BEBAUUNGSPLAN „ MAINAU, TEIL III

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. SATZUNG

4. BEBAUUNGSPLAN

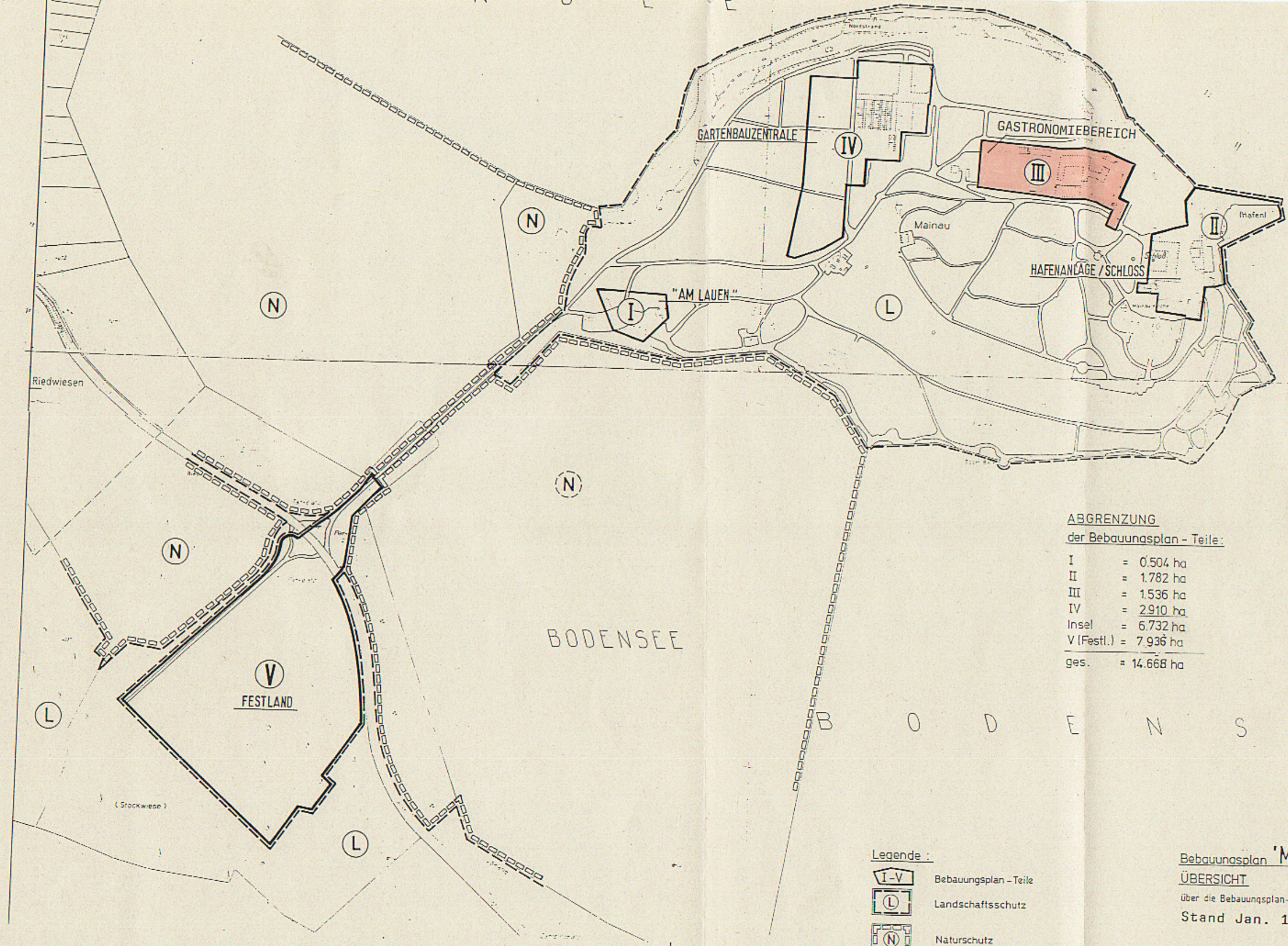
5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. BEGRÜNDUNG zur FNP-ÄNDERUNG

7. BEGRÜNDUNG

8. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE

ANLAGE 1 Bl.



ABGRENZUNG
der Bebauungsplan - Teile:

I	=	0.504 ha
II	=	1.782 ha
III	=	1.536 ha
IV	=	2.910 ha
Insel	=	6.732 ha
V (Festl.)	=	7.936 ha
ges.	=	14.668 ha

BODENSEE

Legende:

I-V Bebauungsplan - Teile

L Landschaftsschutz

N Naturschutz

Bebauungsplan 'MAINAU'

ÜBERSICHT M. 1:2'500

über die Bebauungsplan-Teile I-V

Stand Jan. 1993

0 20 50 100 m

Dz.: st625L1

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Mainau"

Teil III

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 16.12.1993 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen..

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Lageplan im Maßstab 1 : 1000 vom 27.09.1991, letzte Änderung am 08.11.1993,
- textliche Festsetzungen

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. Umweltverträglichkeitsstudie in der Kurzfassung vom Oktober 1992.

Hinweis:

- Entwicklungskonzept (Grünordnungsplan vom März 1989)
- Verkehrsplanerische Empfehlungen vom August 1989 und
- öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Mainau-Verwaltung und der Stadt Konstanz im Bereich Festland.

Konzepte und Vertrag sind den Bebauungsplanunterlagen der Teile I,II,IV und V beigefügt.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4

Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 20.1.94

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 11.04.1994

Beitrittsbeschluß im Gemeinderat: 23.06.1994

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom ~~28~~.06.1994 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 23.8.94

Fischer (Bürgermeister)

STADT KONSTANZ 35

STADT KONSTANZ ✠ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
'MAINAU' INSEL TEIL III	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 29.01.93
Vermessungsamt Stadt Konstanz
Unterschrift

Entwurf vom 27.09.91
geändert 15.11.91, 27.04.92, 23.02.93, 8.11.93
Planer/in STENZEL
Graphik ri./sch.

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 20.10.88	öffentliche Bekanntmachung	am 11.06.90
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 22.05.90	" "	" 11.06.90
	durchgeführt vom 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 vom 03.12.91	bis 10.01.92	
~~Evtl. 2. öffentl. Auslegung~~ (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am 27.05.93	öffentliche Bekanntmachung	am ——
	durchgeführt vom 08.06.93	bis 02.08.93	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 18.06.90	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 21.11.91
		Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am ——
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 27.05.93	**Satzungsbeschluß**	am 16.12.93
		Beitrittsbeschluß	am 23.06.94
Ausfertigung der Satzung		Ausfertigung der Satzung	

Konstanz, den 20.1.94 (Fischer, Bürgermeister) (Siegel)
Konstanz, den 8.2.94 (Fischer, Bürgermeister)

Anzeige/~~Genehmigungserlaß~~ am 19.01.94 Erlaß des Regierungspräsidiums am 11.04.94
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 11. AUG. 1994

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

PLA-Bebauungsplan1-590

N

Nordstrand

Gh

Vorland

Mainau

1101

Teil IV - GARTENBAUZENTRALE

SO 7 Gartenbauzentrale, Maschinenpark), Wohnen
max. GR 3'900 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 1'000 qm (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 Ⓑ

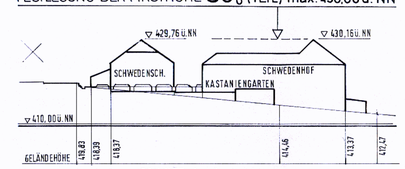
Teil III - GASTRONOMIEBEREICH

SO 6 Gastronomie max. 1220 qm Verwaltung, Wohnen), gewerbl. Nutzung (Brennerei)
max. GR 5 270 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

FESTLEGUNG DER FIRSTHÖHE SO 6 (TEIL) max. 430,00 ü. NN



SCHNITT A-A M. 1:500

Teil II - HAFENANLAGE / SCHLOSS

SO 4 Hafenanlagen, Kiosk, Gastronomie max. 330 qm Wohnen
max. GR 1'300 qm | max. Tr.höhe 4.00 m | max. Fi.höhe 6.00 m

(Hafen)

Schloß

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

Mainau Kirche

SO 3 Palmenhäuser
max. GR 2'300 qm
Höhe d. Palmenhäuser in Abstimmung mit Denkmalschutz im Antragsverfahren

Für den gesamten Inselbereich gilt :

Ⓓ Denkmalschutz § 2 DSchG

Ⓛ 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.

Park

Egger Bank

LEGENDE TEIL III ●

$SO_{5,6}$	Sondergebiet	§11 BauNVO
GR	Grundfläche	§16(2) 1 BauNVO
Tr. höhe	max. zulässige Traufhöhe	
Fi. höhe	max. zulässige Firsthöhe	
O	offene Bauweise	§22(2) BauNVO
	Baugrenze	§23(3) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: - zwischen SO-Gebiete - zwischen Gebäudehöhen	§16(5) BauNVO
	Abgrenzung einer Stellplatz-anlage	§9(1) 4 BauGB
TGa	Tiefgarage	
	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§9(7) BauGB

M. 1 : 1000
0 10 30 50 m

Dz.: st403L21

Bebauungsplan "Mainau"

~~**Verfahrensabschnitt A**~~

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

Verfahrensabschnitt B

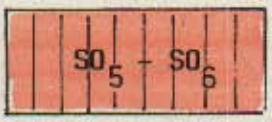
hier: **Teil III Gastronomiebereich**

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~~ Verwaltungsräume~~n~~. Der Wohnraum ist ausschließlich für Bedienstete der Mainauverwaltung während der Sommermonate (Hauptsaison März bis einschl. Oktober) bestimmt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten werden dabei auf den Bestand begrenzt. Eine WE entspricht auch 4 Personalzimmern bzw. 1-Zimmer-Apparements.
  Bestand: 20 WE und 75 Personalräume.

- ~~Anlagen für kulturelle Zwecke, z. B. Ausstellungs-, Veranstaltungs- und Schulungsräume~~

~~Hinweis:~~

~~Zum Schutz des benachbarten Na~~tur- bzw. Landschaftsschutzgebietes wurde eine Vereinbarung 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**

GR

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

- Zusätzliche Versiegelung muß flächenmäßig innerhalb des Baugebietes durch Entsiegelung ausgeglichen werden. — **§ 16 BauNVO i.V.m. § 8 a BNatSCHRecht**

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

o

- offene Bauweise (betrifft nur SO_6-Gebiet) — **§ 22 (2) BauNVO**

- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

- Abgrenzung untersch. Nutzung Sondergebiete untereinander Baukörperhöhe

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~~ ~~§ 12 (6) BauNVO~~
I - Am Lauen, **i.V.m. §§ 39 und**
II - Hafenanlagen-Schloß, **73 (9) LBO**
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**



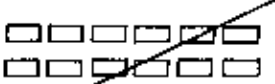
- Parkanlage (SO_{11}-Gebiet)

9. **Die Wasserflächen** **§ 9 (1) 16 BauGB**



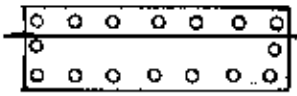
- Hafenbecken (SO_4-Gebiet)

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

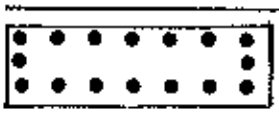
11. **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** **§ 9 (1) 25a BauGB**



~~- Umgrenzung von Flächen~~ ~~i.V.m. § 8 a~~

- Bei Baumaßnahmen außerhalb der versiegelten Flächen ist für das Entfernen von Sträuchern und Bäumen Ersatz anzupflanzen. Die Bepflanzung muß mindestens im selben Umfang geleistet werden und derselben Funktion, der Einbindung der Gebäude in die Landschaft sowie dem Sichtschutz (z. B. Stellplatzanlage), dienen. **i.V.m. § 8 a BNatSCHRecht**

~~12. **Bindungen für Bepflanzung** **§ 9 (1) 25b BauGB~~



~~- Umgrenzung von Flächen~~



~~- Erhaltung von Einzelbäumen und Sträuchern~~

13. Örtliche Bauvorschriften

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 73 LB

Festsetzung der Höchstgrenze von Gebäudehöhen

Fi.höhe hier: First- und Traufhöhen

- Die Oberkante Dachkonstruktion (Firsthöhe) ist begrenzt auf das eingetragene Maß in der Nutzungsschablone. Gemessen wird zwischen Oberkante First und dem tiefsten, von Außenwänden angeschnittenen gewachsenem Gelände.

Tr.höhe

- Die Höhenbegrenzung der Traufhöhe richtet sich ebenfalls nach dem 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 gewachsenem Gelände.

- ~~In den SO_{IO} + SO_{II} 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 geschlossenen Rinnen zu fassen und einer Regenwasserbehandlungsanlage zuzuführen. Alle Flächen für Pkw-Stellplätze müssen eine wasserdurchlässige Decke erhalten. Sie müssen gegen das Grundwasser abgedichtet werden. Durchsickerndes Regenwasser ist mit einem Drainagesystem abzufangen und einer Behandlungsanlage zuzuführen. Parkstände, die weniger als zehnmal im Jahr belegt ~~sind, brauchen diese Vorsorge nicht~~.

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

Landesdenkmalamt §§ 10 u. 12 DSchG

- Sicherung von Bodenfunden **(Hinweis)**

  Mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden muß gerechnet werden.

  Bei Bodeneingriffen, die 0,30 m auf dem Plateau im Umfeld des Schlosses (Palmenhaus, Torbau, Gärtnerturm, Schwedenschenke) und 0,50 m am Fuß des Hügels (Hafengebäude und Comtureykeller) überschreiten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Lutherplatz 6, Tel. 07531/280-360, zu benachrichtigen. 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 im Denkmalbuch wurde von der Stadt Konstanz beim RP Freiburg beantragt. Das Eintragungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

~~Amt für Wasserwirtschaft und Bo~~denschutz Konstanz

- Für die Veränderung des Hafens mit dem ~~angrenzenden~~ Gebiet ~~bedarf~~ es eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

~~- Bei der Errichtung der Schnellrotte im SO 7-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 verunreinigtem Niederschlagswasser" für die Entwässerungsplanung zugrunde zu legen.~~

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt
Villingen-Schwenningen

- Durch geeignete Maßnahmen baulicher oder schallschutztechnischer Art ist sicherzustellen, daß zum Schutz der Wohnnutzung die Immissionswerte für Lärm entsprechend eines MI-Gebietes nicht überschritten werden.

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 20.1.94

Stadt Konstanz
Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Redaktionelle Überarbeitung:

Alle gestrichenen Texte sind nicht Bestandteile dieses Bebauungsplan-Teiles, sie betreffen ausschließlich die Teile I,II,IV und V.

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 8.8.94

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

ANLAGE 2 BL.

Dz.: st300L3

TVR I - Konstanz

Änderung Nr. 29 - Plangebiet "Mainau"

Ausgewiesene Nutzung im Flächennutzungsplan

Insel:	**Grünfläche - Parkanlage** (Landschaftsschutzgebiet) mit Eintragung baulicher Anlagen für den Gemeinbedarf	
Festland:	Fläche für überörtlichen Verkehr (Parkfläche)	

Nutzungsänderung:

Insel:	Vier Teilbereiche Sonderbaufläche Parkanlage, Gartenschau, Anlagen für kulturelle Zwecke Restfläche bleibt Parkanlage (Lanschafts-schutzgebiet)	6,732 ha
Festland:	Sonderbaufläche	
	Parkplatz mit Versorgungseinrichtungen	7,936 ha
	Moor- und Riedgebiete (Naturschutz)	0,240 ha

Nachrichtliche Übernahme der Naturschutzgebiete:

1. "Nördliches Mainauried" - in Kraft getreten am 19.04.1989
2. "Bodenseeufer, Untere Güll" - in Kraft getreten am 12.08.1991
3. "Bodenseeufer, Obere Güll" - in Planung

Nachrichtliche Übernahme - Denkmalschutz:

Der gesamte Inselbereich steht als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz gem. § 5 (4) BauGB.

Begründung:

Anlaß der Änderung:

Im rechtswirksamen FNP sowie im Landschaftsrahmenplan 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 Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden, deren bauliche Entwicklung nicht mit der Landschaftsschutzverordnung vereinbar ist. Das Verfahren über die Herausnahme der Teilbereiche aus dem Landschaftsschutzgebiet ist bereits vollzogen. Die Abgrenzung der Gebiete ist mit der vorliegenden FNP-Änderung identisch.

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 aufgenommen. Der Parkplatz nördlich des Inseleingangs im Naturschutzgebiet "Untere Güll" entfällt. Er wird in die Gesamtparkplatzanlage integriert.

Das Bebauungsplanverfahren verläuft parallel zur FNP-Änderung.

Konstanz, den 19.01.1994

Bedenken und Anregungen im Rahmen der frühzeiten Anhörung der Bürger und Träger öffentl. Belange.

FNP-Änderung Nr. 29 "Mainau"

Eintrag der Insel Mainau als Denkmal gem. § 5 (4) BauGB

Das Landesdenkmalamt und das RP Freiburg regen an, die Insel Mainau als Sachgesamtheit und Denkmalschutz zu kennzeichnen.

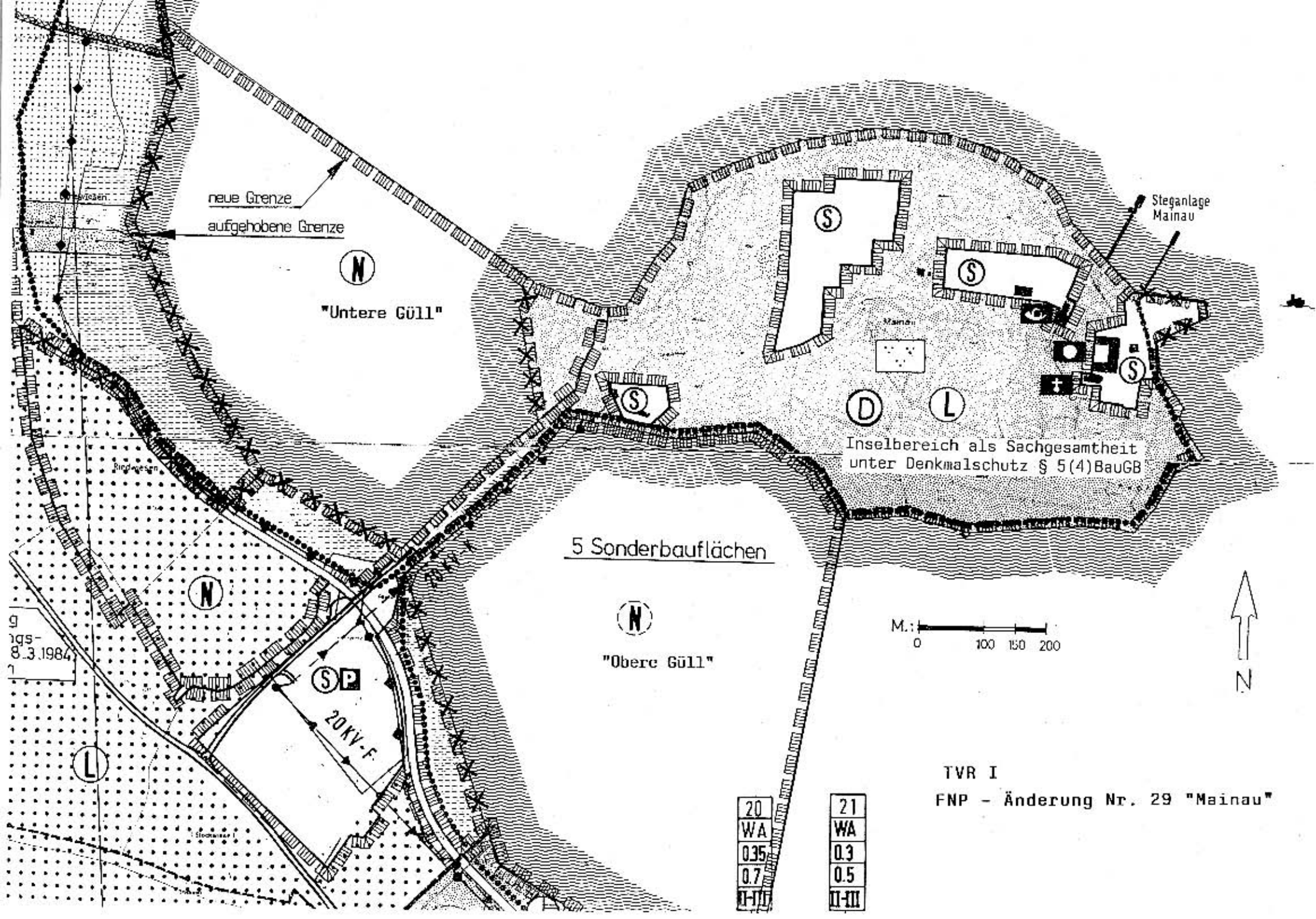
Die Verwaltung empfiehlt, den Eintrag entsprechend aufzunehmen.

Nutzungsänderung Landschaftsschutzgebiet - Sonderbauflächen

Der Bund für Umwelt- und Naturschutz lehnt die Nutzungsänderung ab, da seiner Meinung nach noch nicht nachvollzogen werden kann, daß für eine geringe Entwicklungsmöglichkeit der Mainau GmbH mehr als 14 ha Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen werden müssen.

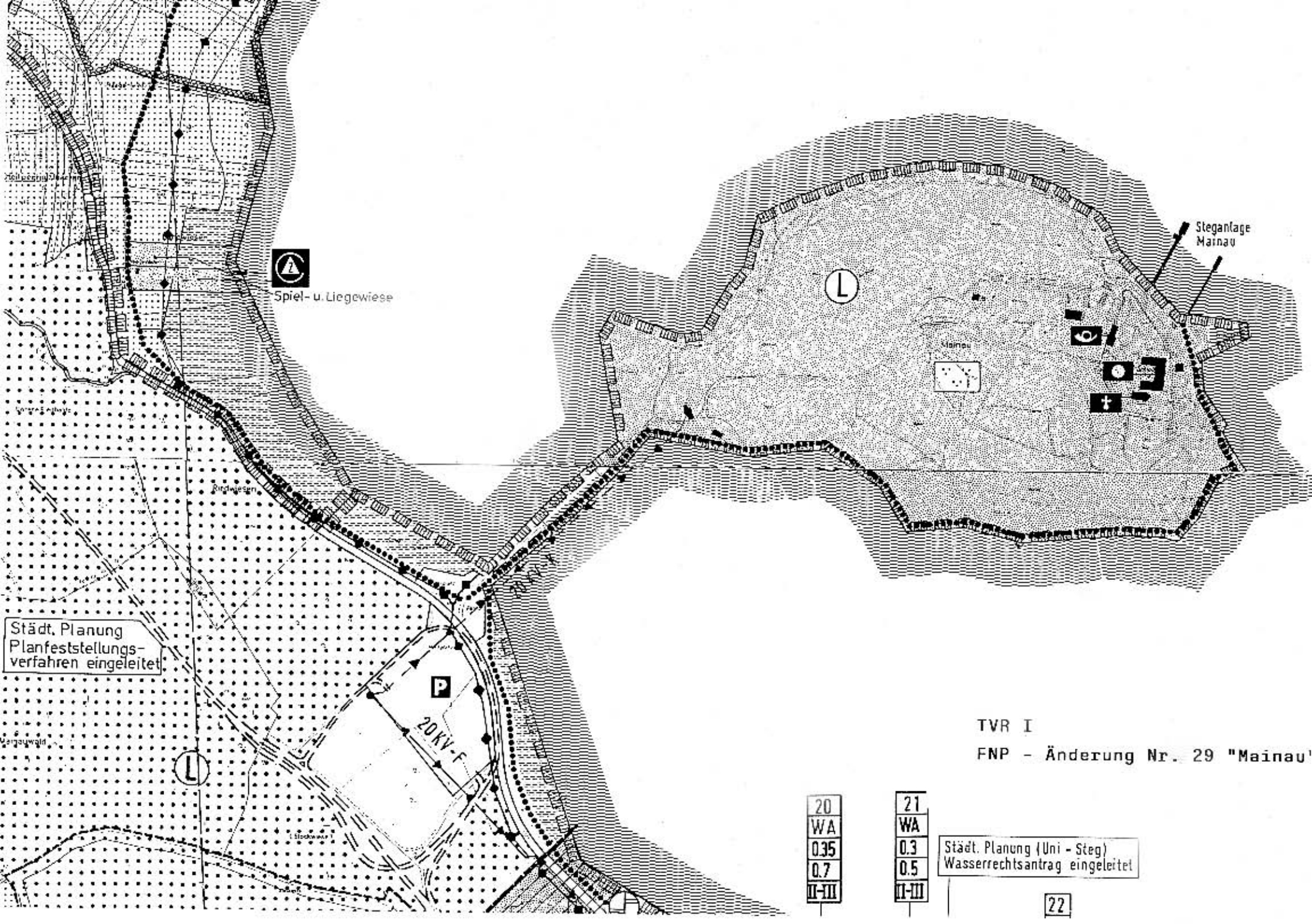
Stellungnahme der Verwaltung:

Alle Flächen waren bereits bebaute Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das Verfahren über die Herausnahme der fünf Teilflächen aus dem Landschaftsschutz ist bereits abgeschlossen.



TVR I

FNP - Änderung Nr. 29 "Mainau"


Spiel- u. Liegewiese
Steganlage Mainau
Mainau
Städt. Planung
Planfeststellungs-
verfahren eingeleitet
20 KV-F
TVR I
FNP - Änderung Nr. 29 "Mainau"
20
WA
0.35
0.7
II-III
21
WA
0.3
0.5
II-III
Städt. Planung (Uni - Steg)
Wasserrechtsantrag eingeleitet
22

Bebauungsplan "Mainau" Dz.: st429L33

besteht aus den Bebauungsplanteilen:

Verfahrensabschnitt A

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

hier: Verfahrensabschnitt B

III "Gastronomiebereich"

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 wurde am 23.10.1993 abgeschlossen.

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. Vor Abschluß des Bebauungsplanverfahrens hat die Mainauverwaltung entschieden, auf eine Veranstaltungshalle zu verzichten. (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 der Landschaftsschutzzone befinden.

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. Darüber hinaus gibt es Ausstellungen und Veranstaltungen kultureller Art. Sie finden zumeist im Schloß statt.

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. Eine Ausnahme bildet der Gastronomiebetrieb im Bebauungsplan Teil III (sh. dazu SO 6-Gebiet).

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 hi- storischen 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 Palmen- häuser 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

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

SO 6 Gastronomiebereich - Verwaltung - Wohnen

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.

Zunächst war auch an die Einrichtung einer größeren Veranstaltungshalle für ca. 600 - 900 Personen gedacht. Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sowie Anhörung der TÖB stieß diese Maßnahme auf Widerstand. Das Verfahren für diesen Teil des Bebauungsplangebietes wurde unterbrochen. Über eine UVS wurde überprüft, ob diese Einrichtung mit den Belangen des Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes vereinbar ist. Die Studie enthält die Aussage, daß dem Ausbau einer Veranstaltungshalle für 900 Personen unter bestimmten Anforderungen zugestimmt werden kann. Zwischenzeitlich hat die Mainauverwaltung aus finanzieller Erwägung auf die planerische Absicherung einer Veranstaltungshalle verzichtet, dafür soll der Gastronomiebetrieb für den Tourismus erweitert werden. Es ist an den Ausbau der Schwedenschänke sowie an eine Erweiterung der überdachten, verglasten Terrasse gedacht.

Mit der Festschreibung des Bestandes an Stellplätzen wurde der Individualverkehr auf der Insel eingeschränkt. Die Besucher müssen demnach mit einer Inselbahn befördert werden. Das Erfordernis dieser Einrichtung läßt es zu, daß in diesem Gebiet eine Erweiterung des Gastronomiebetriebes in Betracht gezogen werden kann (sh. dazu auch Punkt 4.3, 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.

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

Für Besucher des Gastronomiebetriebes im SO 6-Gebietes wird auch in den Abendstunden ein Beförderungsmittel zur Verfügung stehen. Derzeit übernimmt diese Aufgabe ein Bus, der die Zufahrt entlang des nördlich der Insel gelegenen Schilfgürtels verläuft. Alter und Ablauf der Zulassungsgenehmigung des Busses erfordern eine Erneuerung dieses Beförderungsmittels.

Das Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan enthält die Empfehlung zum Ausbau einer Inselbahn. Aus wirtschaftlichen Gründen und zum Schutz der Landschaft soll diese Bahn auf direktem Wege von der Brücke zum SO 6-Gebiet verlaufen. Unter Mitwirkung des Verkehrsplaners des Gutachtens plant die Mainau derzeit den Ausbau einer geeigneten Schienenbahn.

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

F l ä c h e n b i l a n z	Fläche insges.	Grundfläche in qm Bestand		zul. Höchstmaß
B-plan Sondergebiet				
SO 1 Gastronomie, Kiosk etc		650	250	900 qm
I "Am Lauen"	**5 040 qm**			
SO 2 Wohnen, Ausstellung	4 290 qm	1 900		
SO 3 Palmenhaus	2 920 qm	1 300	1 000	2 300 qm
SO 4 Hafenanlagen	10 610 qm	850	450	1 300 qm
II Hafenanlagen-Schloß	**17 820 qm**			
SO 5 Wohnen (Torgebäude)	790 qm	360		
SO 6 Gastronomie, Verwaltg.	14 570 qm	3 670	1 600	5 270 qm
III Gastronomiebereich	**15 360 qm**			
SO 7 Gartenzentrale	7 940 qm	1 700	2 200	3 900 qm
SO 8 Gewächshäuser	16 010 qm			
SO 9 Aktivbehindertengarten	5 150 qm	130		
- Glasbauten		330	670	1 000 qm
IV Gartenbauanlagen	**29 100 qm**			
SO-Gebiete im Inselbereich	**67 320 qm**			
SO 10 Parkplatz	73 300 qm			300 qm
- Humuslager	1 500 qm			
SO 11 Eingangsbereich	2 560 qm	100	600	700 qm
- Grünfläche	1 200 qm			
- Verkehrsfläche	800 qm			
V Festlandbereich	**79 360 qm**			
I - V Bebauungsplangebiet	**146 660 qm**			

G a s t r a u m f l ä c h e n - Bilanz

Sondergebiet	Bestand	zul. Höchsmaß
SO 1 "Am Lauen"	60 qm	100 qm
SO 4 Hafenanlagen	360 qm	360 qm
SO 6 Gastronomiebereich	670 qm	1220 qm
SO 11 Einang-Festlandbereich	----	160 qm

W o h n r a u m - Bilanz

zul. Höchstmaß = Bestand =

20 Wohneinhaiten und 75 Personalräume gem. Übersicht Anlage 3b

Bemessungsgrundlage: 1 WE = 4 Personalräume bzw. 4 Einzelzimmer-Appartements

S t e l l p l a t z - Bilanz

Bestand: Inselbereich insgesamt 170 St
SO 6-Gebiet, Gastronomiebereich 97 St
gem. Übersicht Anlage 3c

zul. Höchstmaß: Inselbereich insgesamt 170 St =
(zuk. Aussage der Landschaftsschutzverordnung)
SO 6-Gebiet, Gastronomiebereich 100 St

5. Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten

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

6. Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 8 BNatSCHRecht

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf der Grundlage des Grünordnungskonzeptes, des Verkehrsgutachtens und der UVS wurden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Nutzung - Verkehr

Mit der Festschreibung des bestehenden Stellplatzangebotes im gesamten Inselbereich sowie im Plangebiet wurde das Verkehrsaufkommen nicht erweitert.

2. **Nutzung - Grundfläche**

Aus wirtschaftlichen Gründen soll die Gebäudeerweiterung im Anschluß an die vorhandenen Gebäude auf bereits versiegelten Flächen erfolgen. Zusätzliche Versiegelung muß gem. Punkt 2 der Festsetzungen (Maß für bauliche Nutzung) flächenmäßig innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

3. **Bepflanzung**

Innerhalb des Plangebietes ist keine besonders wertvolle Vegetation zu verzeichnen. Trotzdem soll auch hier für das Entfernen von Bäumen und Sträuchern gem. Punkt 11 der Festsetzungen Ersatz geschaffen werden.

4. **Landschaftsbild**

Zur Wahrung des Landschaftsbildes wurden die Baukörperhöhen auf das derzeitige Maß bzw. im Anschluß daran auf ein weit geringeres Höhenmaß begrenzt.

Alle auf das Bundesnaturschutzrecht abgestimmten Festsetzungen wurden als solche gekennzeichnet.

Konstanz, den 30.11.93

STADT KONSTANZ
Planungsamt

Stenzel