VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NEUWERK

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. Amtliche Bekanntmachung vom 04.09.2004
2. Satzung vom 20.06.2002
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 23.03.2001/08.08.2001
5. Örtliche Bauvorschriften vom 23.03.2001
6. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Beschreibung des Vorhabens vom 23.03.2001
7. Lageplan, Maßstab 1 : 1000 vom 23.03.2001
8. Schnitte
9. Begründung vom 23.03.2001/08.08.2001
10. Flächennutzungsplan ALT – NEU
11. Gestaltungsplan, Maßstab 1 : 500
12. Fassaden, Maßstab 1 : 200
13. Durchführungsvertrag (nur in Original-Akte enthalten!!)

SATZUNG

DER STADT KONSTANZ

ÜBER DEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUNGSPLAN (VBP)

”NEUWERK”

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung für Baden – Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden – Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 27.09. 2001 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ”Neuwerk” als Satzung beschlossen.

§ 1
BESTANDTEILE DER SATZUNG

Die Satzung besteht aus:

-	VBP – Zeichnerischer Teil	vom 23.3.2001/8.8.2001
-	VBP – Textlicher Teil	
	Planungsrechtliche Festsetzungen	vom 23.3.2001/8.8.2001
	Örtliche Bauvorschriften	vom 23.3.2001
-	Vorhaben und Erschließungsplan mit	
	Beschreibung des Vorhabens	vom 23.3.2001
	Lageplan	vom 23.3.2001
	Schnitte	vom 23.3.2001

Beigefügt sind:

-	Begründung	vom 23.3.2001/8.8.2001
-	Flächennutzungsplan ALT – NEU	
-	Gestaltungsplan	vom 23.3.2001/8.8.2001
-	Fassaden	vom 23.3.2001

§ 2
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 23.3.2001/ 08.08.2001

§ 3
ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zuwiderhandelt.

§ 4

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft

§ 5
(HINWEIS)

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Konstanz und dem Vorhabensträger geregelt.

Konstanz, den 08.08.2001

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den .....20. Juni 2002.....

STADT KONSTANZ

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Erlass des Regierungspräsidiums Freiburg:
Bekanntmachung / Inkrafttreten: 04. Sep. 2004



VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS AM: 13.04.2000	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM: 05.05.2000
FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG BESCHLUSS AM: 13.04.2000	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM: 05.05.2000
DURCHGEFÜHRT VOM 08.05.2000	BIS: 23.05.2000
	ANHÖRUNGSTERMIN AM:
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG BESCHLUSS AM: 17.05.2001	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM: 25.05.2001
DURCHGEFÜHRT VOM 06.06.2001	BIS: 06.07.2001
EVL. 2. ÖFFENTL. AUSL. BESCHLUSS AM:	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM: 11.08.2001
BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AM: 27.04.2000	BENACHRICHTIGUNG ÜBER ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG AM: 28.05.201
BESCHLUSS ÜBER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AM:27.09.2000	SATZUNGSBESCHLUSS AM: 27.06.2001

SATZUNGSBESCHLUSS
AUSFERTIGUNG DER SATZUNG
KONSTANZ DEN: 20. Juni 2002

gez. Fouquet
(FOUQUET- BÜRGERMEISTER) (SIEGEL)

GENEHMIGUNGSANTRAG AM: ERLASS DES REGIERUNGSPRÄSIDIUMS AM:

INKRAFTTRETEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM: 04. Sep. 2004

ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

- GE — GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9Abs. 1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- GR — MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
- GH — MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
- II — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTZAHL
- (II) — ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
- H — BAUTEILHÖHE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE
(§ 9Abs. 1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- EINFAHRT/ AUSFAHRT ZWINGEND

LANDSCHAFT
(§ 9Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB)

- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- ANPFLANZUNG VON HECKEN MIND. HÖHE 1m

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR (§ 9Abs. 1 Nr.4 und Nr.22 BauGB)
- St — STELLPLÄTZE (Lage nicht verbindlich)
- MIT RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- LR — LEITUNGSRECHT
- FR — GEGENSEITIGES ÜBERFAHRTSRECHT (Lage nicht verbindlich)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	ANZAHL VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	MAX GRUNDFLÄCHE

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9Abs. 7 BauGB)
- BETRIEBLICHER WERBETURM
- SICHTFLÄCHE VON JEDER SICHTBEHINDERNDEN NUTZUNG FREIZUHALTEN ANPFLANZUNG UND EINFRIEDUNG MAX. 0,80m HÖHE ÜBER DER FAHRBAHN

ÖRTLICHE BAUVORSCHIFTEN

- ZU BEGRÜNENDE FLÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 74Abs. 1 Nr.3 LBO)
- WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE (§ 74Abs. 1 Nr.3 LBO)

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NEUWERK

RECHTSPLAN

VOM: 23.03.01/ 08.08.01 M: 1/500

LEO BRAUN & RAINER MOGG
78464 KONSTANZ REICHENAUSTR.186
ARCHITEKTEN IM NEUWERK
FON 07531/ 955939

STADT KONSTANZ

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ”NEUWERK”

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiet (GE 1 – 3) § 8 BauNVO

1.1 Unzulässig sind Vergnügungsstätten aller Art, Tankstellen, Lagerhäuser Hochregallager und Lagerplätze.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind im GE 1 folgende Vergnügungsstätten:
Kinos, Jugendpartyräume, Dikothek.

1.3 Ausnahmsweise zulässig sind im GE 1 – 3 untergeordnete Außenlagerflächen für Handwerker und Bootslager, wenn sie sich stadtgestalterisch einfügen.

1.4 Ausnahmsweise zulässig sind im GE 1 Wohnungen i.S.v. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO nur bis zu einer Geschossfläche von max. 500 m2

1.5 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zu der jeweiligen sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerkes.
Verkaufsflächen im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzung sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschl. Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für Kunden vorgesehenen Sozialräume.

HINWEIS: die Stadt Konstanz geht i.d.R. davon aus, daß eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 qm bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschoßfläche ausmachen kann.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

2.1 maximal zulässige Grundfläche gemäß Planeintrag.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag als Maximalwert, zwingend oder als Mindest- bzw. Höchstmaß.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag
Die Höhenmaße sind auf die Erdgeschoßfussbodenhöhe Neuwerk Bestand bezogen.
Die EFH beträgt 400,6 m über NN.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. NEBENANLAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind im Bereich der zu begrünenden Flächen unzulässig. Als Ausnahme ist der Werbeturm (siehe Planeitrag) zulässig.

6. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO

6.1 Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

6.2 Stellplätze sind im Bereich der zu begrünenden Flächen unzulässig.

7. LEITUNGSRECHTE, GEGENSEITIGE ÜBERFAHRTSRECHTE § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

7.1 Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für die durch das Planungsgebiet verlaufenden Leitungen festgesetzt. Im Bereich dieser Leitungen sind alle Verrichtungen unzulässig, die die Leitungen beeinträchtigen können. Ihre Zugänglichkeit ist jederzeit sicherzustellen.

7.2 Im Bebauungsplan ist ein gegenseitiges Überfahrtsrecht zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer festgesetzt.
Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann das gegenseitige Überfahrtsrecht überbaut werden. Eine Durchfahrtshöhe von 4,10 m ist freizuhalten. Die Lage der Durchfahrt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zwingend, d.h. sie kann verschoben werden, sofern die Funktion gewährleistet ist.

8. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

8.1 An den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Eschen anzupflanzen.

8.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke sind als Wiesen oder mit niedrigem Bewuchs zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind mit Kirschlorbeer, mit einer Mindesthöhe von 1m, anzupflanzen.

8.4 DACHBEGRÜNUNG

Für die Plangebiete GE 2 + 3 wird eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

9.1 ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt eine Verdachtsfläche dar, die im Zuge der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen ermittelt und mit B (belassen) bewertet wurde. Es handelt sich hier um die Objekt – Nr. 00798 des Landratsamtes. Das Landratsamt empfiehlt in seinem Schreiben (Az.: 8984.25/510) vom 28.7.2000 die Erkundung der Verdachtsfläche durchführen zu lassen. Diese Erkundung auf eventuell vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen wurde durch das Ing. Büro ”geopro” durchgeführt.
Der 1. Bericht vom 7.3.2001 kommt zu folgender Zusammenfassung:

”Der Untergrund besteht aus Auffüllungen, Seekreide und Beckenton.

Die Beprobung des Untergrundes auf Schadstoffe ergab keine signifikante Verunreinigung. Lediglich eine leicht erhöhte Konzentration an chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wurde festgestellt.

Aufgrund nicht betroffener Schutzgüter und aus der derzeitigen Gesetzeslage geht von dem Grundstück keine Gefährdung aus. die Konzentrationen liegen im Bereich für Industriegebiete üblichen Hintergrundbelastungen”.

Zum weiteren Vorgehen stellen die Gutachter fest, daß weitere Untersuchungen aus ihrer Sicht nicht notwendig sind. Die Untersuchungen zur CKW – Belastung sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Im Falle von Bodenaushub im Zuge von Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten zu achten.

9.2 ZUFÄLLIGE FUNDE

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel.: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsgebiet zutage treten. Auch ist es hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

HINWEIS
Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg weißt darauf hin, daß in Anbetracht der erkundeten sehr ungünstigen Baugrundverhältnisse (Auffüllungen, Seekreide und Beckenton) für Gebäudeneugründungen bzw. für Maßmahmen, die durch eine Veränderung der momentanen Fundamentbelastungen an Altgebäuden hervorgerufen wird, eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung empfohlen wird.
Konstanz, den 23.03.2001/08.08.2001

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den .....20. Juni 2002.....

STADT KONSTANZ

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 04. Sep. 2004

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ”NEUWERK”

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 BESTEHENDES GEBÄUDE NEUWERK (GE 1)

Die Gliederung der Fensterflächen muß einheitlich sein. Die Detailgliederung der Fenster in den Ansichten ist dabei nicht verbindlich.
Neu hinzugefügte Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Treppenaufgänge, oder Laubengangerschließung sind hinsichtlich Ausformung und Material zurückhaltend so zu gestalten, daß das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

1.2 DÄCHER

Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung bis max. 7 ° zulässig.

2. STELLPLÄTZE § 74 (1) Nr. 3 LBO

Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.
Die Stellplätze entlang der B 33 neu und der Verbindungsstraße Fürstenberg/ Reichenaustrasse sind mit Rasenfugen herzustellen.

3. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

3.1 In GE 1 + 2 sind jeweils max. 3 Werbeanlagen, in GE 3 max. 1 Werbeanlage, bis zu einer Größe von 2 m2, zulässig.
Als Ausnahme können größere und mehr Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden – und Grundstücksgestaltung einfügen.

3.2 Abweichend von Ziff. 3.1 ist an dem im Lageplan festgesetzten Standort ein Werbeturm für die Anbringung von Werbeanlagen für im Plangebiet ansässige Firmen zulässig.

BRAUN & MOGG ARCHITEKTEN IM NEUWERK
REICHENAUSTR 186 78467 KONSTANZ FON : 955939

3.3 Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Werbeanlagen auf den Dächern
- Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselnden oder bewegtem Licht
- Anlagen mit Lasertechnik oder ähnlich lichtstarke Einrichtungen.

4. HERSTELLUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 (3) Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften.

Konstanz, den 23.03.2001/08.08.2001

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den .....20. Juni 2002.....

STADT KONSTANZ

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 04. Sep. 2004

VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

BESCHREIBUNG DES GEPLANTEN VORHABENS

BEBAUUNGSPLAN ”NEUWERK”

STAND

Am 29. April 99 wurde das Konzept Neuwerk 2000 einstimmig vom Gemeinderat der Stadt Konstanz beschlossen. Der Beschluß wie folgt:” Einem Dauerhaften Verbleib des Neuwerks wird unter zu Grundelegung des beiliegenden Nutzungskonzeptes zugestimmt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des Neuwerk wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.”
Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 6.4.2000 den Aufstellungsbeschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Neuwerk 2000 beschlossen.

BESTAND

Der 2- geschoßige Hauptbaukörper wird komplett erhalten. Die eingeschossigen Flachbauten im Süden müssen aufgrund der Trasse B 33 neu, abgerissen werden.

ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung erfolgt zukünftig zum einen über die Verbindungsstraße im Norden des Areals (Fürstenberg/Reichenaustraße), und zum andern über die schon bestehende Oberlohnstraße im Westen.

VORGEHEN

Die bisherigen Nutzer des Neuwerks sind in der Genossenschaft Neuwerk e.G. zusammen-geschlossen. Diese Genossenschaft wird das 2-geschossige Hauptgebäude und Teile der Grundstücke (Flstnr.8278/1 + 8278/3 + 8278/6 + 8278/6) vom bisherigen Besitzer (Bund) kaufen. Die Genossenschaft vermietet die Flächen an die Genossen, bewirtschaftet und saniert das Areal. Das Teilgrundstück 8278/4 wird als Lager- bzw. Rüstfläche für die Herstellung der B 33 neu gebraucht. Nach Beendigung der Straßenbaumaßnahme steht dieses Grundstück für die im Rechtsplan vorgesehene Bebauung zur Verfügung.

GEPLANTE BAUMASSNAHMEN

Die zu erhaltenden zweigeschossigen Gebäude, die einen Innenhof umschließen, werden umfassend saniert. Das interne Erschließungssystem wird durch Laubengänge und Flure erweitert und den Bedürfnissen der Nutzer angepasst.

BRAUN & MOGG ARCHITEKTEN IM NEUWERK
REICHENAUSTR 186 78467 KONSTANZ FON : 955939

Die Dach - und Fassadensanierung, eine neue Infrastruktur und die Herstellung der Außenanlagen sind geplant und werden innerhalb festgelegter Zeiträume durchgeführt.
Siehe hierzu den Durchführungsvertrag zwischen der Neuwerk e.G. und der Stadt Konstanz.
Das Attikageschoß sowie der Neubau (östlicher Grundstücksteil) werden zu einem späteren Zeitpunkt erstellt.

NUTZUNG

Das 2-geschossige, teilunterkellerte ehemalige Industriegebäude (ca. 9000 m2 Nutzfläche) wird bislang etwa zu 50% gewerblich und zu 50% nicht gewerblich (Lager / Musik und Kunst / Hobby) genutzt.
Die zukünftigen Nutzungsverteilungen werden sich, nach Sanierung des 2-geschossigen Hauptgebäudes ohne Attikageschoß, wie folgt gestalten:

- ca.5000 m2 gewerblich genutzte Fläche, davon 3500 m2 Handwerk (UG/EG/OG)
- ca. 600 m2 Musikerproberäume (UG)
- ca.1000 m2 Künstlerateliers (OG)
- ca.1000 m2 Lager/Hobby (UG)
- ca. 300 m2 Werkskantine, Innenhof (EG)
- ca. 500 m2 Multifunktions- und Theaterraum (OG)
- ca. 600 m2 Genossenschaft/Technik/interne Erschließungsflächen (UG/EG/OG)

Das später zu erstellende Attikageschoß ist als Erweiterung für Ateliers und Büros vorgesehen.
Im Neubau (östliche Grundstücksfläche) sind Flächen für Handwerker und Dienstleister vorgesehen.

STELLPLÄTZE

Die Stellplätze werden auf den dafür ausgewiesenen Flächen nachgewiesen. Im Innenhof sind keine Stellplätze zugelassen. Die Stellplätze entlang der Hauptzufahrt sind bereits vorhanden und von der Neuwerk e.G. vom Straßenbauamt gepachtet.
Unabhängig vom späteren Nutzer (östliche Grundstücksfläche) sind diese Stellplätze der Neuwerk e.G. dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

Konstanz, den 23.03.2001/08.08.2001

Die Satzung wird hierfür ausgefertigt.
Konstanz, den .....20. Juni 2002.....

STADT KONSTANZ

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

BEGRÜNDUNG ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN ”NEUWERK”

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in seiner Sitzung am 29.04.99 dem dauerhaften Verbleib des Neuwerks unter Zugrundelegung des vom Neuwerk aufgestellten Nutzungskonzeptes zugestimmt und beschlossen, daß zur planungsrechtlichen Sicherung ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen ist. Als Bedingung wurde gefordert, daß durch diesen Beschluss keine zeitlichen Verzögerungen bezüglich der B 33 neu entstehen dürfen und gewährleistet sein muß, daß der Bund als Eigentümer die Ausgleichsmaßnahmen sicherstellt.

BISHERIGE NUTZUNG

Das Neuwerk ist ein 2-geschoßiger Industriebau der 1907 erbaut wurde.
Bis Mitte der 80-er Jahre wurden in dem Objekt noch Zelte und Kleidungsstücke der Firma Stromeyer gefertigt. Im Zusammenhang mit der Neuplanung der B-33 neu erwarb das Bundesvermögensamt das Gelände und gab es zur Zwischennutzung an diverse Mieter weiter. Diese Nutzer des Neuwerks haben sich mittlerweile zu einer Genossenschaft e.G. zusammengeschlossen. Diese Genossenschaft beabsichtigt den Kauf des Geländes. Sie plant die Sanierung und die spätere Bewirtschaftung des Neuwerks.

II. GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETS

Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke Flst. Nr. 8278/1; 8278/3; 8278/4, 8278/6, 8278/7 (jeweils teilweise) mit einer Größe von insgesamt ca. 11.500 m2
Das Gelände ist annähernd eben.

III. PLANFESTSTELLUNG ZUR B33 NEU

Mit der ursprünglichen Planfeststellung zur B 33 neu vom Landeplatz bis zu Schänzlebrücke wird festgelegt, das Neuwerkgebäude abzureißen und die Fläche als Ausgleichsfläche für den Straßenbau umzugestalten.
Im landschaftspflegerischen Begleitplan war für diese Fläche eine dreireihige straßenbegleitende Baumpflanzung vorgesehen sowie Erdmodellierungen zur Höhenangleichung der Brücke und des Umfeldes.

Der Erhalt des Neuwerks führt nun zu Abweichungen von dem planfestgestellten Plan im Verlauf der Trasse und auf der Fläche des Neuwerks selbst.

Um die Gebäude, die nach der bisherigen Planung der neuen Trasse zum Opfer gefallen wären, erhalten zu können, muß die Straßentrasse für die Überführung und den darunterliegenden Kreisverkehrsplatz um einige Meter nach Süden verschoben werden mit der Folge, daß engere Radien im Trassenverlauf entstehen. Über die Auswirkungen dieser Trassenverschiebung muß die Planfeststellungsbehörde in einem Änderungsverfahren entscheiden. Die Ausgleichsfläche muß an anderer Stelle nachgewiesen werden. Als Ersatz ist der Aufstau des Mittlermoos in Konstanz-Dettingen zu einem Laichgewässer für Amphibien entwickelt worden. Regierungspräsidium und Landratsamt als höhere und untere Naturschutzbehörde haben zugestimmt, die Maßnahme ist bereits realisiert und hat sich bereits im ersten Jahr bewährt.

Beim Regierungspräsidium Freiburg läuft inzwischen das Verfahren zur Änderung der Planfeststellung, die geänderte Planung liegt dem Bebauungsplan zugrunde.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan 2010(FNP) ist das Plangebiet als Ausgleichsmaßnahme dargestellt. Der Gemeinderat und der Gemeinsame Ausschuss haben deshalb mit dem Aufstellungsbeschluss am 13.4.2000 / 30.5.2000 zur 3. Änderung über das Plangebiet ”Neuwerk” das FNP – Änderungsverfahren eingeleitet und die frühzeitige Bürgerbeteiligung (8.5.2000 – 23.5.2000) durchgeführt.

IV. ERSCHLIESSUNG

IV.1 STRASSEN

Das Neuwerk wird derzeit ausschließlich von Süden (von der Reichenaustraße) aus erschlossen. Zukünftig wird die Erschließung von Norden (Verbindungsstrasse Fürstenberg/Reichenaustraße) und von Westen (Oberlohnstraße) aus erfolgen. Eine Erschließung von Süden ist aufgrund der B-33 neu nicht mehr möglich. Diese Planänderungen wurden in die Straßenplanung bereits mit eingearbeitet (Ing. Büro Langenbach).

IV.2 ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR

Das Grundstück ist durch die städtischen Buslinien 6 + 7 gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Diese Haltestellen befinden in direkter Angrenzung an das Grundstück.

IV.3 ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt bislang im Mischsystem. Durch die B-33 neu kommt es zu einer neuen Kanalführung.
Das Schmutzwasser sowie das Regenwasser wird an die bestehenden Kanäle angeschlossen. Diese liegen in der Oberlohnstraße und auf dem östlichen Grundstücksteil.
Der größte Teil des Regenwassers wird über ein Trennbauwerk in den neuen Regenwassersammler eingeleitet. Das anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften.
Die bestehenden Kleinkläranlagen entfallen.

IV.4 WASSER- GAS- UND ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Die Wasser- Gas- und Elektrizitätsversorgung ist durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

V. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitestgehende Erhaltung der bestehenden Bausubstanz zu schaffen und die geplanten Nutzungen langfristig zu sichern. Außerdem sollen bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in begrenztem Umfang eröffnet werden.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

V.1 ZENTRENKONZEPT

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 30.7.1998 ein Zentrenkonzept für die Stadt beschlossen und dieses am 21.10.1999 fortgeschrieben. Zielsetzung dieses Zentrenkonzeptes ist die Erhaltung und der Ausbau der zentralen und integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz sowie die Sicherung von Gewerbestandorten für das verarbeitende- und Dienstleistungsgewerbe.
Zur Stärkung der integrierten Versorgungslagen hat die Stadt Konstanz dafür flächendeckend den Einzelhandel in den dezentral gelegenen Gewerbegebieten ausgeschlossen, bzw. in Teilbereichen den Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
Den im Zentrenkonzept beschlossenen Vorgaben folgend soll im Plangebiet der Einzelhandel einschließlich Kfz-Handel ausgeschlossen werden, ausgenommen hiervon ist das Handwerkerprivileg.

V.2 GE 1

Die bestehenden zweigeschoßigen Gebäude, die einen Innenhof umschließen, sollen umfassend saniert und soweit erforderlich für die zukünftigen Nutzungen vorbereitet werden. Dabei werden die Dach- und Fassadensanierung, die Anpassung der inneren Erschließung, die Erneuerung der Gebäudeinfrastruktur und die Herstellung der Außenanlagen im Mittelpunkt stehen.

Von 9000m2 Nutzfläche des 2-geschossigen Hauptbaus ohne Attikageschoss ist folgende Nutzungsverteilung beabsichtigt.
ca.5000 m2 gewerblich genutzte Fläche, davon 3500 m2 Handwerk (UG/EG/OG)

- ca. 600 m2 Musikerproberäume (UG)
- ca.1000 m2 Künstlerateliers (OG)
- ca.1000 m2 Lager/Hobby (UG)
- ca. 300 m2 Werkskantine, Innenhof (EG)
- ca. 500 m2 Multifunktions- und Theaterraum (OG)
- ca. 600 m2 Genossenschaft/Technik/interne Erschließungsflächen (UG/EG/OG)

Neben Einzelhandelsbetrieben schränken auch Vergnügungsstätten die Entwicklungsmöglichkeiten für produzierende- und Dienstleistungsbetriebe ein. Vergnügungsstätten sollen daher im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind jedoch Kinos, Jugendpartyräume und Diskothek im GE 1 (Altbestand). Mit dieser Ausnahme soll an vorhandene Tradition angeknüpft werden, da diese Nutzungen das Betriebskonzept beleben und an diesem Standort Störungen gegenüber empfindlichen Gebietskategorien ausgeschlossen werden können.

Es ist beabsichtigt, mittelfristig die bestehenden Gebäude des Neuwerks durch ein Attikageschoss zu erweitern. Um die Gebäudeproportionen weiterhin zu erhalten, ist es vorgesehen, das Attikageschoss gegenüber den Fassaden in einem respektablen Abstand zurückversetzt zu erstellen (siehe beigefügte Schnitte).

V.3 GE 2 und GE 3

Im GE 2 werden folgende Werte festgesetzt:
Überbaubare Grundfläche 1000 m2. Ein gegenseitiges Überfahrtsrecht (7,5 m Breite) ist im Rechtsplan eingetragen. Zur Einbindung des Brückenbauwerkes wird eine Gebäudehöhe von mindestens 7,50 m und maximal 12 m festgelegt (bezogen auf Erdgeschoßfußbodenhöhe Neuwerk Bestand).

Im GE 3 sind anknüpfend an die Höhenentwicklung im GE 1 und GE 2 die gleiche maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Grundfläche wird mit 264 m² festgesetzt. Dieser prominente Standort im Zugangsbereich in die Stadt erfordert eine anspruchsvolle Gestaltung von Lagerflächen. Lagerflächen sind daher nur zulässig, wenn sie entsprechend gestaltet werden und sind daher als Ausnahme festgesetzt.

V.4 ABRISS

Die im Westen zur Reichenaustraße liegenden eingeschoßigen Gebäude werden abgerissen. Diese Maßnahme wird durch das Straßenbauamt veranlasst und durchgeführt.

V.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die Stellplätze werden auf den dafür ausgewiesenen Flächen festgesetzt. Im Innenhof sind keine Stellplätze zugelassen.
Aus gestalterischen Gründen sind die Stellplätze entlang der B 33 neu und Verbindung Fürstenberg-/Reichenaustraße mit Rasenfugen anzulegen, Garagen sind aus diesem Grunde außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
Die Stellplätze entlang der Hauptzufahrt sind bereits vorhanden und von der Neuwerk e.G. vom Straßenbauamt gepachtet.
Unabhängig vom späteren Nutzer des östlichen Grundstücksteiles sind diese Stellplätze der Neuwerk e.G. dauerhaft zur Verfügung zu stellen.

VI. ALTLASTEN

Das Plangebiet stellt eine Verdachtsfläche dar, die im Zuge der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen ermittelt und mit B (belassen) bewertet wurde. Es handelt sich hier um die Objekt – Nr. 00798 des Landratsamtes. Das Landratsamt empfiehlt in seinem Schreiben (Az.: 8984.25/510) vom 28.7.2000 die Erkundung der Verdachtsfläche durchführen zu lassen. Diese Erkundung auf eventuell vorhandene Altlasten und Bodenverunreinigungen wurde durch das Ing. Büro ”geopro” durchgeführt. Im Ergebnisbericht vom 7.3.2001 wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

Der Untergrund besteht aus Auffüllungen, Seekreide und Beckenton.

Die Beprobung des Untergrundes auf Schadstoffe ergab keine signifikante Verunreinigung. Lediglich eine leicht erhöhte Konzentration an chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wurde festgestellt.

Aufgrund nicht betroffener Schutzgüter und aus der derzeitigen Gesetzeslage geht von dem Grundstück keine Gefährdung aus. Die Konzentrationen liegen im Bereich für Industriegebiete üblichen Hintergrundbelastungen.

Zum weiteren Vorgehen stellen die Gutachter fest, dass weitere Untersuchungen aus ihrer Sicht nicht notwendig sind. Die Untersuchungen zur CKW – Belastung sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Im Falle von Bodenaushub im Zuge von Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten zu achten.

VII. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Durch die beabsichtigten Maßnahmen des Straßenbaus, die neue Erschließung und die erforderlichen Gebäudeabrisse, ist eine umfassende Neugestaltung des Freibereichs erforderlich und möglich. Sie sollen insgesamt zur Aufwertung des Areals beitragen. Im einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

Bepflanzung:
Entlang der B33 neu im Süden und im Norden zur Verbindungsstrasse
ist die Pflanzung von ca.18 einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.
Wie im Lageplan dargestellt ist ein Blendschutz mittels Bepflanzung (Kirschlorbeer),
mit einer Mindesthöhe von 1,00 m, vorgeschrieben.

Stellplätze:
Die Stellplätze werden mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.
Dachbegrünung und Fassadenbegrünung:
Teilbereiche des Flachdachs werden extensiv begrünt.
Vorgehängte Laubengänge ermöglichen Rankbepflanzungen an den Süd und Nordfassaden.

VII.1 EINGRIFFSREGELUNG NACH BNatSchG

Nach § 1 a BauBG sind die durch die geplanten Maßnahmen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft aufzuzeigen und soweit erforderlich Ausgleichs – bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Ein Ausgleich ist hier nicht erforderlich, da die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe bereits zuvor erfolgt sind oder nach § 34 BauGB zulässig waren. Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung entsprechen dem vorhandenen Neuwerkgebäude.

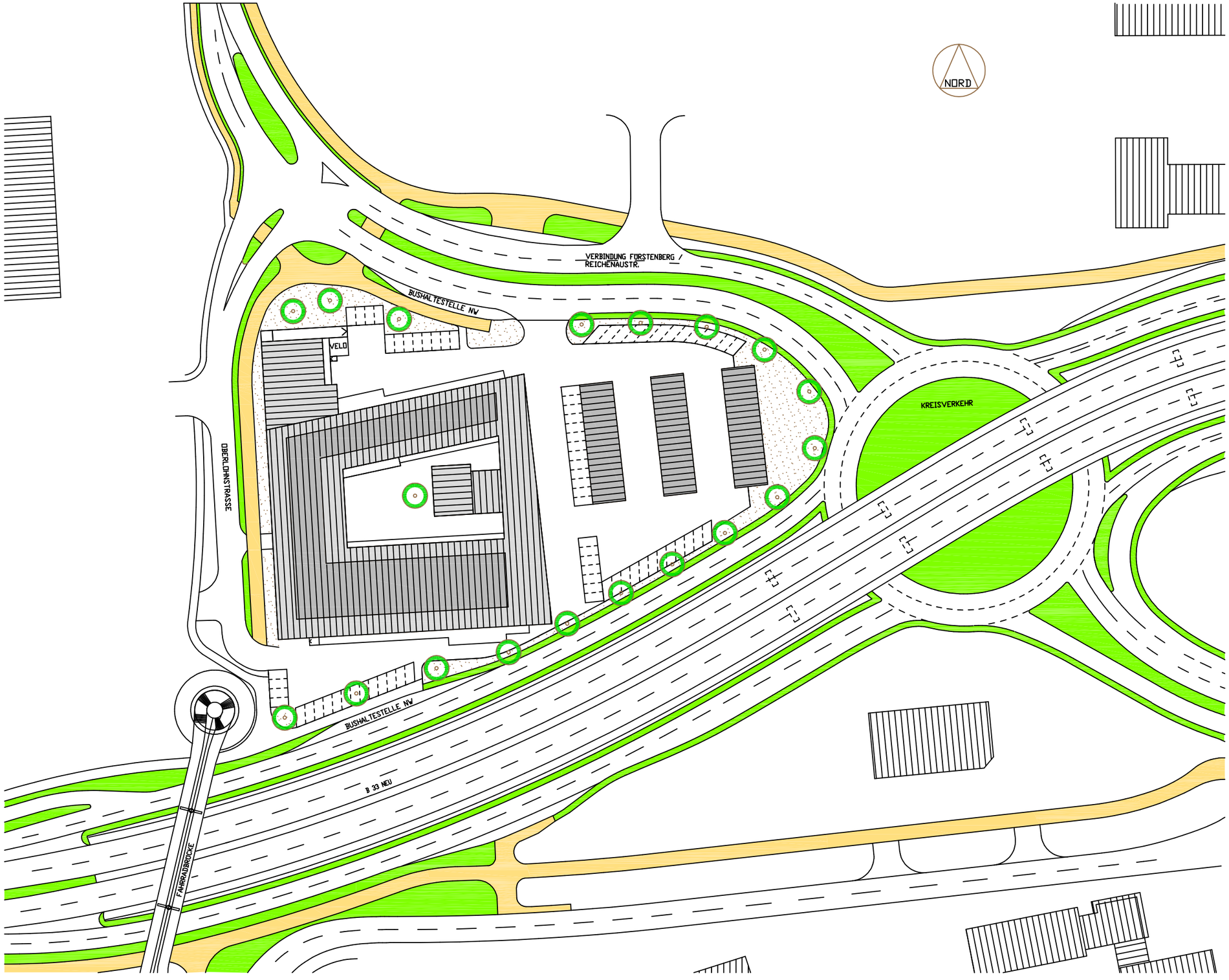
Bisher ist das Plangebiet insgesamt entweder durch die bestehende Bebauung versiegelt oder durch die Verwendung der Fläche, die in der Vergangenheit von einer Gärtnerei genutzt wurde, als Lagerplatz für die Straßenbaumaßnahmen stark verdichtet. Erhaltenswerte oder gar wertvolle Grünbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es wird deshalb davon ausgegangen, daß durch die beabsichtigten Maßnahmen

- teilweiser Abriss von Gebäudeteilen im Randbereich
- wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze und soweit als möglich der Zufahrten
- die Begrünung der Flächen zwischen geplanter Bebauung und den öffentlichen Straßen
- Pflanzung von großkronigen, standortgerechten Laubbäumen
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung im Erweiterungsbereich (GE 2 + 3)

die Belange des Naturschutzes gewahrt sind.

Konstanz, den 23.03.2001/ 08.08.2001



STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

NEUWERK

GESTALTUNGSPLAN

VOM: 23.03.01/ 08.08.01 M: 1/500

LEO BRAUN & RAINER MOGG
78464 KONSTANZ REICHENAUSTR.186
ARCHITEKTEN IN NEUWERK
FON 07531/ 955939