholungs- und Spielplatzbereiche befinden sich im Süden am Seerhein. Die ausgewiesenen Kinderspielplätze als Gemeinschaftsanlagen erfüllen demhingegen die private Spielplatzverpflichtung.

2.9 Pflanzgebot

Die vorgesehene Anpflanzung von Bäumen entsprechend der Pflanzliste des Grünordnungsplanes ist geeignet, den durch die vorgesehene Bebauung wegfallenden Baumbestand zwecks Wiederherstellung auszugleichen.
Die zusätzlichen Anpflanzungen von Bäumen beseitigen ein leichtes Defizit im Grünbestand. Im Bereich der vorgesehenen Innenhöfe müssen gem. den Festsetzungen des Grünordnungsplanes bodendeckende Büsche und Sträucher angepflanzt werden.

2.10 Städtebauliche Gestaltung

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der Konzeption des städtebaulichen Entwurfes des ersten Preises.
Die Struktur der westlich angrenzenden Wohnbereiche wird durch Blockrandbebauung entlang des weitergeführten Straßenraumes der Markgrafenstraße (mit Fußgängerpriorität) fortgesetzt.

Dieser Bereich findet mit dem "Anger" als öffentlicher Grünraum und für Wohninfrastruktur genutzten Torkelgebäudes (Kindergarten, Altentagesstätte, Vereins- und Gemeinschaftsräume usw.) einen sinnvollen Abschluß.
Die Platzfolgen des süd-östlichen Bereiches werden aufgenommen und verarbeitet.

Die Beziehung zum Seerhein wird über städtische gebaute Freiräume (Passage, Wasserplatz) hergestellt. Die parkartigen Bereiche an Brückenkopf und Hallenbad finden hier eine begründete Unterbrechung.
Die Zuordnung der Einzelnutzungen untereinander und zu den entsprechenden Randbereichen ist abgestimmt.
Die Integration in den Stadtteil Petershausen wird erreicht durch: Weiterführung im Westen durch den Straßenraum Markgrafenstraße, im Osten durch die Fußgänger-u.Radfahrerunterführung Alter Wall, im Norden durch die Bahnunterführung Petershauser Straße, im Südosten durch die Neuausbildung des Sternenplatzes.

Damit wird eine Integration mit der Gesamtstadt erreicht.
Durch den parkartigen Grünraum unter Aufgabe des Ruderclubs entsteht eine gute Einführung am Brückenkopf-Nord.
Mit dem Wechsel von Grün- und gebautem Freiraum und dahinter einer städtischen Randsituation wird ein "Gegenüber" zur Altstadt erkennbar. Der Planentwurf versucht ohne "Anbiederung" eine Synthese zwischen erhaltenen Altbauten und Neubauten durch die räumliche Beziehung zu erreichen.
Das städtebauliche Konzept bezieht die Altstadt Konstanz und den Planungsraum in den angrenzenden Stadtquartieren in ein durchgehendes Freiraumkonzept ein, das den Rhein als zentrales Landschaftselement aufnimmt und ihn über den Platz am Wasser in die Zentralzone einführt - ohne den natürlichen Uferraum wesentlich zu unterbrechen.

Die nicht überzogene Dichte und Geschossigkeit der Neubebauung nimmt Rücksicht auf die historischen Altbauten und die bestehende Bebauung im Westen wie im Osten.
Die Durchlässigkeit im Bereich der Wohnbebauung verhindert eine "Abschottung" des Wohnens zu den öffentlichen Bereichen.

2.11 Verkehr

2.11.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Petershauser Straße und Spanierstraße erschlossen. Es ist vorgesehen, die Petershauser Straße unter der Bahnlinie Offenburg-Konstanz durchzuführen. Damit wird der schienengleiche Bahnübergang aufgehoben.

Eine Stichstraße von der Spanierstraße bindet das Landratsamt, die kulturellen und sozialen Einrichtungen, die Polizeidirektion und ein Teil der Wohnbebauung an die äußere Erschließungsstraße an.

Vor einer leistungsfähigen Anbindung der 2. Rheinbrücke und der damit verbundenen Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Spanierstraße kann die als B 33 geführte Straße nicht zurückgestuft oder aufgehoben werden.

2.11.2 Innere Erschließung

a) Die Einfahrt Petershauser Straße in der Verlängerung der Markgrafenstraße als öffentlicher Straßenraum mündet in einen befahrbaren Wohnweg gemäß Typ I der RAS-E bzw. in einen Fußgängerbereich:

Fahrbereich	7,50 m
Gehbereiche	6,50 m
Schrammbord	0,50 m
Gesamtbreite	14,50 m

b) Die Fortsetzung des Fußgängerbereiches teilt sich an der öffentlichen Grünfläche in 2 Fußgängerführungen mit einer Breite von 5,00 m und mündet im Osten auf eine Wohnerschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m und im Westen auf die Passage zwischen Torkelgebäude und Landratsamt mit einer Breite von 12,00 m und findet seine Fortsetzung nach Süden über die Erschließungsstraß in Richtung Seerhein (Wasserplatz).

c) Die mittleren Erschließungswege zwischen den Wohngebiete WA 1 und 2 stellen befahrbare Wohnwege gemäß Typ II der RAS-E mit einer Gesamtbreite von 3,50 m dar.

Die ausgewiesene Fahrbahnbreite entspricht der tatsächlich befahrbaren und begehbaren Breite. Die Randbefestigung liegt außerhalb der festgesetzten Breite auf Privatgrund (siehe LBO § 14/1).

d) Der Einfahrts- und Eingangsbereich an der Petershauser Straße zwischen den Mischgebieten 2 und 3 stellt eine weitere wichtige Fußgängerverbindung von Westen zum Landratsamt dar. Zwischen öffentlichem Gehweg und dem Baukörper des Landratsamtes ist eine Baumallee angeordnet.

Der Gehweg mündet auf den südlichen Bereich des "Angers" und die Passage zwischen Torkelgebäude und Landratsamt.

e) Eine weitere West-Ost-Verbindung nimmt der Gehweg entlang der südlichen Wohnbebauung zur Unterführung für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Alter Wall - Eisenbahnstraße auf. Fortsetzung dieses Weges entlang der Bahnlinie innerhalb der öffentlichen Grünfläche bis zur von-Emmich-Straße mittels einer geplanten Brücke über di Unterführung.

f) Eine Notausfahrt für die Polizei vom Gelände auf den Sternenplatz sowie eine Fußwegeverbindung vom Vorplatz Konventgebäude zum Sternenplatz ist vorgesehen. Möglichkeiten bestehen für Radfahrer, Behinderte und Fußgänger auch südlich des Konventgebäudes vom Sternenplatz in das Plangebiet zu gelangen.

2.11.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Bushaltestellen am Sternenplatz und am Hallenbad ist das Gebiet an die Linien des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen. Eine Verbindung in das linksrheinische Stadtgebiet besteht über die Personenfähre zwischen Wasserplatz rechtsrheinisch und dem Pulverturm linksrheinisch.

2.11.4 Radverkehr

a) Äußere Führung

Entlang der Spanierstraße/Reichenaustraße/Petershauser Straße sind Radwege vorhanden bzw. in Planung.

b) Innere Führung

Das Wege- und Straßennetz innerhalb des Plangebietes ist für den Radverkehr uneingeschränkt benutzbar.

2.11.5 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind entlang der Petershauser Straße, östlich des Torkelgebäudes, nördlich des Konventgebäudes und im Bereich des Wasserplatzes östlich des Hallenbades und vor dem Hallenbad vorhanden.

Das geplante Bürgerzentrum südlich des Torkelplatzes sieht eine öffentliche Tiefgarage für den Bereich Konvent/Prälatu und Torkel vor.

Private Stellplätze sind für die Wohnbebauung und teilweise für die Mischnutzung in Tiefgaragen sowie oberirdisch auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Sondergebiete SO 1 - 3 decken ihren Stellplatzbedarf in Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist gemäß LBO und Garagenerlaß nachzuweisen.

2.12 Ver- und Entsorgung

2.12.1 Kanalisation

Die inneren Erschließungskanäle verlaufen in den öffentlich Erschließungsstraßen und Wegen. Sie schließen an die vor-

handenen Kanäle in der Spanier- und Petershauser Straße an Die Kapazität der vorhandenen Hauptleitungen ist ausreichen für die Entsorgung des Gebietes. Die Entwässerung erfolgt i Mischsystem.

2.12.2 Wasser- und Gasversorgung

Über die vorhandenen Hauptleitungen in der Petershauser und Spanierstraße und neu zu verlegenden Leitungen in den geplanten Wegen und Straßen innerhalb des Gebietes ist die Versorgung gesichert.

2.12.3 Elektrizitätsversorgung

Die vorhandene Trafostation kann an dem vorhandenen Standort (Flurstück Nr. 1936/3) in das geplante Gebäude integriert werden.

Stromgroßabnehmer innerhalb des Plangebietes müssen auf eigenem Grundstück einen Standort für eine Trafostation ausweisen, die von Versorgungsfahrzeugen erreicht werden können.

Wärmeversorgung

Für die Wohngebiete im Bereich des mittleren Blockes (WA 1) und die angrenzenden Blöcke WA 1 und 3 ist eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen. Das geplante BHKW soll innerhalb eines Gebäudeteiles untergebracht werden.

2.12.4 Straßenbeleuchtung

Entlang der öffentlichen Straßen und des öffentlichen Wegenetzes ist eine Straßenbeleuchtung vorgesehen.

2.12.5 Müllbeseitigung

Für sämtliche öffentliche Gebäude (Landratsamt, Polizeidirektion usw.), die Wohnbebauung und die gewerblichen Flächen entlang der Petershauser Straße sind Müllgroßbehält aufzustellen.

Die Standorte sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke auszuweisen, wobei die Zugängigkeit der Müllfahrzeuge zu den Standorten gewährleistet sein muß.

2.13 Immissionsschutz

Die von der Bahnlinie, Petershauser Straße und Ebertplatz ausgehenden Lärmemissionen erfordern Schallschutzmaßnahmen, in denen im Plan gekennzeichneten Bereichen. Die zu treffenden Maßnahmen sind in einer Lärmuntersuchung nachgewiesen (s.Anlage).

2.14 Folgeeinrichtungen

Die zentrale Lage des Plangebietes deckt für die zukünftige Wohnbevölkerung alle Wohnfolgeeinrichtungen ab.

Grund-, Haupt- und Realschulen befinden sich in einer Entfernung von 5 - 7 Gehminuten.

Der nächstgelegene Kindergarten in der Markgrafenstraße wird den zukünftigen Bedarf nicht aufnehmen können. Als neuer Standort für einen Kindergarten ist das Torkelgebäude vorgesehen sowie für alle Einrichtungen der Jugend, Eltern und Altenbetreuung. Gemeinschaftseinrichtungen, Vereins- und Bildungsinitiativen könnten außerdem im Torkelgebäude untergebracht werden.

Die Versorgung für den täglichen Bedarf, mit Dienstleistungen ist in der Markgrafenstraße, am Ebertplatz, in der Moltkestraße, am Zähringerplatz und in der Theodor-Heuss-Straße gewährleistet.

Während die ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplätze im Norden und im Zentrum des Plangebietes den Spielplatzbedarf für die Altersgruppen bis 12 Jahre befriedigt, kann das Seerheinufer vom Rheinstrandbad bis zum Herosépark die Bedarfsdeckung für die Altersgruppe III (12 - 18 Jahre) und für Erwachsene übernehmen.

2.15 Auswirkungen der Planung

Das ehemals militärisch genutzte Areal "Klosterkaserne" umfaßt den überwiegenden Teil des Plangebietes und wird in Wohnbauflächen, in Sondergebiete (Landratsamt, Polizei und Hotelstandort), in Gemeinbedarfsflächen, in öffentliche Grünflächen und öffentliche Straßen- und Wegeflächen umgewandelt.

Die privaten Grundstücke entlang der Petershauser Straße werden durch die Festsetzung als Mischgebiet eine Umstrukturierung erfahren.

Die vorhandenen 5 störenden Betriebe werden im Zuge des Sanierungsverfahrens gemäß Städtebauförderungsgesetz umgesetzt.

Das Wohnhaus im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche muß abgebrochen werden. Ebenfalls eine Wohnung im Nebengebäude an der Spanierstraße 30 auf dem Grundstück Nr. 1972 und das Hinterhaus Petershauser Straße 20 a.

Alle betroffenen Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte sind im Sozialplan erfaßt und werden nach den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes und den Grundsätzen für den Sozialplan betreut.

Die bisherige Verkehrsführung ändert sich in folgenden Abständen:

Einen neuen Anschluß erhält das südliche Plangebiet durch d Erschließungsstraße, die an die Spanierstraße geführt wird.

Die Badgasse und der Parkplatz werden von der Spanierstraße abgehängt und an die neue Erschließungsstraße angeschlossen

Im Bereich des Sternenplatzes wird die Notausfahrt für die Polizeidirektion angeschlossen.

2.16 Städtebauliche Daten

2.16.1 Flächengliederung

	ha im einzelnen	ha insgesamt	% Anteil
Fläche des Plangebietes		5,64 ha	
Bruttobauland		5,64 ha	100
Öffentliche Verkehrsflächen		1,48 ha	26,3
- Wohnwege - Gehwege/Radwege - Verkehrsgrün - Straßen	1,48 ha		
Öffentliche Grünflächen		0,69 ha	12,2
Nettobaufläche		3,47 ha	61,5

2.16.2 Wohneinheiten - Einwohner

	Wohneinheiten	Einwohner
Bestand	43	71
Zuwachs	237	830 *
abzügl. Abbruch	9	20
insgesamt	271	881

* Wohnungsbelegung (Anfangswert) 3,5 EW je Wohneinheit.

2.17 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist nicht vorgesehen. Die Neubildung der Grundstücke erfolgt durch städtischen Erwerb und Rückveräußerung an die Nutzer.

2. 18 Kosten und Finanzierung

Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung sind in Band 3 der vorbereitenden Untersuchungen "Kosten und Finanzierungsübersicht" dargestellt und werden im Rahmen des Sanierungsverfahrens behandelt.

Konstanz, den 10.Mai 1984

Zeller