INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. ÜBERSICHTSPLAN
3. SATZUNG
4. BEBAUUNGSPLAN TEIL I, II und IV
5. BEBAUUNGSPLAN TEIL V
6. BEGRÜNDUNG
7. BEGRÜNDUNG zur FNP-ÄNDERUNG
8. ENTWICKLUNGSKONZEPT INSEL MAINAU

ANLAGE 1 BL.

B O D E N S E E

GARTENBAUZENTRALE

IV

VERANSTALTUNGSBEREICH

III

II

Mainau

HAFENANLAGE / SCHLOSS

"AM LAUEN"

I

N

L

Riedwiesen

V

FESTLAND

(Streuwiese)

BODENSEE

ABGRENZUNG
der Bebauungsplan - Teile:

I	=	0.504 ha
II	=	1.782 ha
III	=	1.535 ha
IV	=	2.910 ha
Insel	=	6.732 ha
V (Festl.)	=	7.936 ha
ges.	=	14.668 ha

B O D E N S E E

Legende :

I-V Bebauungsplan - Teile

L Landschaftsschutz

N Naturschutz

Bebauungsplan 'MAINAU'

ÜBERSICHT M. 1:2500

über die Bebauungsplan-Teile I-V

Stand Jan. 1993

Dz.: st270t33

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Mainau"

Bereich Insel - Teil I, II und IV

Bereich Festland - Teil V

Satzung

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

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus den Lageplänen.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Lageplänen im Maßstab 1 : 1 000 mit den textlichen Festsetzungen.

- Bereich Insel - Teile I, II und IV

- Bereich Festland
  Entwürfe vom 27.09.91, letzte Änderung vom 23.02.93

Zur Erläuterung sind beigefügt:

1. Übersichtsplan
2. Übersicht über die FNP-Änderung (im Verfahren)
3. Begründung zum Bebauungsplan im Anhang ist aufgeführt:
   - Zusammenfassung der Planziele
   - Bestandsaufnahme der Wohnungen
   - Übersicht über die Stellplätze auf der Insel
4. Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Mainauverwaltung und Stadt Konstanz (betrifft SO 11-Gebiet, Bereich Festland)
5. Entwicklugnskonzept - Gründordnungsplan vom März 1989
6 Verkehrsplanerische Empfehlungen vom August 1991
7. Umweltverträglichkeitsstudie in der Kurzfassung vom Oktober 1992

§ 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 23.12.1993 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 27. AUG. 1993

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 22.11.93

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan
'MAINAU'
INSEL TEILE I,II u.IV

Maßstab 1:1000 | Aktenplanzeichen m 10

Planfertigung
STADT KONSTANZ
Planungsamt
Telefon 07531/284-536
Telefax 07531/284-378
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel,Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters vom 29.01.93
Unterschrift

Entwurf vom 27.09.91
geändert 15.11.91, 27.04.92, 23.02.93
Planverf. STENZEL
Graphik fi./sch.

Verfahrensübersicht und Auslertigung

Aufstellungsbeschluß	am 20.10.88	öffentliche Bekanntmachung	am 11.06.90
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschl.i.d.am 22.05.90	" "	" 11.06.90
	durchgeführt vom 18.06.90	bis 02.07.90	
		Veranstaltung	am 20.06.90
Örtentl. Auslegung	beschl.i.d.am 14.11.91	öffentliche Bekanntmachung	am 23.11.91
	durchgeführt vom 03.12.91	bis 10.01.92	
~~Evtl. 2. öffentl. Auslegung~~ (bzw. eingeschränktes Verfahren)	beschl.i.d.am 03.09.92	öffentliche Bekanntmachung	am ——
	durchgeführt vom 08.09.92	bis 23.10.92	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 18.06.90	Benachrichtig. über öff. Auslegung	am 21.11.91
		Benachrichtig. üb. evtl. 2. Ausl.	am ——
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 27.05.93	Satzungsbeschluß	am 27.05.93

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 27.05.93
(Fischer, Oberbürgermeister)

Genehmigt
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 22. NOV. 1993

Anzeige/Genehmigungsantrag am 23.8.93 | Erlaß des Regierungspräsidiums am 22.11.93
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 23.12.93

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach inzwischen geändert:
rechtsverbindlich am — Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am — Aktenplanzeichen

(Sonstige Vermerke)

LEGENDE MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN AUF BPL. TEIL III 'FESTLAND'.

N

Nordstrand

Vorland

Mainau

Park

Egger Bank

Gh

Teil IV - GARTENBAUZENTRALE

SO 7	Gartenbauzentrale, Maschinenpark), Wohnen	
max. GR 3900 qm	max. Tr.höhe 6.50 m	max. Fi.höhe 12.50 m
SO 8	Gewächshausanlage, zentrale Heizanlage, Pflanzenausstellung, Schulungsräume	
——	max. Tr.höhe 4.00 m	max. Fi.höhe 6.00 m
SO 9	Aktiv- u. Behindertengarten	
max. GR 130 qm	max. Tr.höhe 4.00 m	max. Fi.höhe 6.00 m
max. GR 1'000qm	(Überdachungen u. Glashäuser)	max. Fi.höhe 4.00 m

Teil I - "AM LAUEN"

SO 1	Kiosk, Gastronomie max.100 qm Wohnen	
max. GR 900 qm	max. Tr.höhe 6.00 m	max. Fi.höhe 11.00 m
max. Tr.höhe 5.00 m	max. Fi.höhe 6.00 m	

VERFAHRENSSTAND (B)

Teil III - VERANSTALTUNGSBEREICH

SO 6	~~Veranstaltungseinrichtungen~~ gewerbl. Nutzung (Brennerei) Gastronomie max. 550 qm Verwaltung, Wohnen	
max. GR 5270 qm	max. Tr.höhe 6.50 m	max. Fi.höhe 12.50 m
offene Bauweise		

St bzw. TGa max. 100 St

Gebäudehöhe s. Skizze

SO 5 Wohnen

Teil II - HAFENANLAGE / SCHLOSS

SO 4	Hafenanlagen, Kiosk, Gastronomie max. 330 qm Wohnen	
max. GR 1300qm	max. Tr.höhe 4.00 m	max. Fi.höhe 6.00 m

(Hafen)

Schloß

Mainau Kirche

SO 2	Wohnen, Kirche, Ausstellungen, Verwaltung, Veranstaltungen	
—	—	—

SO 3	Palmenhäuser	
max. GR 2300qm	Höhe d. Palmenhäuser in Abstimmung mit Denkmalschutz im Antragsverfahren	

Für den gesamten Inselbereich gilt :

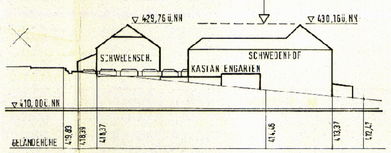
(D) Denkmalschutz § 2 DSchG

(L) Landschaftsschutz (Die Anordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Bereich des Bodenseeufers des Landkreises Konstanz wird derzeit überarbeitet.)

Wohnraumbegrenzung
auf den Bestand, derzeit = 20 WE und 75 Personalräume
Bei Neuordnung entspricht 1 WE = 4 Personalräume bzw. 4 Einzimmerappartem.
Der Neubau von WE setzt die nachweisl. Beseitigung von Wohnraum voraus.

M. 1:1000
0 10 30 50 m

FESTLEGUNG DER FIRSTHÖHE SO_6 (TEIL) max. 430,00 ü. NN



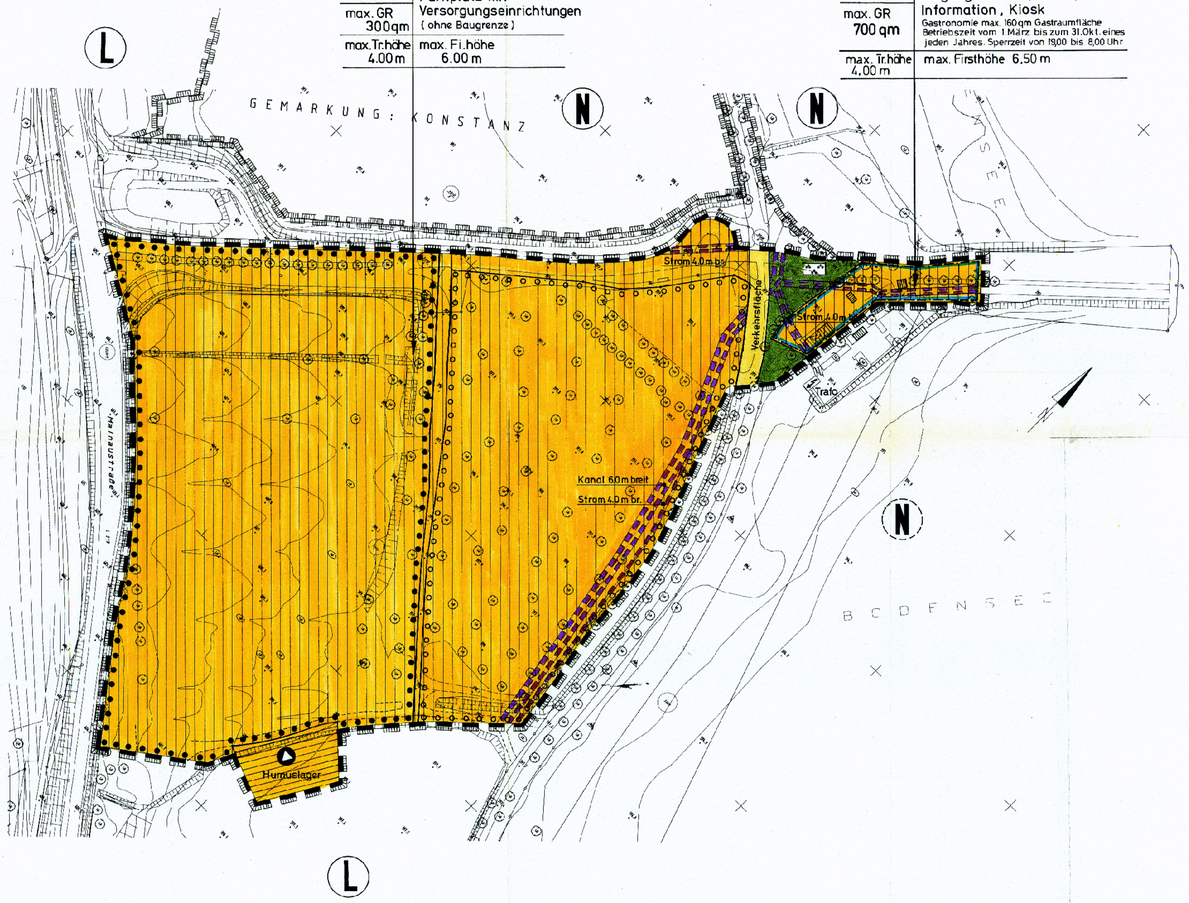
SCHNITT A-A M 1:500

VERFAHRENSSTAND (B)
Teil III - GASTRONOMIEBEREICH
SO6 Gastronomie max. 1220 qm, Verwaltung, Wohnen, gewerbl. Nutzung (Brennerei)
max. Fl.höhe 12.50m
Bauweise
Änderung gem. B'plen-Verfahren "Mainau" Teil III
Satzungsbeschluß v. 16.12.1993
Rechtskraft am

Teil V - FESTLAND

SO 10	Parkplatz mit Versorgungseinrichtungen (ohne Baugrenze)
max. GR 300 qm	
max. Tr.höhe 4.00 m	max. Fi.höhe 6.00 m

SO 11	Eingangsbereich, Pforte, Information, Kiosk
max. GR 700 qm	Gastronomie max. 150 qm Gastraumfläche Betriebszeit vom 1. März bis zum 31. Okt. eines jeden Jahres. Sperrzeit von 19.00 bis 8.00 Uhr
max. Tr.höhe 4.00 m	max. Firsthöhe 6.50 m



Bebauungsplan "Mainau"

Verfahrensabschnitt A

Teil I "Am Lauen"
Teil II "Hafenanlage/Schloß"
Teil IV "Gartenbauzentrale"
Teil V "Festland"

Verfahrensabschnitt B (z. Zeit eingeschränkte Beteiligung)

Teil III Veranstaltungsbereich Gastronomie Änderung lt. Beschluß vom 16.12.93

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO u. LBO

1. **Art der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB

   Sondergebiet § 11 BauNVO

   Parkanlage - Gartenschau und Anlagen für kulturelle Zwecke

   Gebiete mit Infrastruktureinrichtungen für eine Park- und Gartenschauanlage

   - Versorgungseinrichtungen für Besucher der Gartenschau, z. B. Parkplätze, Anlagen für ÖPNV, Sanitäranlagen und Gastronomiebetriebe - die Schankraumfläche, betrifft Gastraum mit Theke innerhalb des Gebäudes, wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone begrenzt.
   - Versorgungseinrichtungen für die Gartenschau, z. B. Gartenbaubetrieb mit Maschinenpark und Gewächshäusern sowie Verwaltungsräumen. Der Wohnraum ist ausschließlich für Bedienstete der Mainauverwaltung während der Sommercrate (Hauptsaison März bis einschl. Oktober) bestimmt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten werden dabei auf der Bestand begrenzt. Dies WE entspricht auch 4 Personalzimmern bzw. 1-Zimmer-Appernents. Bestand: 2C WE und 7A Personalräume.
   - Anlagen für kulturelle Zwecke, z. B. Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Schulungsräume.

HINWEIS

Zum Schutz der benachbarten Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete wurden (bzw. werden) weitere Vereinbarungen über planungsrechtliche Belange zwischen der Stadt Konstanz und der Mainauverwaltung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag getroffen. Das betrifft:

SO$_{11}$-Gebiet, Nutzung von Gebäude mit Außenbereich

2. **Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauGB u. § 16 BauNVO

   - Grundfläche in m² als Höchstwert, § 19 (4) BauNVO ist nicht Bestandteil der Festsetzung § 16 (2) 1 BauNVO § 19 BauNVO

3. **Bauweise und die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen** § 9 (1) 3 BauGB

   - offene Bauweise (betrifft nur SO$_{10}$-Gebiet) § 22 (2) BauNVO
   - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im SO$_{10}$ und SO$_{11}$-Gebiet (Gebäudehöhen)

4. **Flächen für Stellplätze und Garagen** § 9 (1) 4 BauGB

   - Abgrenzung einer Stellplatzanlage

5. **Anlage für den gemeinbedarf** § 9 (1) 5 BauGB

   - Kirche

6. **Verkehrsflächen** § 9 (1) 10 BauGB

   - Öffentliche Verkehrsflächen
   - In den Bebauungsplan Teilen I - Am Lauen, § 12 (6) BauNVO i.V.m. §§ 39 und 73 (9) LBO

     II - Hafenanlagen-Schloß,
     IV - Gartenbauzentrale
     sind keine zusätzlichen Stellplätze zulässig.

   - Im Bebauungsplan Teil III sind die zul. Stellplätze auf 100 St. begrenzt.

7. **Die Versorgungsflächen** § 9 (1) 12 BauGB
   - Trafostation
   - Fläche für Humuslager
8. **Die privaten Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB
   - Parkanlage (SO$_{11}$-Gebiet)
9. **Die Wasserflächen** § 9 (1) 16 BauGB
   - Hafenarmen (SO$_{10}$-Gebiet)
10. **Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen** § 9 (1) 20 BauGB

    Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz, Ausmaß entsprechend dem Eintrag im SO$_{10}$ u. SO$_{11}$ Gebiet
11. **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 (1) 25a BauGB
    - Umgrenzung von Flächen
12. **Bindungen für Repflanzung** § 9 (1) 25b BauGB
    - Umgrenzung von Flächen
    - Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern
13. **Örtliche Bauvorschriften** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LBO

    Festsetzung der Höchstgrenze von Gebäudehöhen
    hier: First- und Traufhöhe

    Fi.höhe
    - Die Oberkante Deckkonstruktion (Firsthöhe) ist bezogen auf den eingetragenen Maß in der Nutzungsschablone. Gemessen wird zwischen Oberkante First und dem tiefsten, von Außenwänden des ensmittelten gewachsenen Gelände.

    Tr.höhe
    - Die Höhenbegrenzung der Traufhöhe richtet sich ebenfalls nach den Planeintrag in der Nutzungsschablone. Dies gilt für die Berg-, wie auch für die Talseite. Gemessen wird die Traufhöhe zwischen den Schnittpunkten der Außenwand mit der Dachhaut und mit dem tiefsten, von Außenwänden angeschnittenen gewachsenen Gelände.
    - In den SO$_{10}$ + SO$_{11}$-Gebieten auf dem "Festland" beziehen sich die Höhenangaben von Traufe und First auf die im Plan gekennzeichneten Höhenpunkte.

    Gestaltung der Parkplätze

    Alle Busparkflächen müssen eine feste Decke erhalten. Der Abfluß ist in geschlossener Kirrer zu fassen und einer Regenwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Alle Flächen für Pkw-Stellplätze müssen eine wasserdurchlässige Decke erhalten. Die Rücken gegen das Grundwasser abgedichtet werden. Durchsickerndes Regenwasser ist mit einem Dreingesayten abzufangen und einer Behandlungsanlage zuzuführen. Parkstände, die wenigstens als zehnmal im Jahr belegt sind, brauchen diese Vorsorge nicht.

14. **Nachrichtliche Übernahmen** § 9 (6) BauGB

    Landesdenkmalant §§ 10 u. 12 DSchG

    - Sicherung von sodenfunden (Hinweis)

      Mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden muß gerechnet werden.

      Bei Bodeneingriffen, die 0,50 m auf dem Plateau im Umfeld des Schlosses (Palmenhaus, Torbau, Gärtnerturm, Schwedenschanze) und 0,50 m am Fuß des Hügels (Hafengebäude und Conturayseller) überschreiten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Fützenplatz 6, Tel. 07531/280-360, zu rechtzeitigen Beginn der Erdarbeiten aufgefordert, damit archäologische Befunde und Funde fachgerecht geborgen und dokumentiert werden können.

      Der Bereich des Humuslagers ist archäologisch unbedenklich.

    - Kulturdenkmale

      Der Gesamtkomplex der Insel Mainau, bestehend aus den Parkanlagen, Schloßbauten und Nebengebäuden, ist ein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DSchG, das nach Auffassung des Landesdenkmalamtes aufgrund seiner besonderen Bedeutung die Voraussetzung für eine Eintragung ins Denkmalbuch gem. §§ 12 und 13 Denkmalschutzgesetz erfüllt. Die Eintragung in Denkmalbuch wurde von der Stadt Konstanz beim RP Freiburg beantragt. Das Eintragungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Konstanz

- Für die Veränderung des Hafens mit dem angrenzenden Gebiet bedarf es eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.
- Bei der Errichtung der Schnellrotte in SO 5-Gebiet sind die einschlägigen Vorschriften und Standards (Platzbefestigung, Sickerwassererfassung) zu beachten. Für die Parkflächen im Bereich des Festlandes sind die Richtlinien VwV-Straßenoberflächenwasser und das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" für die Entwässerungsplanung zugrunde zu legen.

15. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanteile I - V** § 9 (7) BauGB

und 0,50 m am Fuß des Hügels (Hafengebäude und Conturayseller) überschreiten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Futtenplatz 6, Tel. 07531/280-360, zu rechtzeitigen Beginn der Erdarbeiten aufgefordert, damit archäologische Befunde und Funde fachgerecht geborgen und dokumentiert werden können. Sollten tiefergehende Bodeneingriffe vorgesehen werden, ist eine archäologische, u. U. längerfristige Untersuchung unumgänglich. Dies betrifft den gesamten Inselbereich.

- Kulturdenkmale

  Der Gesamtkomplex der Insel Mainau, bestehend aus den Parkanlagen, Schloßbauten und Nebengebäuden, ist ein Kulturdenkmal i.S.d. § 2 DSchG, das nach Auffassung des Landesdenkmalamtes aufgrund seiner besonderen Bedeutung die Voraussetzung für eine Eintragung ins Denkmalbuch gem. §§ 12 und 13 Denkmalschutzgesetz erfüllt. Die Eintragung in Denkmalbuch wurde von der Stadt Konstanz beim RP Freiburg beantragt. Das Eintragungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Konstanz

- Für die Veränderung des Hafens mit dem angrenzenden Gebiet bedarf es eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.
- Bei der Errichtung der Schnellrotte in SO 5-Gebiet sind die einschlägigen Vorschriften und Standards (Platzbefestigung, Sickerwassererfassung) zu beachten. Für die Parkflächen im Bereich des Festlandes sind die Richtlinien VwV-Straßenoberflächenwasser und das ATV-Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser" für die Entwässerungsplanung zugrunde zu legen.

15. **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanteile I - V** § 9 (7) BauGB

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
'MAINAU' FESTLAND TEIL V	1 : 1'000	m 10

Planfertigung
STADT KONSTANZ
Planungsamt
Telefon 07531/284-536
Telefax 07531/284-378
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters vom 23.02.93
i.V. Unterschrift

Entwurf vom 27.09.91 geändert 15.11.91, 27.04.92, 23.02.93
Planer/in STENZEL
Grafik Fl. / Sch.

Verfahrensübersicht und Auftertigung

Aufstellungsbeschluß	am 20.10.88	öffentliche Bekanntmachung	am 11.06.90
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 22.05.90	" "	" 11.06.90
	durchgeführt von 18.06.90	bis 02.07.90	
		Veranstaltung	am 20.06.90
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 14.11.91	öffentliche Bekanntmachung	am 23.11.91
	durchgeführt von 03.12.91	bis 10.01.92	
~~Erl. 2. öffentl. Auslegung~~ (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am 03.09.92	öffentliche Bekanntmachung	am ——
	durchgeführt von 08.09.92	bis 23.10.92	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 18.06.90	Benachrichtig. über öff. Auslegung u. Beteiligung lt. Abs. 2 Satz 3	am 21.11.91
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 27.05.93	Satzungsbeschluß	am 27.05.93

Genehmigt

Auftertigung der Satzung
Konstanz, den 27.8.93
(Fischer, Bürgermeister)
STADT KONSTANZ
(Siegl)
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg, den 22. NOV. 1993

Anzeige/Genehmigungsantrag am 23.8.93 Erlaß des Regierungspräsidiums am 22.11.93
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 23.12.93

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

FL1-Bebauungsplan—SBG

TVR I - Konstanz

Dz.: st500L53

Änderung Nr. 29 - Plangebiet "Mainau"

ANLAGE 2 BL.

Ausgewiesene Nutzung im FND

Insel: Grünfläche - Parkanlage
(Landschaftsschutzgebiet)
mit Eintragung baulicher Anlagen für den Gemeinbedarf

Festland: Fläche für überörtlichen Verkehr
(Parkfläche)

Nutzungsänderung:

Insel:	Vier Teilbereiche Sondergebiet	6,732 ha
	Parkanlage, Gartenschau,	
	Anlagen für kulturelle Zwecke	
	Restfläche bleibt Parkanlage (Landschaftsschutzgebiet)	
Festland:	Sondergebiet	
	Parkplatz mit Versorgungseinrichtungen	7.936 ha
	Moor- und Riedgebiete (Naturschutz)	0,240 ha

Nachrichtliche Übernahme der Naturschutzgebiete:

1. "Nördliches Mainauried" - in Kraft getreten am 19.04.89
2. "Bodenseeufer - Untere Güll" - in Kraft getreten am 12.08.91
3. "Bodenseeufer - Obere Güll" - in Planung

Begründung:

Anlaß der Änderung:

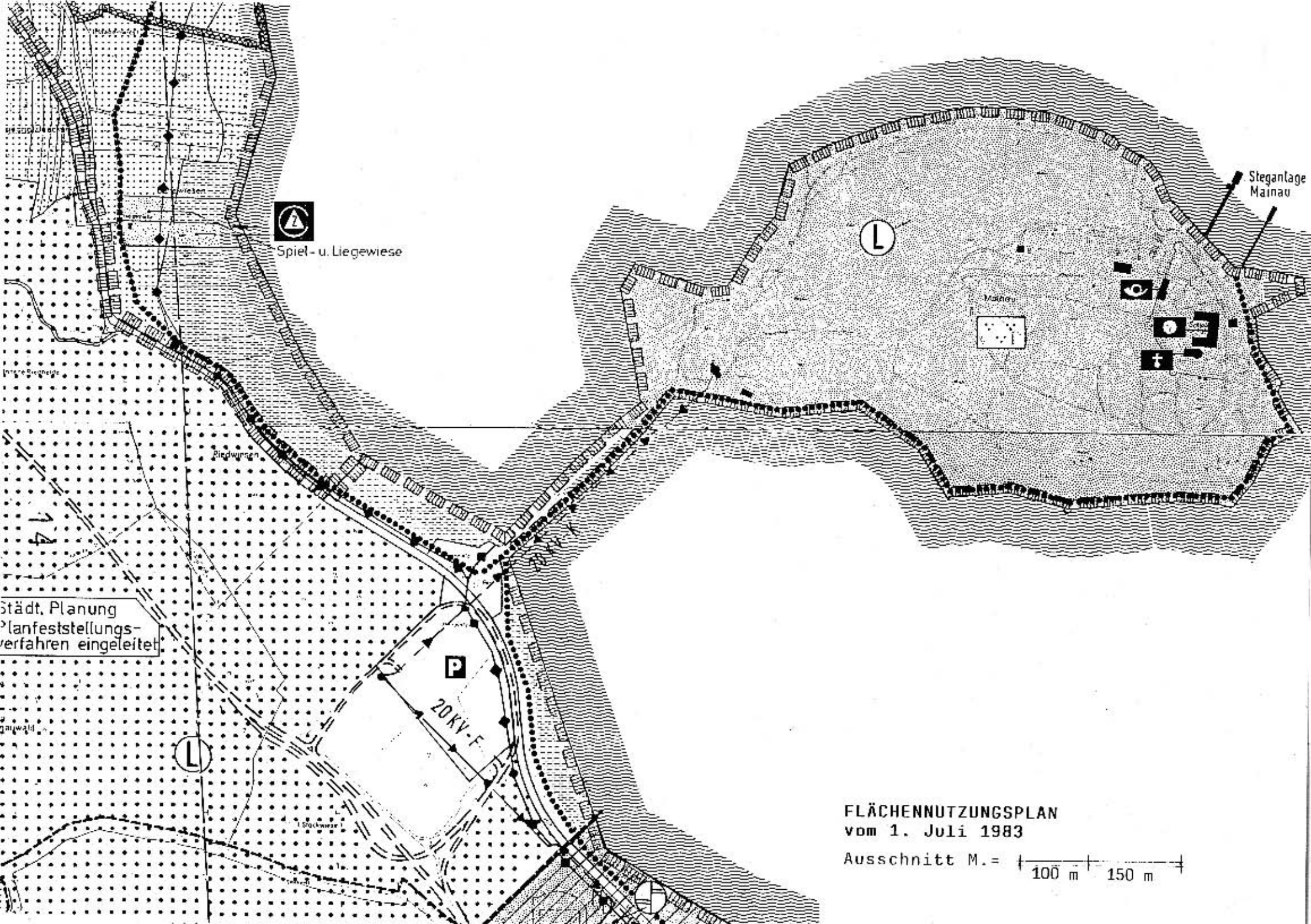
Im rechtswirksamen FNP sowie im Landschaftsrahmenplan des Verwaltungsraumes Konstanz ist die Insel als Landschaftsschutzgebiet eingetragen. Die Schutzausweisung läßt nach der Rechtssprechung keine bauliche Entwicklung zu. Ziel der Stadt Konstanz ist es, daß die Mainau als attraktive Freizeiteinrichtung erhalten bleibt und auch aus existentiellen Gründen eine geringe Entwicklungsmöglichkeit benötigt. Diese Situation kann nur gelöst werden, indem Bereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden, deren bauliche Entwicklung nicht mit der Landschaftsschutzverordnung vereinbar ist. Am 11.04.92 wurde der Antrag auf Herausnahme von Teilgebieten aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Die Abgrenzung der Gebiete ist mit der vorliegenden FNP-Änderung identisch.

Das Bebauungsplanverfahren verläuft parallel zur FNP-Änderung.

Abgrenzung des Gebietes:

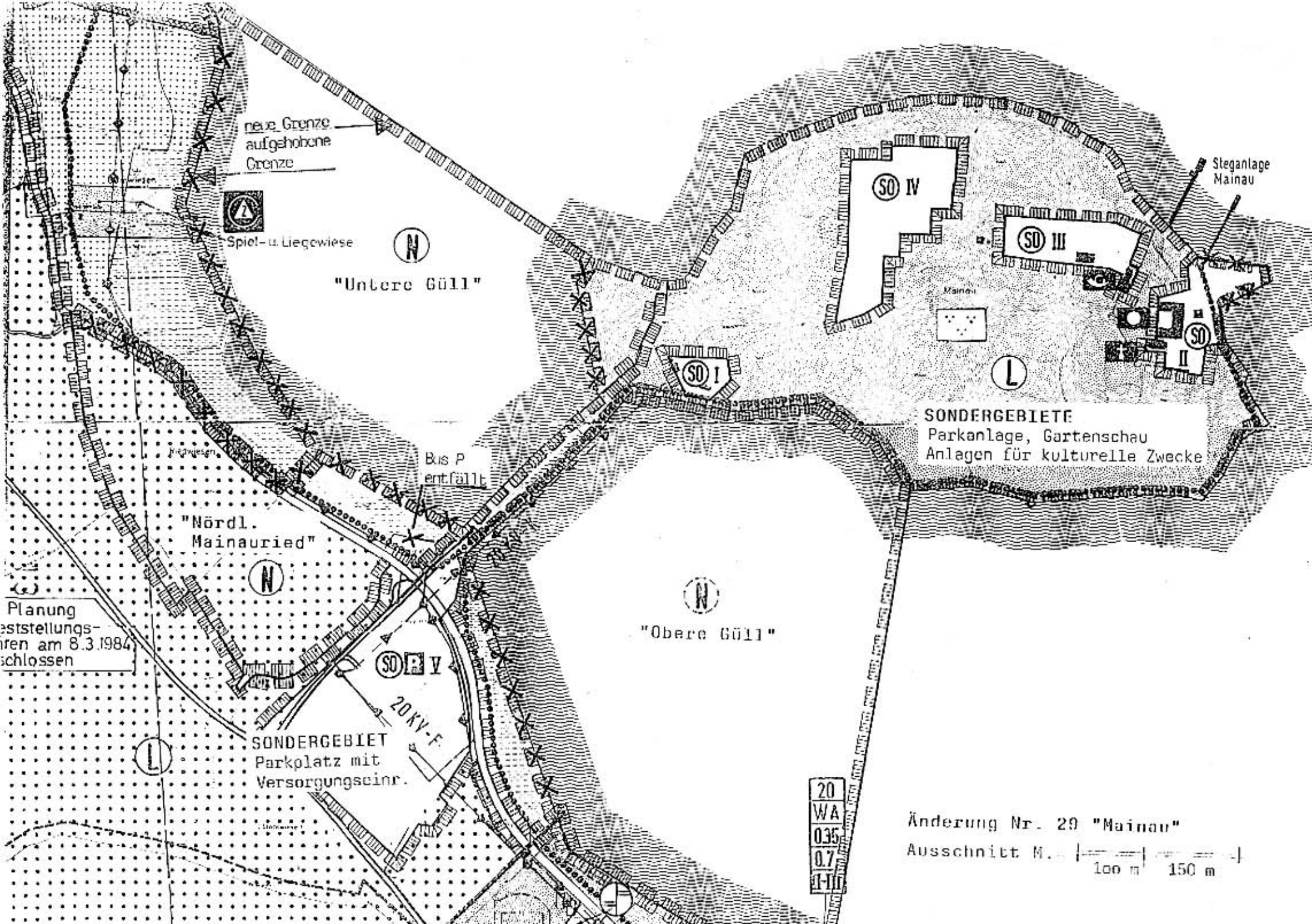
Die bauliche Entwicklung auf der Insel ist beschränkt auf die Bereiche mit vorhandenen baulichen Anlagen. Diese sind als SO-Gebiete ausgewiesen. Die Zweckbestimmung ist Parkanlage, Gartenschau und Anlagen für kulturelle Zwecke mit den jeweiligen Infrastruktureinrichtungen. Zu dieser Infrastruktur gehört auch der Parkplatz im Festlandbereich.

Als nachrichtliche Übernahme werden die drei dargestellten Naturschutzgebiete übernommen. Der Parkplatz nördlich des Inseleingangs im Naturschutzgebiet "Untere Güll" entfällt. Er wird in die Gesamtparkplatzanlage integriert.



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
vom 1. Juli 1983

Ausschnitt M.= 100 m 150 m


neue Grenze
aufgehobene Grenze
Spiel- u. Liegewiese
"Untere Güll"
Bus P entfällt
"Nördl. Mainauried"
Planung
eststellungs-
ren am 8.3.1984
schlossen
SO V
20 KV-F
SONDERGEBIET
Parkplatz mit
Versorgungseinr.
"Obere Güll"
SO I
SO II
SO III
SO IV
Steganlage
Mainau
SONDERGEBIETE
Parkanlage, Gartenschau
Anlagen für kulturelle Zwecke
20
WA
0.35
0.7
I-III
Änderung Nr. 29 "Mainau"
Ausschnitt M. 1:
100 m
150 m

Bebauungsplan "Mainau" Dz.: st429L33

besteht aus den Bebauungsplanteilen:

Verfahrensabschnitt A

I "Am Lauen"
II "Hafenanlagen-Schloß"
IV "Gartenbauzentrale"
V "Festland"

Verfahrensabschnitt B

III "Veranstaltungsbereich" (Bebauungsplan-Verfahren noch nicht abgeschlossen)

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes:

1. **Anlaß der Planaufstellung**

Die Mainau ist ein bedeutendes Wirtschaftsunternehmen und eine touristische Einrichtung von überregionaler Bedeutung. Eine planerische und rechtliche Sicherung beabsichtigter und vertretbarer Entwicklungsmaßnahmen in Abstimmung mit dem Landschaftsschutz macht einen Bebauungsplan notwendig. Von besonderer Bedeutung dabei ist es, einen gangbaren Mittelweg zu finden zwischen den wirtschaftlichen Erfordernissen des Unternehmens Mainau und der Verträglichkeit und Belastbarkeit von Natur und Landschaft.

2. **Planungsverflechtungen**

FNP - Landschaftsplan

Im FNP, gültig seit 01.07.1983, sowie im Landschaftsplan des Verwaltungsraumes Konstanz ist die Insel als Landschaftsschutzgebiet eingetragen. Die Schutzausweisung läßt nach der Rechtsprechung keine bauliche Entwicklung zu. Ziel der Stadt Konstanz ist es, daß die Mainau als attraktive Freizeiteinrichtung erhalten bleibt und auch aus existentiellen Gründen eine geringe Entwicklungsmöglichkeit benötigt. Diese Situation kann nur gelöst werden, indem Bereiche aus dem Landschaftsgebiet herausgenommen werden, deren bauliche Entwicklung nicht mit der Landschaftsschutzverordnung vereinbar ist. Das Verfahren über die Herausnahme der hier aufgeführten fünf Teilgebiete aus dem Landschaftsschutzgebiet steht kurz vor dem Abschluß.

Grundlagenermittlung - Planungsbegleitende Untersuchungen
Sie sind diesem Bebauungsplan beigefügt.

Grünordnungsplan - Entwicklungskonzept
Bearbeitung: Landschaftsarchitekten Luz & Partner Stuttgart

Da das Plangebiet einen empfindlichen Landschaftsraum beinhaltet, ist als Grundlage für den Bebauungsplan ein Grünordnungskonzept erarbeitet worden, das die Grenzen einer denkba-

ren baulichen Entwicklung in Verknüpfung mit dem Landschaftsgefüge darstellt und damit sowohl die ökologischen als auch die gestalterischen Zusammenhänge erkennen läßt.

Verkehrsgutachten
Bearbeitung: Planungsbüro H. Billinger, Stuttgart

Das Gutachten enthält Aussagen über die Verkehrserschließung der Mainau. Dies gilt für den Festlandparkplatz sowie auch für die Erschließung von Einrichtungen auf der Insel. Ziel der Untersuchung ist die Verbesserung der Verkehrsabwicklung und die Verringerung von landschaftlichen und ökologischen Schäden. Die Untersuchung enthält auch ein Gutachten über Boden- und Wasserschutz von Prof. Dr. Ing. K. Krauth, Stuttgart.

Umweltverträglichkeitsstudie (UVS)
Bearbeitung: Planungsbüro M. Koch, Stuttgart

Aufgrund zahlreicher Bedenken gegen eine geplante Veranstaltungshalle wurde nach der öffentlichen Auslegung eine UVS erarbeitet. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, daß der Realisierung einer Veransaltungshalle zugestimmt werden kann, sofern bestimmte Anforderungen erfüllt werden (sh. dazu Punkt 4.2 SO 6-Gebiet).

3. Abgrenzung des Plangebietes

Von den planerischen Festlegungen sind die baulichen Maßnahmen wie auch die Infrastruktureinrichtungen und die Parkanlagen betroffen. Aus diesem Grund wurde bisher der gesamte Inselbereich in das Bebauungsplanverfahren einbezogen. Dies betraf auch das Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Zwischenzeitlich wird die Schutzverordnung "Naturschutzgebiet Bodenseeufer" überarbeitet. Es werden detaillierte Aussagen getroffen über die Schutzbedürftigkeit der einzelnen Bereiche in Abstimmung mit den Erfordernissen der Mainau. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes der Insel befinden sich viele Besucherattraktionen, deren bauliche Anlagen aus funktionellen Gründen veränderbar bzw. erweiterungsfähig sein müssen (z. B. Kinderland).

Es ist daher sinnvoll, die Genehmigung dieser baulichen Anlagen auf der Grundlage der Schutzverordnung und von den Aussagen der Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde) abhängig zu machen. Die Zulässigkeit der baulichen Anlagen wird somit gemäß § 35 - Bauen im Außenbereich - geregelt. Die Abgrenzung des Plangebietes umfaßt daher nur alle Baugebiete, die sich außerhalb dieser Schutzzone befinden gemäß dem Antrag auf Herausnahme von fünf Teilgebieten aus dem Landschaftsschutzgebiet.

4. Planung

4.1 Planziel

Die jährliche Besucherzahl in den Monaten April bis Oktober lag in den letzten Jahren zwischen 1,75 und 1,95 Mio. Personen. Die durchschnittliche Besucherzahl im Jahr beträgt demnach 9 100 Personen/Tag; an Einzeltagen sind es jedoch 20 000 bis 26 000 Besucher. Dieser hohe Andrang

führt insbesondere in den Eingangsbereichen zu einer gegenseitigen Belästigung der Besucher. In den Monaten November bis März sind es 0,5 - 0,10 Mio. Besucher.

Aus wirtschaftlichen Gründen hat die Blumeninsel Mainau GmbH auf den Ganzjahresbetrieb umgestellt. Hierzu zwang vor allem der Erhalt der Arbeitsplätze (220) in den Wintermonaten. Dies ermöglicht auch eine gleichmäßigere Verteilung der Besucherfrequenz auf das ganze Jahr, vor allem durch entsprechende werbliche Maßnahmen und Aktionen für Besucher aus der Region.

Bei allen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gilt es, die Abwägung zu treffen zwischen wirtschaftlichen Interessen, Arbeitsplätzen und Freizeitangebot einerseits und dem Landschafts- bzw. Naturschutz, dem Park und den Folgelasten andererseits. Das Planziel ist somit die Bestandsbewahrung der landschaftlichen Situation mit einer geringfügigen Entwicklungsmöglichkeit für den Erhalt des Wirtschaftsunternehmens "Mainau".

4.2 Erläuterung über Art und Maß der baulichen Nutzung

Zweckbestimmung

Die Park- und Gartenschauanlage ist im Sinne der BauNVO als SO-Gebiet gemäß § 11 einzustufen. Dazu gehören alle Infrastruktureinrichtungen. In den letzten Jahren hatte die Mainauverwaltung eine zusätzliche Aufgabe übernommen. Dies betrifft Ausstellungen kultureller Art im Schloß und Veranstaltungen im ehemaligen Schlechtwetterzelt.Die Genehmigung des Zeltes war terminlich bis auf Ende des Jahres 1991 begrenzt. Das kulturelle Angebot findet großen Zuspruch unter der Bevölkerung. Die Festsetzungen sehen eine Erweiterung dieser kulturellen Einrichtungen vor.

Gastronomiebetriebe

Die vorhandenen Gastronomiebetriebe dienten bisher nicht nur der Zweckbestimmung des Sondergebietes (Gartenschau und Anlagen für kulturelle Zwecke). Es finden auch Hochzeitsfeiern, Betriebsfeiern und sonstige Vereinsfeste statt. Da dies mit zunehmenden Umfang zu einer Störquelle auf das umliegende Landschaftsschutzgebiet führen kann, werden diese Einrichtungen im wesentlichen auf das heutige Maß begrenzt.

Landschaftsschutz

Aus Gründen des Landschaftsschutzes müssen alle baulichen Entwicklungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Dies betrifft insbesondere den ökologisch wertvollen nördlichen Teil der Insel, während der südliche Bereich durch die Besucher stark frequentiert ist und daher verlärmt ist, befindet sich im Norden ein durchgehender Uferwald mit vorgelagertem Gebüsch und Schilfgürtel, dessen Ungestörtheit als Rückzugsbereich für die Tierwelt wichtig ist. Weitere Erläuterungen enthalten das Grünordnungskonzept und die UVS.

Wohnnutzung

Die bauliche Begrenzung betrifft auch das Wohnraumangebot. Es kann daher nur im unbedingt erforderlichen Umfang für Bedienstete der Mainau zur Verfügung stehen, z. B. für Bereitschaftspersonal und Saisonarbeitskräfte. Die Festsetzungen sehen daher eine Begrenzung der Wohnnutzung auf den derzeitigen Stand vor, wobei die Personalzimmer der Saisonarbeitskräfte während der Wintermonate Kongreßteilnehmern zur Verfügung stehen können. Dies dient ebenfalls dem Planungsziel der Saisionverlängerung. Eine Übersicht des Wohnbestandes ist dem Bebauungsplan beigefügt.

WC-Anlagen und Lagerräume

Diese Anlagen müssen je nach Erfordernis im ausreichenden Umfang in allen Baugebieten zur Verfügung stehen. Die Grundfläche ist auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Erläuterung zu den einzelnen Sondergebieten

SO 1 am Lauen - Gastronomie, Kiosk und Wohnen

Im Gebiet befindet sich derzeit noch der Eingang mit Kassenhaus. Der Eingangsbereich wird auf das Festland (SO 11-Gebiet) verlegt. Das Kassenhaus wird abgebrochen. Die vorhandenen Nutzungen sollen erhalten bleiben bzw. geringfügig erweitert werden. Dies betrifft den Kiosk, WC-Anlagen und Gastronomie.

SO 2 Wohnen, Kirche, Ausstellung, Verwaltung und Veranstaltungen

Alle o.g. Nutzungen sowie Verkaufsräume sind derzeit im Schloß untergebracht. Mit Ausnahme der Verwaltungsspitze werden alle Verwaltungsräume in das SO 6-Gebiet verlegt. Weiterhin sollen in vorhandenen Sälen im Schloß kleinere Veranstaltungen durchgeführt werden. Die übrigen freiwerdenden Flächen im Schloß können für Ausstellungsräume in Anspruch genommen werden. Diese Maßnahme dient insbesondere der Saisonverlängerung. Eine bauliche Erweiterung des Schlosses sowie der Kapelle kann wegen der historischen Bedeutung der Gebäude aus denkmalschützerischen Gründen kaum in Betracht gezogen werden. Eine Festlegung über das Maß der baulichen Nutzung ist daher entbehrlich.

SO 3 Palmenhäuser

Sie beinhalten: Pflanzenschauhäuser, Repräsentation und Ausstellung. Die Erweiterung der Palmenhäuser dient vorrangig dem Erhalt klimaabhängiger Pflanzenkulturen. Bei der Festlegung der Höhe der Palmenhäuser müssen die historischen Pflanzen Berücksichtigung finden. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den denkmalgeschützten Gebäuden kann eine Höhenfestlegung nur mit Hilfe eines Anschauungsmaterials (Gerüst) erfolgen. Sie soll demnach erst im

Rahmen des Bauantragverfahrens und im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt werden. Die Palmenhäuser werden aus demontablen Bauteilen erstellt und während der Sommermonate abgebaut.

SO 4 Hafenanlagen - Gastronomie

Für den zweiten Eingang am Hafen sind zusätzliche Einrichtungen für die Betreuung der Besucher (Sozialeinrichtungen) in einer eingeschossigen Bauweise ausgewiesen. Die Gastraumfläche ist bereits sehr umfangreich und soll auf das vorhandene Maß von 330 m^2 beschränkt bleiben (siehe dazu 4.2 - Gastronomie).

SO 5 Wohnen (Bebauungsplan-Verfahren noch nicht abgeschlossen)

Entsprechend dem SO 2-Gebiet (Schloß) soll auch hier nur der Bestand an Bausubstanz und Nutzung festgeschrieben werden.

SO 6 Veranstaltungs- und Gastronomieeinrichtungen Verwaltung - Wohnen (Verfahren noch nicht abgeschlossen)

Im gesamten SO 6-Gebiet sind umfangreiche Neuordnungs-Maßnahmen beabsichtigt. Die im nordwestlichen Bereich des Gebietes befindlichen Nebenanlagen sollen in die Gartenbauzentrale (SO 7-Gebiet) verlegt werden. Dafür sollen in dieser Zone Verwaltungsräume aus dem Schloß und Wohnräume aus den Gastronomiegebäuden untergebracht werden.

Die kulturellen Veranstaltungen wurden bisher im Zelt durchgeführt. Als Ersatz soll in diesem Gebiet eine Veranstaltungshalle für 600 bis 900 Personen eingerichtet werden. Die Integration der vorhandenen Gastronomie mit den Veranstaltungseinrichtungen verursacht umfangreiche Veränderungsmaßnahmen. Den Planungsentwurf dazu soll ein Wettbewerb liefern. Damit dem Wettbewerb keine unnötigen Einschränkungen auferlegt werden, umfaßt die Baugrenze den gesamten Bereich des SO 6-Gebietes. Die zulässige Größe der Grundfläche entspricht dem Bestand der baulichen Hochbau-Anlagen und einer zusätzlichen Überbauung für Verwaltungsgebäude und Veranstaltungshalle.

Aus der unter Punkt 2 genannten UVS geht hervor, daß die Einrichtung einer Veranstaltungshalle eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen sowie eine Bündelung und Reduzierung des Individualverkehrs voraussetzt. Diese Anforderungen sind im Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen aufgenommen:

1. Die Höhenbegrenzung im SO 6-Gebiet orientiert sich an der vorhandenen Bebauung der Nachbargebäude (Gartenbauzentrale und Schwedenhof). Das Gebäude des Schwedenhofs (Schnitt A-A) verfügt bereits über eine dominierende Größenordnung. Diese darf nicht überschritten werden. Zusätzliche Bauten müssen im baulichen Ausmaß zurückhaltend in Erscheinung treten. Das gilt für die max. Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen sowie für die Festsetzung der offenen Bauweise.

2. Die Eingrenzung des Individualverkehrs setzt voraus, daß keine zusätzlichen Stellplätze über das Maß der genehmigten Stellplätze hinaus zulässig sind. Die Anzahl der ST ist im SO 6-Gebiet auf den Bestand von 100 ST begrenzt.

3. Weitere Anforderungen sind an die Art der Beförderung der Besucher der Veranstaltungshalle zu stellen. Diese werden im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrages geregelt; weitere Erläuterungen dazu unter Punkt 4.3 - Verkehr, Parkierung Insel.

SO 7 Gartenzentrale, Maschinenpark

Die Gartenzentrale beinhaltet:

Werkstätten, Maschinenhalle, Maschinenpark, Kompostieranlage (Schnellrotte), Recyclinghof, Wohnen und Verwaltung.

Die Einrichtungen dienen im wesentlichen der gärtnerischen Pflege. Aus dem SO 6-Gebiet werden Lager- und Maschinenpark in die Gartenbauzentrale verlegt. Die Schnellrotte dient der Humusproduktion sowie der Wärmeerzeugung, die für die Gewächshäuser genutzt werden soll. Das Dachgeschoß des vorhandenen Gebäudes soll zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Zum Ausbau ist die Anhebung des Firstes um ca. 1,5 m erforderlich. Die Festsetzung der zulässigen Firsthöhe wurde darauf abgestimmt.

SO 8 Gewächshausanlage

In der Anlage befinden sich:

Pflanzenausstellung, Schulungsräume und die zentrale Heizanlage.

Die Höhenfestsetzung ist auf den erforderlichen Raumbedarf für die zu überwinternden Pflanzen abgestimmt. Das Ausmaß der Erweiterung ist in Übereinstimmung mit der Zweckbestimmung des Bebauungsplangebietes.

SO 9 Aktivbehindertengarten

Der Garten beinhaltet:

Gewächshäuser, Schulung, Information und soziale Einrichtung.

Eine Erweiterung der baulichen Anlagen soll im gärtnerischen Bereich der Insel nur in sehr geringfügigem Maße erfolgen. Keinesfalls soll hier eine neue bauliche Konzentration für Freizeiteinrichtungen entstehen. Der Besucherschwerpunkt muß auf den südlichen Bereich der Insel beschränkt bleiben.

SO 10 Parkplatz mit Versorgungseinrichtungen

Der Parkplatz wird neu organisiert. Einzelheiten dazu sind dem Punkt 4.3 - Verkehr zu entnehmen. Die Versorgungseinrichtungen sind für ankommende bzw. fortfahrende Besucher des Parkplatzes bestimmt. Es sind im wesentlichen Warteräume für Busse mit Sanitäranlagen für den Parkplatz. Da dies ausschließlich Zweckbauten der Parkplatzanlage sind, wurde auf eine bauliche Abgrenzung verzichtet. Damit kann einer sinnvollen Planung der nötige Spielraum gegeben werden.

SO 11 Eingangsbereich

Zur funktionsfähigen Verlegung des Eingangsbereiches auf dem Festland sind im erforderlichen Umfang bauliche Anlagen für Pforte, Kasse, Kiosk, Café, WC-Anlagen etc. erforderlich.

Die unmittelbare Nähe zu den angrenzenden empfindlichen Schutzgebieten erfordert besondere einschränkende Maßnahmen. So wurde eine Einschränkung der Betriebszeit der Gastronomie auf die Sommerzeit und Tageszeit festgesetzt. Zusätzliche Schutzmaßnahmen, die über die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB hinausgehen, werden durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Mainauverwaltung und der Stadt Konstanz geregelt, er ist als Anlage beigefügt.

4.3 Verkehr

Erschließung

Nach dem Verkehrsgutachten benutzen die Besucher der Mainau (1990) folgende Verkehrsmittel:

24 % Bus bzw. Reisebus
35 % Schiff
41 % Pkw -

An Spitzentagen mit 20 000 bis 26 000 Besucher/Tag beträgt der Pkw-Anteil 46 % bis 50 %.

Der Individualverkehr (Kfz) zur Mainau stellt für den Bodenseeraum, insbesondere für die Nachbarorte, eine erhebliche Belastung dar. Ziel der Stadt ist es, den ÖPNV zu Lasten des Individualverkehrs zu stärken. So wurden bzw. werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

1. Ergänzung des Buslinienverkehrs

   Eine neue Linie wurde im Herbst 1992 eingeführt, sie verbindet ganzjährig Staad (Fähre Konstanz-Meersburg) mit Mainau und Litzelstetten.

2. Verbundsystem

   Es werden über die bereits bestehenden Verbundsysteme hinaus weitere Überlegungen angestellt.

mit einer Verbundkarte Eintrittspreise und Fahrpreise an die öffentlichen Verkehrsmittel zu koppeln.

Parkierung

Festland

Die Stellplätze für Busse und Pkw werden zukünftig ausschließlich südöstlich der Zufahrt zur Insel angeordnet.

Der im Naturschutzgebiet liegende Busparkplatz unmittelbar im Eingangsbereich wird aufgelassen.

Nach dem Verkehrskonzept können bei zusätzlicher Verdichtung des westlichen Parkplatzbereiches 1 400 Pkw-Stellplätze und 95 Busstellplätze angeordnet werden. Eine geringfügige Erweiterung um ca. 40 Stellplätze kann unter Einbeziehung eines Grundstücksstreifens vor dem Pappelwäldchen geschaffen werden. Insgesamt wird lt. Verkehrskonzept die heutige Kapazität festgeschrieben. Berücksichtigt man noch eine wirkungsvollere Durchgrünung, so wird insgesamt die Kapazität des Parkplatzes gegenüber der heutigen Situation verkleinert.

Der nordöstliche Teil des Parkplatzes erfordert eine Neuordnung, da hier alle 95 Bus-Parkplätze untergebracht werden müssen. Außerdem muß zugunsten einer besseren Wegführung die Parkplatzanordnung geändert werden (Grünordnungskonzept und Verkehrsgutachten).

Insel

Die Zufahrt verläuft durch Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete. Sie tangiert den ökologisch wertvollen Schilfgürtel, wie in der UVS beschrieben. Aus Gründen dieser Schutzbedürftigkeit der Natur muß jeder zusätzliche Kfz-Verkehr auf der Insel ausgeschlossen werden. Außerhalb der Sondergebiete muß diese Begrenzung der Anzahl von Stellplätzen auch in der neuen Landschaftsschutzverordnung zum Ausdruck kommen. Die Genehmigung von weiteren Stellplätzen im Landschaftsschutzbereich der Insel ist demnach auszuschließen.

Für Besucher der geplanten Veranstaltungshalle muß ein leistungsstarkes und umweltverträgliches Beförderungsmittel zur Verfügung stehen. Diese Zielvorstellung wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Mainauverwaltung und der Stadt Konstanz festgelegt.

Als Nachweis der erforderlichen Stellplätze für zusätzliche Nutzungen (Dienstleistungsräume oder Wohnungen etc.) dient der große Festlandparkplatz in 15 - 20 Gehminuten Entfernung.

4.4 Grünordnung

Grundlage ist das Entwicklungskonzept der Landschaftsplaner Luz und Partner vom März 1989. Eine Ausnahme der planerischen Aussagen bildet dabei die Erweiterung des

Festlandparkplatzes. Im Gegensatz zum Grünordnungskonzept soll diese Erweiterung aus den zuvor genannten städtebaulichen Gründen nicht erfolgen.

Innerhalb der Baugebiete wurden die erhaltenswerten Bäume eingemessen und als solche gekennzeichnet. Flächen außerhalb der Bebauungsplangebiete unterliegen dem Landschaftsschutz. Aus den zuvor genannten verkehrstechnischen Gründen müssen die Bäume im östlichen Teil des Festlandparkplatzes gefällt werden; sie werden durch Neupflanzung ersetzt. Ein Vorschlag darüber ist im Grünordnungskonzept enthalten.

4.5 **Ver- und Entsorgung**

Mit Ausnahme der alten Mainaustraße sind alle Flächen in Privatbesitz. Der Eintrag von Leitungsrechten zugunsten der Stadt Konstanz verläuft bis zu den Übergangsstationen.

4.6 **Städtebauliche Daten** (Anlage: Flächenbilanz der Baugebiete)

5. **Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten**

Mit Ausnahme der alten Mainaustraße sind alle Flächen im Privatbesitz. Es fallen keine Kosten an

Konstanz, den 09.03.1993

STADT KONSTANZ
Planungsamt

Stenzel