Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neuhausen – Seehotel RIVA“

INHALT DER PLANAKTE

Bestandteile der Satzung:

1. Amtliche Bekanntmachung vom 21.03.2015
2. Satzung vom 20.03.2015
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500 vom 20.08.2013/04.06.2014
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 20.08.2013/n04.06./03.12.2014
5. Örtliche Bauvorschriften vom 20.08.2013/ 04.06.2014
6. Gemeinsamer zeichnerischer Teil vom 20.08.2013/ 04.06.2014
7. VEP Lageplan, Ansichten, Schnitt vom 20.08.2013/ 04.06.2014
8. Begründung vom 20.08.2013/ 04.06.2014
9. Umweltbeitrag vom 22.07.2013
10. Schalltechnische Untersuchung vom 01.08./ 08.08.2013
11. Verkehrsuntersuchung vom 12.07.2013/ 02.06.2014
12. Stellungnahme zum geschützten Baumbestand vom 11.12.2013
13. Allgemeine Vorprüfung der UVP-Erfordernis vom 12.03.2014

STADT KONSTANZ

Satzungen

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuhausen - Seehotel RIVA“ und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 03.03.2015 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.	zeichnerischer Teil	vom 20.08.13/04.06.2014
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 20.08.13/04.06./03.12.2014

der Örtlichen Bauvorschriften

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 20.08.13/04.06.2014
4.	gemeinsamer zeichnerischer Teil	vom 20.08.13/04.06.2014

des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

5.	Lageplan	vom 20.08.13/04.07.2014
6.	Ansichten (Norden, Osten, Westen)	vom 20.08.13/04.07.2014
7.	Schnitt Q1-Q1	vom 20.08.13/04.07.2014

Beigefügt sind:

8.	Begründung	vom 20.08.13/04.06.2014
9.	Umweltbeitrag (faktorgrün, Freiburg)	vom 22.07.2013
10.	Schalltechnische Untersuchung (Braunstein + Berndt GmbH, Backnang)	vom 01.08./08.08.2013
11.	Verkehrsuntersuchung (Rapp Trans AG, Freiburg)	vom 12.07.13/02.06.2014
12.	Stellungnahme zu den Auswirkungen der Bebauung auf den geschützten Baumbestand und Möglichkeiten zur Minimierung der Eingriffe (Dipl.-Ing. Hermann Schall, Konstanz)	vom 11.12.2013
13.	Allgemeine Vorprüfung der UVP-Erfordernis (faktorgrün, Freiburg)	vom 12.03.2014

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Überlagerung des Bebauungsplanes „Grüngang"

Der am 15.01.1962 in Kraft getretene Bebauungsplan „Grüngang" wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

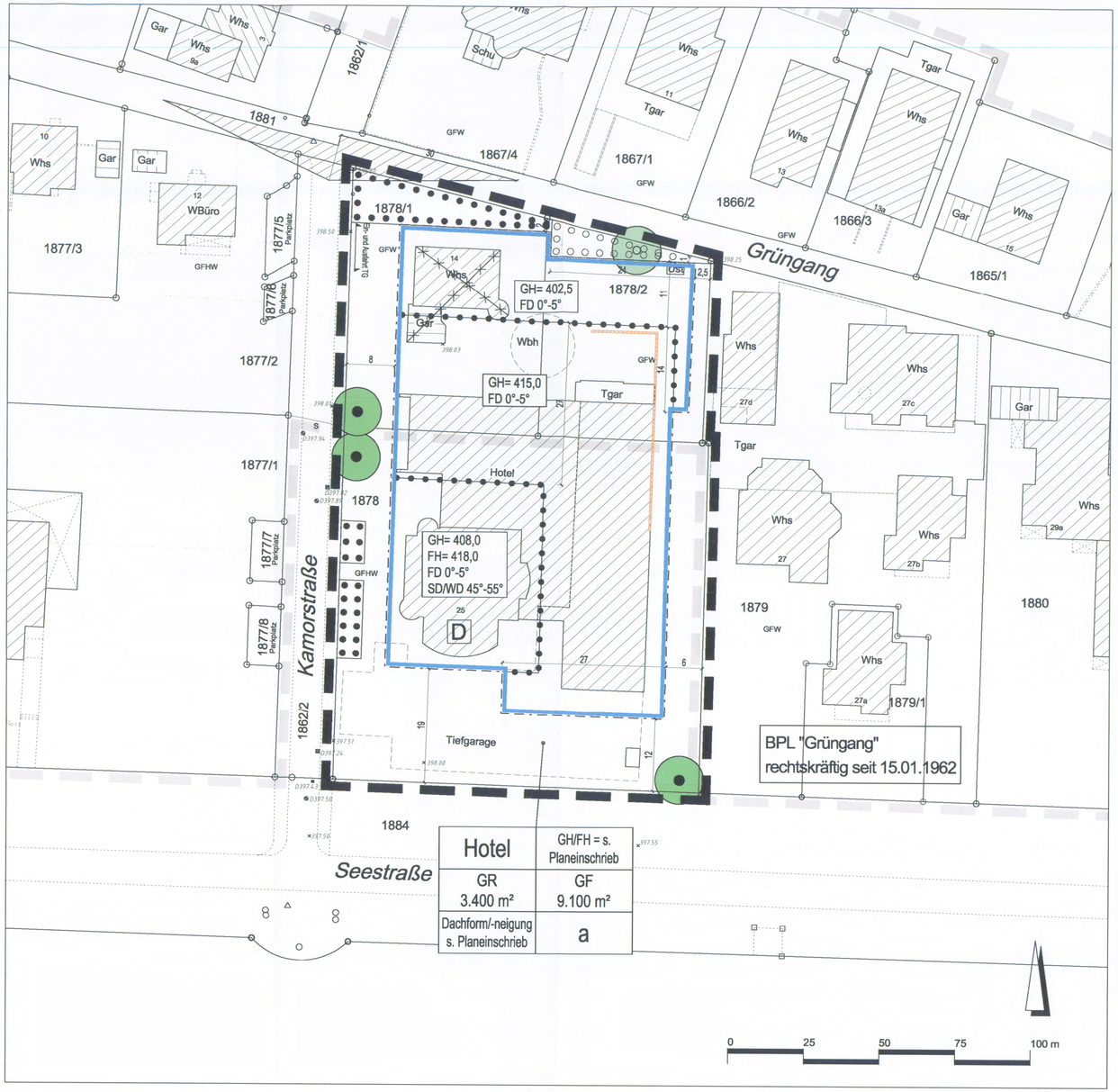
Konstanz, den 20. MRZ. 2015

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 21. MRZ. 2015

VBP "Neuhausen - Seehotel RIVA"



Hotel	GH/FH = s. Planeinschrieb
GR 3.400 m²	GF 9.100 m²
Dachform/-neigung s. Planeinschrieb	a

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Hotel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GR maximal zulässige Grundfläche in m²
- GF maximal zulässige Geschossfläche in m²
- GH maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NN (bei Gebäuden mit Flachdach)
- FH maximal zulässige Firsthöhe in m ü. NN (bei Gebäuden mit Sattel- oder Walmdach)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich Tiefgarage

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung Bäume

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung Bäume

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) 2 m hohe Wand über 3. Obergeschoss

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung bestehende Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Vorschriften nach § 74 LBO

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WD Walmdach

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- bestehende unterirdische Gebäude bzw. Gebäudeteile
- bestehende Flurstücksgrenzen
- abzubrechende Gebäude
- Sichtdreieck

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	max. zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in m ü. NN
zulässige Grundfläche	zulässige Geschossfläche
Dachform/Dachneigung (Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO)	Bauweise

Entwurf vom 20.08.2013
geändert 04.06.2014

Planer/in Burg / Wit
Graphik

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0761/387470, www.fsp-stadtplanung.de

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)



Amt für Stadtplanung und Umwelt

KONSTANZ Die Stadt zum See

Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften	Maßstab	Aktenplanzeichen
Neuhausen - Seehotel RIVA	1: 500	N5

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift Stempel

Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt und Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung/ GIS
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom Mai 2013
Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 19.09.2013	öffentliche Bekanntmachung	am 21.09.2013
Scopingtermin	am -		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 19.09.2013	öffentliche Bekanntmachung	am 21.09.2013
	durchgeführt vom 30.09.2013	bis	31.10.2013
		Veranstaltung	am 14.10.2013
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 24.07.2014	öffentliche Bekanntmachung	am 23.08.2014
	durchgeführt vom 01.09.2014	bis	30.09.2014
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am -	öffentliche Bekanntmachung	am -
	durchgeführt vom -	bis	-
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 26.09.2013	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 27.08.2014
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am -
Beschluss über Anregungen	am 03.03.2015	Satzungsbeschluss	am 03.03.2015

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 20. MRZ. 2015
Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister (Siegel)

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 21. MRZ. 2015

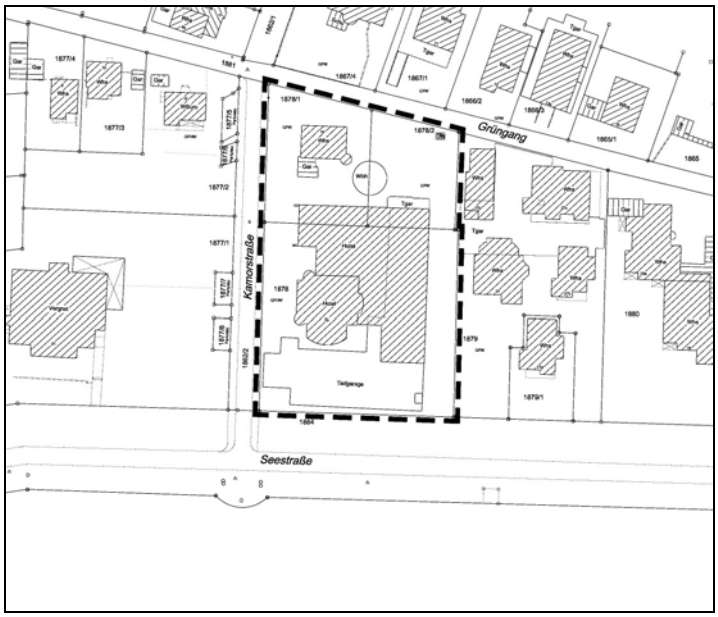
Stadt
Konstanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Neuhausen - Seehotel RIVA“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Stand: 04.06.2014
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Satzung
Planzeichnung
Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Vorhaben- und Erschließungsplan
Begründung



fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Hotel

1.1.1.1 Die Fläche Hotel dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen zur Betreibung des Hotelbetriebs einschließlich zugehöriger Schank- und Speisewirtschaften, SPA-, Wellness-, Fitnessbereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume
- die für die Nutzung des Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude
- Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen
- Wohnungen für Betriebsleiter, Mitarbeiter und Hausmeister

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet „Hotel“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Seehotel RIVA" Hotel (§ 12 (3 a) BauGB i. V. m. § 9 (2) BauGB)

1.2.1 Im Rahmen der Festsetzung des Gebiets „Hotel“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1.1 Als maximale Höhe der Gebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in m ü. NN:

- Für Gebäude oder Gebäudeteile mit Flachdach oder flach geneigtem Dach gelten maximale Gebäudehöhen (GH). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.
- Für Gebäude oder Gebäudeteile mit Sattel- oder Walmdach gelten maximale Firsthöhen (FH). Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut (Dachfirst).

1.3.1.2 Überschreitungen der festgesetzten Gebäude- bzw. Firsthöhen durch technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Kamine, Lichtkuppeln, Anlagen für Lüftung, Klima) auf einer Fläche von maximal 10 % der überbaubaren Fläche um max. 1,50 m sind zulässig. Diese sind entsprechend ihrer Höhe um mind. dieses Maß von der äußersten Dachkante zurückzuversetzen.

1.3.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

1.3.2.1 Die maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes (Hotel) beträgt 3.400 m².

1.3.2.2 Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), Pkw- und Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Terrassen, Wege- und Hofflächen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4.1 Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Entlang der südlichen Baugrenze sind im Erdgeschoss Terrassenüberdachungen bis zu 3,50 m über die Baugrenze hinaus ausnahmsweise zulässig, sofern sie die östliche und westliche Gebäudeflucht nicht überschreiten.

1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO)

1.6.1 Oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

1.6.2 Pkw-Stellplätze und Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig.

1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.7.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.8.1 Oberirdische Stellplätze, Wege- und Zufahrtsflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen

wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.

1.8.2 In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Substratschichtdicke mind. 25 cm

1.8.3 Bis mindestens zum 100-jährlichen Hochwasserstand Pegel Konstanz des Bodensees (HW_{100} = 397,57 m ü. NN) bzw. dem höhengleichen Bemessungswasserstand sind in den Untergrund einbindende Gebäudeteile als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.8.4 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer und Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Im Plangebiet sind gemäß zeichnerischer Darstellung Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Bereich des Schwimmbeckens auf der Dachterrasse über dem 3. Obergeschoss ist nach Norden und Osten mit einer geschlossenen Wand einzuhausen mit einer Mindesthöhe 2 m ab Oberkante Fertigfußboden.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.10.1 Entlang der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze zur Straße „Grüngang“ ist eine geschlossene Hecke aus gebietsheimischen Gehölzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Artempfehlung s. Pflanzliste „Hecken“ im Anhang.

1.10.2 An der Straße „Grüngang“ ist innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Fläche zum Anpflanzen mind. ein mittelkroniger Laubbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Baumpflanzung ist innerhalb von sechs Monaten, nachdem das Gebäude bezugsfertig ist, durchzuführen. Artempfehlung s. Pflanzliste F1 im Anhang. Vom dargestellten Baumstandort kann abgewichen werden. Nicht mit Hecke oder Bäumen bepflanzte Teile der Fläche sind zu begrünen und von jeglicher hochbaulich in Erscheinung tretender Bebauung freizuhalten.

1.11 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB und § 9 (6) BauGB)

1.11.1 Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Straße „Grüngang“ ist eine straßenbegleitende Baumreihe bestehend aus mindestens drei großkronigen Einzelbäumen zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei Verlust bzw. Abgang sind als Ersatz jeweils großkronige Laubbäume mit mindestens 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Artempfehlung s. Pflanzliste F2 im Anhang). Nicht mit Hecke oder Bäumen bepflanzte Teile der Fläche sind zu begrünen und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

1.11.2 Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Kamorstraße ist eine

straßenbegleitende Baumreihe bestehend aus mindestens drei mittelkronigen Einzelbäumen zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Artempfehlung s. Pflanzliste F3 im Anhang.

1.11.3 Die im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Artempfehlung s. Pflanzliste F3 im Anhang.

1.11.4 Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind zu erhaltende Bäume einschließlich Ihres Wurzelraumes gem. DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einem Baumgutachter festzulegen.

---

2 HINWEISE

2.1 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2.1.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

2.2 Denkmalschutz

Das Bauvorhaben liegt unterhalb der 400 m Höhenlinie und damit im Bereich alter Seeuferlinien. Weiterhin ist in der Nähe eine Seeufersiedlung (Pfahlbau) bekannt, die unter der Bezeichnung „Hinterhausen I" geführt wird. Dabei handelt es sich um ein Kulturdenkmal, nach § 12 DSchG, welches zudem seit dem Jahr 2011 zu den Welterbestätten der UNESCO zählt. Durch eine geoarchäologische Voruntersuchung ist sicherzustellen, dass eine Ausdehnung bis in den Bereich des Bauvorhabens ausgeschlossen werden kann. Das Regierungspräsidium Stuttgart ist zu etwaigen Baugrunduntersuchungen hinzuzuziehen bzw. empfiehlt alternativ zur Erhöhung der Planungssicherheit unter facharchäologischer Aufsicht ggf. im Zuge der vorgesehenen Abbrucharbeiten Baggersondagen. Sollten dabei archäologische Funde und Befunde angetroffen werden, ist vor Baubeginn eine Ausgrabung (Zeitdauer je nach Befundsituation bis zu mehreren Monaten!) durchzuführen, an den Kosten beteiligt sich der Bauherr in angemessener Weise.

Wird auf Grund der Voruntersuchungen keine vorherige Ausgrabung notwendig, ist das Regierungspräsidium Stuttgart beim Baugrubenaushub und sonstigen Bodeneingriffen (z. B. Zu- und Ableitungen, Zisterne) archäologisch zu beteiligen und spätestens zwei Tage vor Beginn der Aushubarbeiten zu benachrichtigen. Bitte benachrichtigen Sie die Dienststelle in Hemmenhofen, Dr. Bodo Dieckmann Tel. 07735 93 777 123 oder 07735 93 777 114, E-Mail: bodo.dieckmann@rps.bwl.de.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Hölzer, Holzpfähle, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Regierungspräsidium Stuttgart, Arbeitsstelle Hemmenhofen (siehe oben) oder dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/207120) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

2.3 Wasser

2.3.1 Grundwasser

Sofern durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Konstanz - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

2.3.2 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

2.4 Altlasten

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

2.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten

Rodungs- und Gehölzarbeiten dürfen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel) erfolgen.

2.6 Auswirkungen der Baumaßnahme auf die Umgebung

Durch Aushub der Baugrube, Absenkungen des Grund- oder Druckwasserspiegels oder Erschütterungen aus dem Baubetrieb können Einwirkungen auf Nachbargebäude und sonstige benachbarte baulichen Anlagen und Verkehrsanlagen nicht ausgeschlossen werden. Eine Beweissicherung für die Nachbargebäude und ggf. sonstige benachbarte bauliche Anlagen (Leitungen, Verkehrswege usw.) wird daher empfohlen.

2.7 Abriss bestehender Gebäude

Der Abriss bestehender Gebäude ist im Zeitraum von November bis März umzusetzen.

2.8 Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes

Die Eckdaten des Baumschutzes sind im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan in Abstimmung mit einem Gutachter verbindlich festzulegen. Im Rahmen der Baugenehmigung sind diese einzelfallbezogenen Baumschutzschutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume nachzuweisen und während der Bauphase gutachterlich zu begleiten. Darüber hinaus sind die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen RAS-LG 4 in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

2.9 Telekommunikation Kabel BW GmbH

Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Kabel BW GmbH.
Die Kabelschutzanweisung, die im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden kann: http://www.kabelbw.de/content/dam/kabelbw-de/geschaeftskunden/doc/planauskunft-kabelschutzanweisung.pdf, muss beachtet werden.
(Adresse: Kabel BW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel).

Konstanz, den 20.08.13/04.06./03.12.2014

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 20. MRZ. 2015

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Anlage: Pflanzliste

Hecken

Eibe	Taxus baccata
Hainbuche	Carpinus betulus

Bäume

Pflanzliste F1 (Grüngang, mittelkronige Bäume)

Stielsäuleneiche	Quercus robur `Fastigiata`
Winterlinde `Rancho`	Tilia cordata `Rancho`

Pflanzliste F2 (Grüngang, großkronige Bäume)

Silberlinde	Tilia tomentosa
Holländische Linde	Tilia europaea
Traubeneiche	Quercus petraea
Zerreiche	Quercurs cerris

Pflanzliste F3 (Kamorstraße)

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Hainbuche	Carpinus betulus
Stielsäuleneiche	Quercus robur `Fastigiata`
Winterlinde `Rancho`	Tilia cordata `Rancho`
Eibe	Taxus baccata
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DER STADT KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuhausen - Seehotel RIVA“

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind gem. Planeintrag als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° oder als Sattel- oder Wal mdach mit einer Dachneigung von 45° bis 55° auszuführen.

1.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

1.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Sie sind bis zu einer Größe von jeweils max. 15 m² zulässig.

1.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u. ä. sind unzulässig.

1.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

1.3.1 Einfriedungen sind nur in Form von geschnittenen Hecken zulässig.

Artempfehlung: Eibe (Taxus baccata), Hainbuche (Carpinus betulus)

1.3.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten. Im Bereich der durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Hinweis: Eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum muss gewährleistet bleiben.

1.3.3 Pflanzstandorte von Hecken (Stamm) müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m einhalten.

1.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht oder Natodraht ist unzulässig.

1.4 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

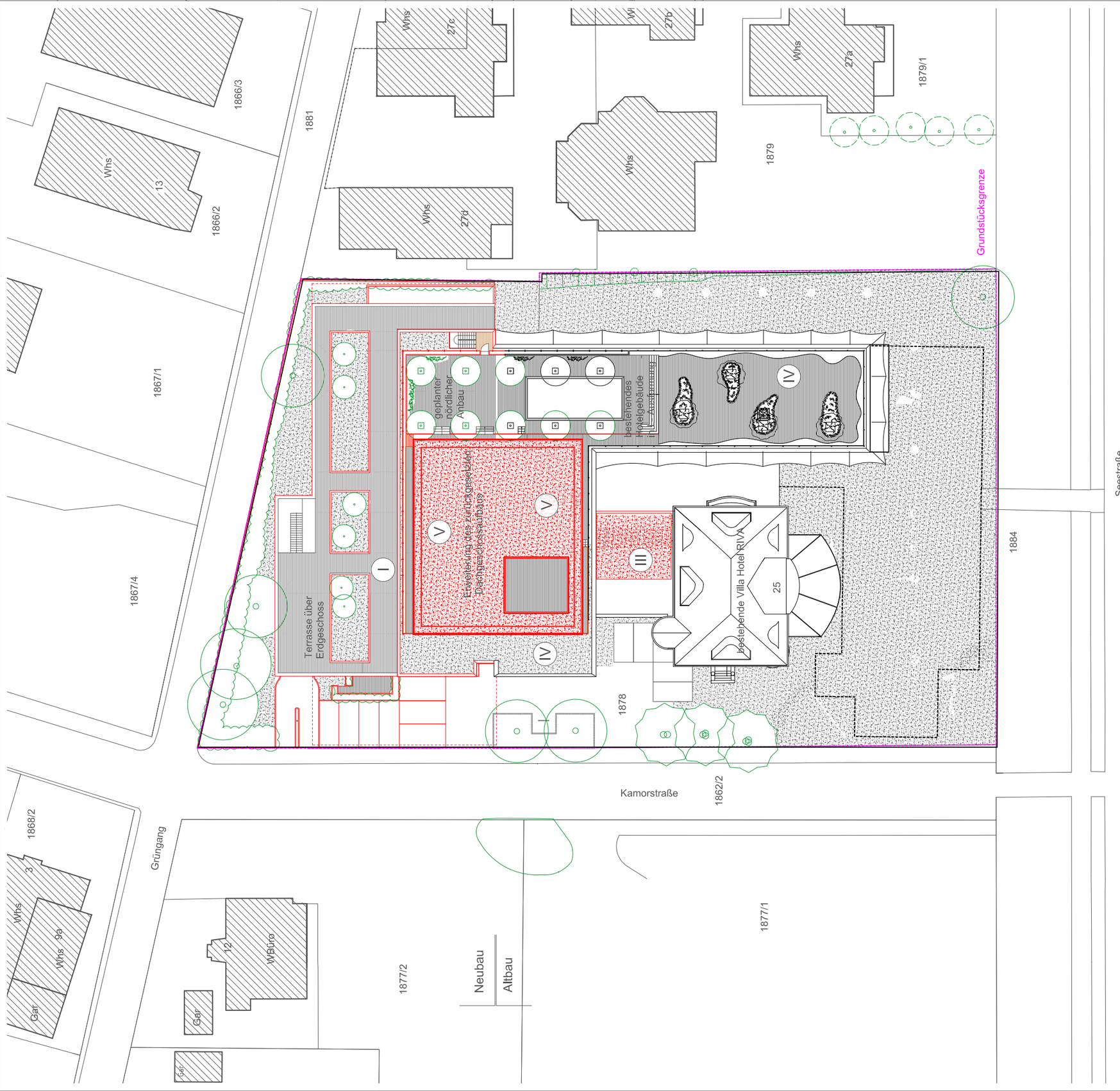
1.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind dauerhaft zu begrünen, zu pflegen und zu unterhalten.

Konstanz, den 20.08.13/04.06.2014

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 20. MRZ. 2015

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

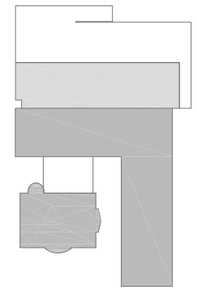


LEGENDE

- Geschossigkeit
- Bestand Hotel
- Neubau Hotelerweiterung
- Bäume
- Hecke

INDEX	ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG	DATUM	NAME

0 5 10



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausen Seehotel RIVA" der Stadt Konstanz

Anbau eines SPA -, Bankett -, und Zimmerbereiches
Seestraße 25 - 78462 Konstanz - Flnr.1878, 1878/1, 1878/2

BAUHERR
Hotel RIVA Konstanz ****S JUMA Hotel KG Zentrale Verwaltung Siemensstraße 12 88239 Wangen

PLANVERFASSER
BEMBÉ DELLINGER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
Im Schloss 86926 Greifenberg
T. 08192 99 730 0 F. 08192 99 730 22
mail@bembe-dellinger.de www.bembe-dellinger.de

Hotelanbau GEBÄUDE **Lageplan** PLANINHALT

Vorhaben- und Erschließungsplan **04.07.2014** PLANDATUM

Neubau | Altbau



BV Anbau Seehotel RIVA Konstanz 143

Bestand Hotel

Neubau Hotelerweiterung

Abriss Hotelerweiterung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausen Seehotel RIVA" der Stadt Konstanz

Anbau eines SPA -, Bankett -, und Zimmerbereiches
Seestraße 25 - 78462 Konstanz - Flnr.1878, 1878/1, 1878/2

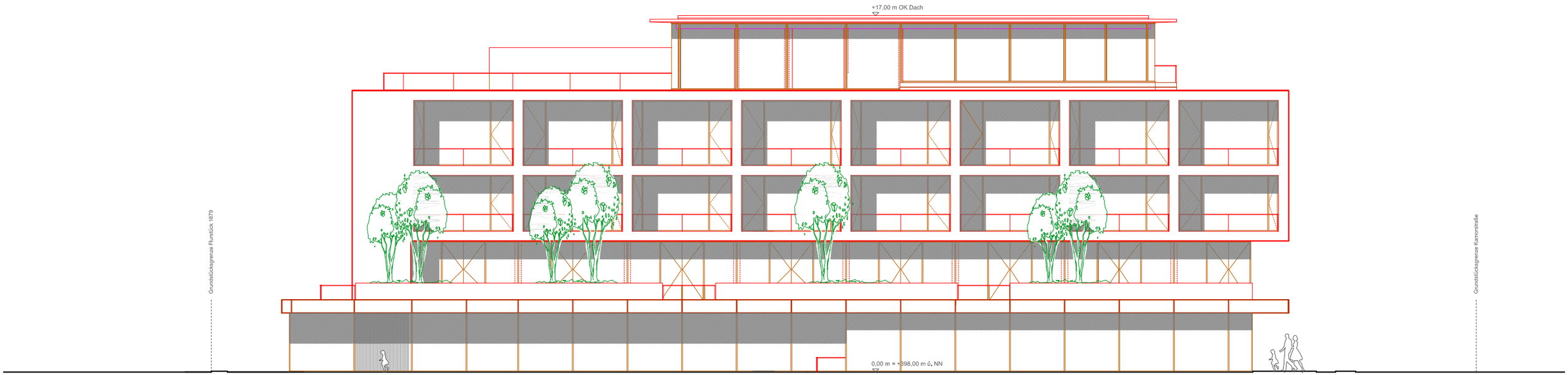
BAUHERR
Hotel RIVA Konstanz ****S JUMA Hotel KG Zentrale Verwaltung Siemensstraße 12 88239 Wangen

PLANVERFASSER
BEMBÉ DELLINGER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
Im Schloss 86926 Greifenberg
T. 08192 99 730 0 F. 08192 99 730 22
mail@bembe-dellinger.de www.bembe-dellinger.de

0 ,5 1 2 5

Anslcht West
PLANINHALT

Vorhaben- und Erschließungsplan 04.07.2014
PLANDATUM



BV Anbau Seehotel RIVA Konstanz 143

Bestand Hotel

Neubau Hotelerweiterung

Abriss Hotelerweiterung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausen Seehotel RIVA" der Stadt Konstanz

Anbau eines SPA -, Bankett -, und Zimmerbereiches
Seestraße 25 - 78462 Konstanz - Flnr.1878, 1878/1, 1878/2

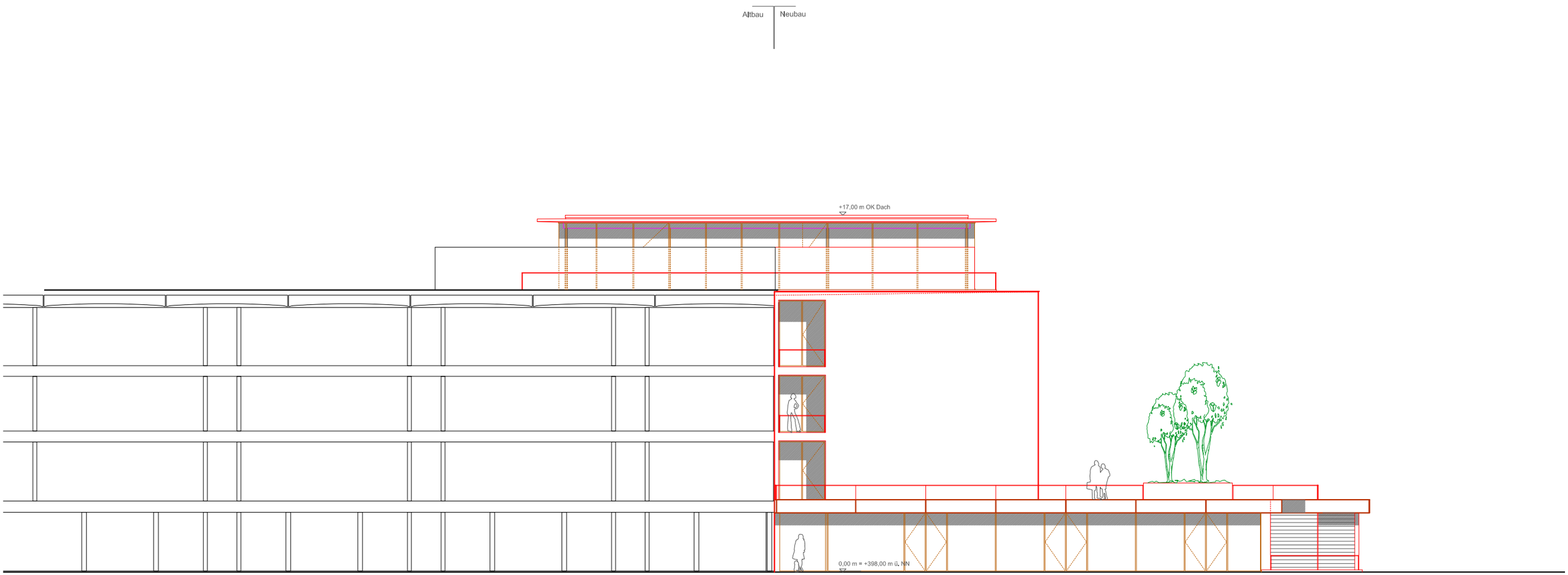
BAUHERR
Hotel RIVA Konstanz ****S JUMA Hotel KG Zentrale Verwaltung Siemensstraße 12 88239 Wangen

PLANVERFASSER
BEMBÉ DELLINGER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
Im Schloss 86926 Greifenberg
T. 08192 99 730 0 F. 08192 99 730 22
mail@bembe-dellinger.de www.bembe-dellinger.de

0 ,5 1 2 5

Ansicht Nord
PLANINHALT

Vorhaben- und Erschließungsplan 04.07.2014
PLANDATUM



BV Anbau Seehotel RIVA Konstanz 143

Bestand Hotel

Neubau Hotelerweiterung

Abriss Hotelerweiterung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausen Seehotel RIVA" der Stadt Konstanz

Anbau eines SPA -, Bankett -, und Zimmerbereiches
Seestraße 25 - 78462 Konstanz - Flnr.1878, 1878/1, 1878/2

BAUHERR
Hotel RIVA Konstanz *****S** JUMA Hotel KG Zentrale Verwaltung Siemensstraße 12 88239 Wangen

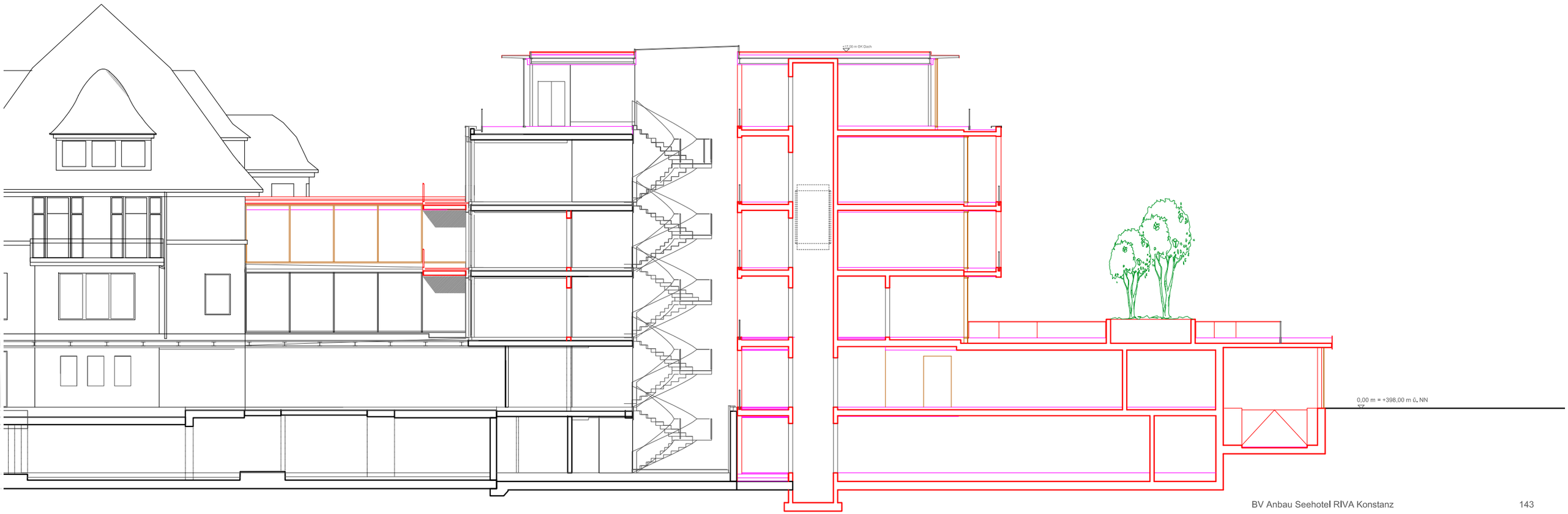
PLANVERFASSER
BEMBÉ DELLINGER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
Im Schloss 86926 Greifenberg
T. 08192 99 730 0 F. 08192 99 730 22
mail@bembe-dellinger.de www.bembe-dellinger.de

0 ,5 1 2 5

Anslcht Ost
PLANINHALT

Vorhaben- und Erschließungsplan 04.07.2014
PLANDATUM

Altbau | Neubau



BV Anbau Seehotel RIVA Konstanz 143

Bestand Hotel

Neubau Hotelerweiterung

Abriss Hotelerweiterung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neuhausen Seehotel RIVA" der Stadt Konstanz

Anbau eines SPA -, Bankett -, und Zimmerbereiches
Seestraße 25 - 78462 Konstanz - Flnr.1878, 1878/1, 1878/2

BAUHERR
Hotel RIVA Konstanz ****S JUMA Hotel KG Zentrale Verwaltung Siemensstraße 12 88239 Wangen

PLANVERFASSER
BEMBÉ DELLINGER ARCHITEKTEN UND STADTPLANER GMBH
Im Schloss 86926 Greifenberg
T. 08192 99 730 0 F. 08192 99 730 22
mail@bembe-dellinger.de www.bembe-dellinger.de

0 ,5 1 2 5

Querschnitt Q1-Q1

PLANINHALT

Vorhaben- und Erschließungsplan 04.07.2014
PLANDATUM

INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Planungsanlass und Ziel 2
1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes 3
2 BAULEITPLANUNG 4
2.1 Planungsrechtliche Situation 4
2.2 Flächennutzungsplan 4
2.3 Planungsverfahren 5
2.4 Allgemeine Vorprüfung der UVP-Erfordernis 6
3 KONZEPTION DES VORHABENS 7
3.1 Umgebende Bebauung 7
3.2 Bestandssituation und Plankonzept 7
3.3 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze 8
3.4 Freiraumgestaltung, Grünordnung 10
4 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS 10
4.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen 10
4.2 Örtliche Bauvorschriften 14
5 VERKEHRSGUTACHTEN 15
6 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG 16
7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 16
8 GEOTECHNIK 17
9 KLIMA UND ENERGIE 19
10 STÄDTEBAULICHE DATEN 19
11 VER- UND ENTSORGUNG 19
12 KOSTEN DER PLANUNG 20

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Stadt Konstanz zählt aufgrund ihrer schönen Lage am Bodensee, der vielfältigen historischen Sehenswürdigkeiten, kulturellen Angebote und der attraktiven Freizeitangebote als beliebtes Ferienziel. Der Bodenseeraum und insbesondere Konstanz als größte Stadt am Bodensee ist beliebtes Reiseziel für Tagestouristen, Kurzurlauber, Feriengäste und Gruppenreisende. Durch ein vielfältiges Angebot an innovativen Hotelkonzepten mit guten Wellness- und Gesundheitsangeboten hat der Erholungs-, Bade- und Gesundheitsurlaub gerade in den letzten Jahren einen großen Aufschwung erfahren. Starke Nachfrage gibt es auch insbesondere im Bereich Seminar- und Tagungsreisen. Der Tourismus ist wichtiger wirtschaftlicher Faktor der Stadt Konstanz, daher ist die positive Entwicklung der letzten Jahre grundsätzlich erfreulich.

Bereits im Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ wird die qualitative, umweltverträgliche touristische Entwicklung als generelles Leitziel genannt. Dabei werden u.a. auch die Verbesserung der Serviceleistungen vor Ort zur Verbesserung der Gästebindung und Gästezufriedenheit, die Weiterentwicklung der Angebotsstruktur mit hohem Qualitätsanspruch sowie die qualitative Verbesserung des bestehenden Hotelangebots herausgehoben. Dahinter stehen die allgemeinen Ziele, langfristig die Beherbergungskapazität auszubauen, um eine Steigerung der Übernachtungs- und Tagesgäste in Konstanz sowie eine Verlängerung der Gästeaufenthalte zu erreichen und damit die allgemeine wirtschaftliche Situation der Stadt Konstanz zu verbessern.

Das Hotel RIVA an der Konstanzer Seestraße hat es sich zur Aufgabe gemacht, das lokale Hotelangebot durch ein hochwertiges Angebot weiter auszubauen. Das Hotel, das im Jahr 2008 aus dem Zusammenschluss des „Parkhotel am See“ und „Seehotel Siber“ entstanden ist, ist das einzige 5-Sterne-Superieur-Hotel am Bodensee, an einer der beliebtesten und schönsten Promenaden in Konstanz. Durch die bereits zur Hotelgründung 2008 vorgenommene umfangreiche Sanierung konnte das Hotel das Angebot an modernen und gut ausgestatteten Zimmern gegenüber den beiden vorher bestehenden Hotels leicht steigern und erfreut sich seitdem an seiner großen Beliebtheit und steigender Nachfrage. Daher möchte sich das Hotel nun mit einem größeren Angebot an Hotelzimmern, Tagungsräumen und Wellnessbereich erneut moderat vergrößern. So ist geplant, das bestehende Hotel auf nördlicher Seite durch einen Anbau zu erweitern.

Das Hotel liegt im Konstanzer Stadtteil Petershausen-Ost etwa in Höhe des Yachthafens zwischen Seestraße und der Straße „Grüngang“. Die Bebauung entlang der Seestraße ist durch eine gemischte Bebauung geprägt, u.a. befindet sich hier auch das Casino Konstanz, eine Spielbank. Der nördliche Teil des Plangebiets mit den Flst. Nrn. 1878/1 und 1878/2 liegt im Bereich des Bebauungsplans „Grüngang“, einer Polizeiverordnung vom 15.01.1962. Für den südlichen Teil des Plangebiets mit dem Flst. Nr. 1878 liegt kein Bebauungsplan vor.

Für die Erweiterung des Seehotel RIVA wurde im Dezember 2012 bereits ein Bauantrag gestellt. Seitens der Stadt Konstanz wird das Vorhaben als städtebaulich sinnvoll eingeschätzt und vom Gestaltungsbeirat der Stadt Konstanz befürwortet. Aufgrund einiger Bedenken angrenzender Nachbarn hinsichtlich der Größe des Bauvorhabens und der besonderen städtebaulichen Anforderungen wurde der Bauantrag zurückge-

zogen. Zur Durchführung des geplanten Bauvorhabens hat der Vorhabenträger nun einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Hotels geschaffen werden. Dabei sollen insbesondere folgende Ziele angestrebt werden:

- Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus der Stadt Konstanz
- Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen
- Weiterentwicklung des Hotelangebots mit hohem Qualitätsanspruch gemäß dem Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Konstanz
- Städtebauliche Ordnung des Übergangsbereichs zwischen der wohnbaulichen und der gewerblichen Nutzung insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und der vorhandenen Umgebungsbebauung
- Berücksichtigung und Weiterentwicklung der grünordnerischen und ökologischen Strukturen

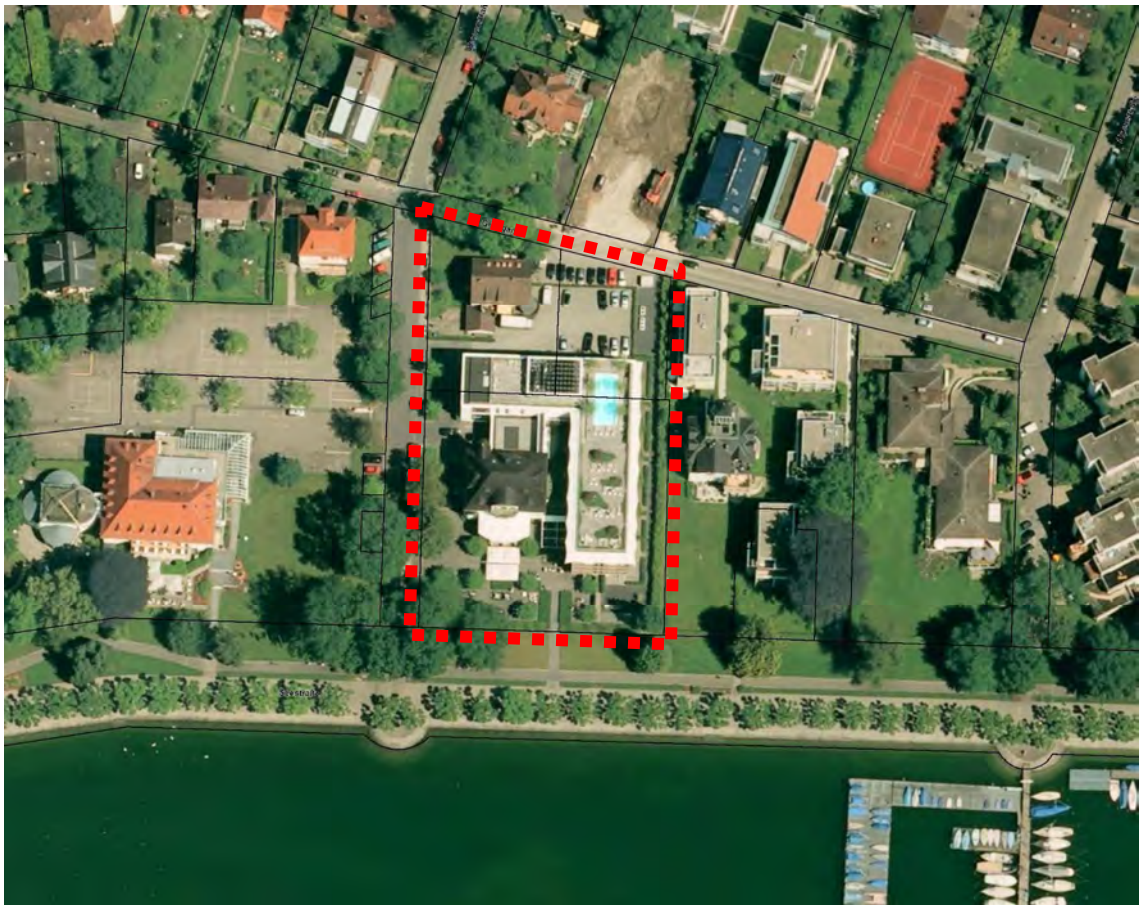
1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Konstanzer Stadtteil Petershausen-Ost nördlich der Seestraße und umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 1878, 1878/1 und 1878/2. Es wird begrenzt

- im Norden von der Straße „Grüngang“
- im Süden von der „Seestraße“
- im Westen von der „Kamorstraße“
- im Osten vom Grundstück Flst. Nr. 1879

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

Das Gelände ist nahezu eben und bereits erschlossen.



Luftbild (unmaßstäblich) mit ungefährer Lage des Plangebiets (rote Umrandung), Quelle: LUBW

2 BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Situation

Der nördliche Teil des Plangebiets mit den Flurstücken Nrn. 1878/1 und 1878/2 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grüngang“ mit Rechtskraft vom 15.01.1962. Diese, noch als Straßen- und Baufluchtenplan erlassene Polizeiverordnung legt den Verlauf von Erschließungsstraßen, Gebäudefluchten und Vorgartenflächen bzw. private Grünanlagen fest. Das Flurstück Nr. 1878 ist in diesem Bebauungsplan „Grüngang“ nicht enthalten, so dass sich hier die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet.

Aufgrund der bestehenden und geplanten Ausnutzung der Grundstücke ist für das Plangebiet die Aufstellung bzw. eine Überlagerung durch einen neuen Bebauungsplan erforderlich.

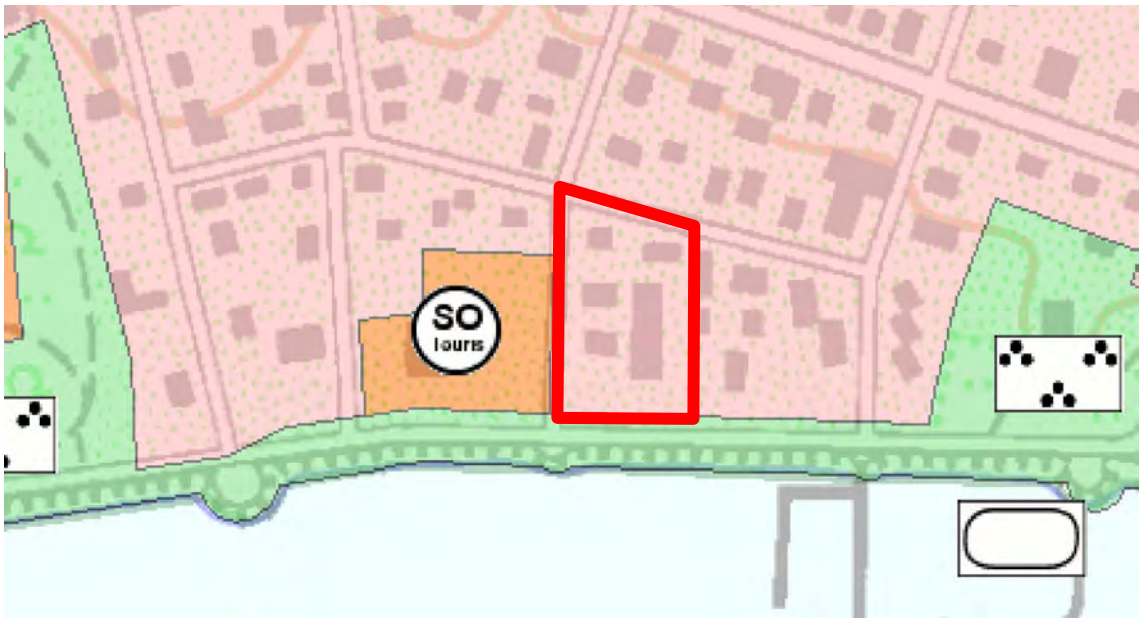
2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Bewertung der immissionsrechtlichen Anforderungen in der umgebenden Bebauung wurde das Hotel bereits vor Neueröffnung 2008 vom Regierungspräsidium Freiburg in eine gemischte Nutzung eingeordnet, so dass die Darstellung als Wohnbaufläche nicht der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist keine gesonderte FNP-Änderung erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr durch eine nachträgliche Berichtigung angepasst werden. Voraussetzung dafür ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt ist. Davon wird im vorliegenden Fall ausgegangen.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich) mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs (rote Umrandung):



2.3 Planungsverfahren

2.3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Da die Planung einen konkreten Vorhabenbezug aufweist, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Weiterhin verpflichtet er sich zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss durch einen Durchführungsvertrag. Da das Plangebiet bereits voll erschlossen ist, fallen voraussichtlich keine Erschließungskosten an. Für den Eigentümer fallen aber aufgrund der geplanten höheren Grundstücksausnutzbarkeit möglicherweise weitere Anschlussbeiträge (Wasserversorgungsbeitrag und Abwasserbeitrag) an.

2.3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwick-

lung nach § 13 a Abs.1 Nr.1 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Allgemeines Planungsziel für den Standort und für den Bebauungsplan ist die städtebauliche Entwicklung einer von bestehender Bebauung umgebenen Fläche innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Bei dem Standort handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die durch Bebauung nachverdichtet und somit im Sinne eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden durch eine Bebauung nutzbar gemacht wird.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Größe des vorliegenden Plangebiets liegt insgesamt bereits weit unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m².

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Weiterhin wird durch die Änderung des Bebauungsplans keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, womit auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird.

2.4 Allgemeine Vorprüfung der UVP-Erfordernis

Gemäß Ziff. 18.8 i. V. m. Ziff. 18.1.2 Anlage 1 UVPG ist beim Bau einer Hotelanlage eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob für das Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, sofern der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Der Prüfwert liegt bei einer Bettenzahl von mindestens 100 oder einer Gästezimmerzahl von mindestens 80. Derzeit verfügt das Hotel über 50 Zimmer mit ca. 100 Betten. Durch die geplante Erweiterung mit 28 zusätzlichen Betten wird der Prüfwert somit überschritten.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neuhausen – Seehotel RIVA“ wurde daher eine allgemeine Vorprüfung der UVP-Erfordernis (UVP = Umweltverträglichkeitsprüfung) durchgeführt, welche dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt ist. Zusammenfassend kann folgendes festgestellt werden:

Es kommt zu einer geringfügigen Neuversiegelung bereits geringwertiger Böden sowie zur Zerstörung sehr gering- bis geringwertiger Biotoptypen. Zusätzlich muss ein Baumbestand gerodet werden (schlechte bis mittlere Vitalität), wobei nach Abschluss der Baumaßnahmen der Wiederaufbau eines Baumbestandes vorgesehen ist. Auch die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter (Wasser, Klima / Luft und Land-

schaft) sind als nicht-erheblich einzustufen.

Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Auf die weiteren Ausführungen der allgemeinen Vorprüfung wird verwiesen.

3 KONZEPTION DES VORHABENS

3.1 Umgebende Bebauung

Das Plangebiet liegt an der Seestraße, einer der attraktivsten und belebtesten Promenaden von Konstanz. Westlicher Nachbar in ca. 50 m Entfernung ist das Casino Konstanz, eine Spielbank. In ca. 200 m Entfernung liegt ein weiteres Hotel. Auf östlicher Seite schließt eine Wohnbebauung an, bestehend aus mehreren hochwertigen Geschosswohnungsbauten. In östlicher Richtung in ca. 200 m Entfernung liegt die Villa Prym innerhalb eines parkartigen Geländes. 1965 wurde dort eine „Bodensee-Kunstschule“ eingerichtet und von 1984 - 2013 vom Fachbereich Kommunikationsdesign der HTWG Konstanz genutzt. Im Erdgeschoss der Villa betreibt der Yachtclub Konstanz eine Vereinsgaststätte. Nach einer Sanierung steht die Villa der Öffentlichkeit teilweise wieder zur Verfügung. Nördlich des Plangebiets befinden sich vorwiegend Wohngebäude.

3.2 Bestandssituation und Plankonzept

Wie bereits erwähnt, wurde das Hotel RIVA im Jahr 2008 nach dem Zusammenschluss zweier Hotels und einer umfangreichen Sanierung neu eröffnet. Die Anzahl der bestehenden Zimmer wurde dabei lediglich leicht vergrößert, da die Hotelzimmer bzw. -suiten sowie die für logistische und interne Abläufe notwendigen Bereiche dem gehobenen Standard angepasst und modernisiert bzw. vergrößert wurden. Derzeit verfügt das Hotel über 45 Zimmer und 5 Suiten mit insgesamt ca. 100 Betten.

Das Hotel gehört als einziges Hotel am Bodensee dem 5-Sterne-Superior Standard an. Daneben wurde das Restaurant Ophelia im Jahr 2012 mit dem zweiten Stern Michelin ausgezeichnet. Diese Auszeichnung haben nur drei Restaurantbetriebe in Baden-Württemberg.

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Hotelerweiterung 2007/2008 wurde der Bereich um das Seehotel RIVA bereits nachverdichtet. Durch das nun geplante Vorhaben erhält dieser Abschnitt an der Seestraße eine weitere Nachverdichtung, was zu einer Veränderung der städtebaulichen Situation entlang der Seestraße führt. Die Auswirkungen liegen insbesondere im Bereich des Erscheinungsbildes innerhalb der städtebaulichen Umgebung und der städtebaulichen Dichte des Gebietes.

Die Bebauung entlang der ersten Reihe der Seestraße ist bereits heute durch verschiedene wohngebietsuntypische Einrichtungen geprägt. Gerade die Seestraße ist durch ihren Ausbau als verkehrsberuhigte Promenade mit ihrer großzügigen Dimensionierung und Begrünung eindeutig für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit ausgelegt. Durch die entlang der gesamten Seestraße verlaufenden unterschiedlichen Nutzungen, wie z.B. das Casino oder auch den Yachthafen, wird die Nutzung durch die Öffentlichkeit bestärkt und gefördert. Diese Gemengelage unterschiedlicher, vor allem

touristischer Nutzungen entlang einer öffentlichen Promenade hat im Hinblick auf die besondere Bedeutung des Tourismus für die Stadt Konstanz und auch für die gesamte Region Bodensee eine besondere städtebauliche und wirtschaftliche Gewichtung. Das Seehotel fügt sich mit seiner Art der baulichen Nutzung in den gemischten Charakter der ersten Reihe der Seestraße gut ein. Durch das erweiterte Angebot des Hotels wird der Absicht der Stadt Konstanz, touristische Nutzungen insgesamt sowie eine längere Aufenthaltsdauer von Touristen zu fördern, grundsätzlich Rechnung getragen.

Das Hotel erhält eine bauliche Erweiterung nach Norden um ca. 23 m, wobei davon im nördlichen Bereich ca. 10,5 m lediglich 1-geschossig in Erscheinung treten werden. Die bestehenden Gebäudehöhen werden durch den 4-geschossigen Anbau und das Attikageschoss beibehalten. Dies erscheint sinnvoll, um die Anschlüsse an den Bestand höhengleich ausführen zu können. Der Anbau stellt eine harmonische Ergänzung zum Bestand dar.

Die genauen Ausmaße des bestehenden und geplanten Hotels sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Dieser ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und stellt das geplante Vorhaben im Lageplan, Ansichten und einem Querschnitt genau dar. Unterschieden wird zwischen bestehenden Gebäudeteilen (schwarze Linien) und neuen Gebäudeteilen (rote Linien).

Derzeit ist ein Großteil der für die Erweiterung des Hotels beabsichtigten Fläche bereits versiegelt (bestehendes Wohnhaus Grüngang 14 sowie Pkw-Stellplätze). Dennoch wird durch die bauliche Erweiterung das bestehende Gelände einer geringfügig höheren Ausnutzung zugeführt. Durch die Ausweisung einer maximalen Größe der Grundfläche wird jedoch eine Grundflächenzahl von 0,6 nicht überschritten. Die besondere städtebauliche Situation durch die begrenzte Verfügbarkeit macht diese Ausnutzung notwendig und erscheint vor dem Hintergrund der gemischten Nutzung auch verträglich. Durch die flächensparende und kompakte Bauweise wird die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche effektiv ausgenutzt.

Die Erweiterung des Hotels nahezu deckungsgleich in bestehender Breite des Bestands nach Norden hat den Vorteil, dass die vorhandenen Sichtbeziehungen aus der Straße „Grüngang“ und somit aus der nach Norden anschließenden Wohnbebauung bestehen bleiben.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass durch die Erweiterung des Hotels die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse generell gewahrt bleiben. Dies wird durch die im Bereich Verkehr und Lärm erstellten Gutachten nachgewiesen.

In diesem Zusammenhang wird die Erweiterung des Hotels auch hinsichtlich Verschattung betrachtet. Da das Hotel dreiseitig von Straßen umgeben ist, sind die Abstände zur umgebenden Bebauung nach Norden und Westen ausreichend, so dass sich hinsichtlich Verschattung keine negativen Auswirkungen ergeben können. Auf Flst. Nr. 1878/1 steht derzeit ein 2-geschossiges Gebäude plus Dach, welches im Zuge der geplanten Baumaßnahme abgebrochen wird.

3.3 Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Verkehrliche Erschließung

Das Gelände des Hotels ist dreiseitig von Straßen umgeben. Die verkehrliche Erschließung des Hotel RIVA ist über die südlich gelegene Seestraße nicht möglich, da

diese als Promenade ausschließlich Fußgängern und Fahrradfahrern vorbehalten ist. Die Erschließung des motorisierten Verkehrs geschieht daher bereits jetzt von Norden von der Mainaustraße aus über die Kamorstraße bzw. die Straße „Grüngang“.

Durch den Hotel- und Restaurantbetrieb ergibt sich ein tägliches wechselndes Verkehrsaufkommen. Die bestehenden und zukünftigen Verkehrszahlen werden dabei in einem gesonderten Gutachten ermittelt bzw. berechnet, s. Kapitel 5 (Verkehrsgutachten).

Langfristig gesehen soll bei der Erweiterung des Seehotel RIVA das externe Verkehrsaufkommen reduziert werden, was sich grundsätzlich positiv auf den Hotelbetrieb auswirken kann. Dabei wird von folgenden Überlegungen ausgegangen:

- Durch die Steigerung der Aufenthaltsdauer wird sich die Zahl der An- und Abreisen mit dem entsprechenden Verkehrsaufkommen reduzieren.
- Durch die stärkere Nutzung des gastronomischen Bereichs durch eigene Hotelgäste wird die Abhängigkeit von externen Gästen reduziert. Das Verkehrsaufkommen durch externe Gäste wird sich daher ebenfalls reduzieren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von einigen Anwohnern befürchtet, dass sich die derzeit bestehende beengte Verkehrssituation im Quartier zwischen der Neuhauser Straße/Kamorstraße/Grüngang, insbesondere auch im Bereich des Heinrich-Suso-Gymnasiums an der Neuhauser Straße, deutlich verschlechtert. Durch die beigefügte Verkehrsuntersuchung wurde jedoch nachgewiesen, dass die Erweiterung des Hotels um lediglich 14 Zimmer die bestehende Verkehrssituation nur wenig beeinflusst. Die angeführten (größtenteils bereits bestehenden) Verkehrsprobleme sind somit nur teilweise auf die Erweiterung des bestehenden Hotels und damit auf den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückzuführen. Die Verkehrssicherheit – insbesondere für Schüler und Radfahrer - im gesamten Gebiet wird vom Gemeinderat und der Verwaltung der Stadt Konstanz sehr ernst genommen. Die bestehenden Verkehrsprobleme, Gefahrenquellen, Erhöhung des Verkehrs während der Bauphase sind keine Positionen, die im Bebauungsplanverfahren gelöst werden können. Die Stadt Konstanz wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren mit den in erster Linie betroffenen Fachämtern zum Themenbereich Verkehr eine Prüfung vornehmen.

Ruhender Verkehr / Stellplätze

Derzeit bestehen insgesamt ca. 25 oberirdische Stellplätze nördlich des Hotels. Da dieser Parkplatz bisher lediglich gepachtet war, war er nicht Bestandteil der Baugenehmigung respektive der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für den jetzigen Bestand. Für den Erweiterungsbau des Hotels werden diese Stellplätze entsprechend entfallen..

Der notwendige Stellplatzbedarf für Gaststätten und Beherbergungsbetriebe richtet sich nach Anhang I/5 zur Landesbauordnung Baden-Württemberg (VwV Stellplätze). Bei Anlagen mit mehreren Nutzungsarten ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzungsart getrennt zu ermitteln. Der baurechtlich notwendige Pkw-Stellplatzbedarf für das Hotel und den Gastronomiebetrieb wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der zuständigen Baurechtsbehörde festgesetzt Danach ist zur Ermittlung des notwendigen Pkw-Stellplatzbedarfs für das Hotel (Bestand und Neubau) 1 Stellplatz je 4 Betten anzusetzen, was bei insgesamt 128 Betten 32 Stellplätze erforderlich macht. Der Gastronomiebereich löst bei einem Mittelansatz von 9 m² pro Stellplatz einen Bedarf von 52 Stellplätzen aus. Auf den Bedarf von insgesamt 84 Stellplätzen kann ein

ÖPNV-Bonus angerechnet werden, der mit 60% auf den Stellplatzbedarf angesetzt wird. Dabei werden die in der Nähe liegenden Bushalte- bzw. S-Bahnhaltestellen eingerechnet. Gleichzeitig reist nach Angaben des Vorhabenträgers ein gewisser Anteil der Gäste – insbesondere Geschäftsreisende - via Flughafen Zürich mit Bahn bzw. Taxi an.

Vom Vorhabenträger werden insgesamt 66 Stellplätze – einschließlich Gäste- und Beschäftigtenstellplätze – nachgewiesen: 55 Stellplätze in der Tiefgarage, 11 oberirdische Stellplätze. Damit werden die bauordnungsrechtlich geforderten 50 Stellplätze (=60 % von 84 Stellplätzen) nachgewiesen.

Durch die vorhandenen und geplanten Stellplätze in der Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs wird davon ausgegangen, dass die angrenzenden Straßen nicht durch den Hotelbetrieb genutzt werden und daher wesentlich von ruhendem Verkehr des Hotelbetriebs entlastet werden können. Die im Bestand sehr beengte Tiefgarageneinfahrt wird im Rahmen der geplanten Erweiterung ausgebaut und wesentlich nutzerfreundlicher gestaltet. Dies wird zu einer höheren Akzeptanz beitragen. Die Auslastung der Tiefgarage steht durchaus im Interesse der Hotelleitung, da sich eine Tiefgarage erst bei einer guten Auslastung wirtschaftlich darstellt.

3.4 Freiraumgestaltung, Grünordnung

Die Gestaltung des Freibereichs wurde bereits zur Neueröffnung 2008 entsprechend dem 5-Sterne-Superior-Standard durchgehend einheitlich und mit hochwertigen Materialien ausgeführt. Dieser Anspruch an Gestaltung und überdurchschnittlichem Ambiente soll weiterhin geltend gemacht werden.

Derzeit befinden sich auf dem Gelände des Seehotels bereits einige Bäume: entlang der Straße „Grüngang“, der Kamorstraße sowie im südöstlichen Teil des Plangebiets. Insgesamt sollen entlang der Straße Grüngang mindestens vier großkronige Einzelbäume zur Eingrünung des Hotels entlang der Straße, zum Schutz von Natur und Landschaft und als Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes stehen. In die Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden daher Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen sowie Festsetzungen zum Erhalten und Anpflanzen von Einzelbäumen aufgenommen. Zur Eingrünung gegenüber der nördlichen Straße „Grüngang“ soll hier eine Hecke gepflanzt werden.

4 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS

4.1 Planungsrechtliche zeichnerische und textliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung als “Hotel“ festsetzt, d.h. die darin zulässigen Nutzungen stehen in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Hotelbetrieb.

Nach § 12 Abs. 3 BauGB besteht bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB, die Baunutzungsverordnung sowie die Planzeichenverordnung. Dies bedeutet, dass Stadt und Vorhabenträger frei sind, eine genaue Nutzungsbeschreibung festzusetzen, statt eine Festsetzung nach den allgemeinen Kate-

gorien der BauNVO vorzunehmen. Diese Möglichkeit wird im Gebiet „Hotel“ in Anspruch genommen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Darin sind die für den Hotelbetrieb benötigten Einrichtungen, wie z.B. Hotelzimmer, Empfang, zulässig, aber auch alle zugehörigen Einrichtungen wie z.B. der Restaurantbetrieb, der Wellnessbereich oder Tagungs- und Veranstaltungsräume.

Um die einzelnen Nutzungen entsprechend dem Bedarf des Hotels konkret zu definieren, wird nach § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der Festsetzung des Gebietes „Hotel“ nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig. Dementsprechend muss sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Durchführung konkreter Vorhaben verpflichten, die sich im Rahmen der allgemein festgesetzten Nutzungen halten. Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend erstellt.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wurden die Gebäudehöhen entsprechend der geplanten Gebäude festgesetzt. Dabei wurden die unterschiedlich geplanten Geschosse sowie auch die Dachaufbauten wie z.B. der bestehende Pool und notwendige Absturzsicherungen bzw. Sichtschutzwände eingeplant. Um Missverständnisse zu vermeiden, bzw. um im gesamten Plangebiet eindeutige Festsetzungen treffen zu können, wird für Gebäude, die mit einem Flachdach abgeschlossen werden, eine Gebäudehöhe in m über NN festgesetzt, für Gebäude, die mit einem Sattel- oder Walmdach abgeschlossen werden, eine entsprechende Firsthöhe festgesetzt. Dies gilt insbesondere für den bestehenden denkmalgeschützten Altbau im südwestlichen Teil des Plangebietes.

Im Bereich des nördlich geplanten Anbaus liegt das bestehende Gelände bei ca. 398 m ü. NN. Da dieser Bereich mit einem Flachdach abgeschlossen werden soll, gilt hier die maximale Gebäudehöhe. Bei einer maximalen Gebäudeobergrenze von 402,5 m ü. NN bedeutet dies für den eingeschossigen Gebäudeteil im nördlichsten Bereich eine maximale Höhe von 4,50 m, für den Gebäudeteil im Bereich des Attikageschosses eine maximale Höhe von 17 m.

Die im Bereich des Altbaus alternativen Festsetzungen einer maximalen Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe sollen sicherstellen, dass Anbauten an den repräsentativen Altbau unterhalb der derzeit bestehenden Traufhöhe bleiben und damit deutlich untergeordnet in Erscheinung treten.

Überschreitungen der festgesetzten Gebäude- bzw. Firsthöhen sind lediglich für technisch bedingte Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Kamine, Lüftungsanlagen, auf einer untergeordneten Fläche zulässig. Um sicherzustellen, dass diese Aufbauten im Straßenraum nicht oder nur geringfügig wahrgenommen werden können, müssen diese entsprechend ihrer tatsächlichen Höhe um mindestens dieses Maß von der äußersten Dachkante zurückversetzt sein.

Zulässige Grundfläche, Geschossfläche

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, stehen sowohl das zu bebauende Grundstück als auch das geplante Gebäude in seinen Ausmaßen fest, so dass auf die Ausweisung einer Grundflächenzahl verzichtet wird. Stattdessen wird eine maximal zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlage festge-

setzt, die der Grundfläche des bestehenden und zu planenden Gebäudes entspricht. Das Baufenster mit einer darin zulässigen maximalen Größe der Grundfläche von 3.400 m² wurde dementsprechend im Bebauungsplan eingetragen. Bezogen auf die Grundstücksfläche von ca. 5.700 m² bedeutet dies eine Grundflächenzahl von ca. 0,6. Dies entspricht einer der umgebenden Bebauung angepassten Verdichtung.

Da sich das Plangebiet durch die Festsetzung der Nutzung als „Hotel“ keiner Kategorie der Baunutzungsverordnung zuordnen lässt, wird in der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan darüber hinaus eine zulässige Geschossfläche von 9.100 m² festgesetzt. Diese soll das Maß der baulichen Nutzung weiter definieren, so dass das geplante Hotel in seiner maximalen Ausdehnung hinreichend bestimmt wird. Bezogen auf die Grundstücksfläche von ca. 5.700 m² ergibt dies eine Geschossflächenzahl von ca. 1,6. Aufgrund der gesamthaften Nutzung als Hotel sowie der Tatsache, dass sich alle Grundstücke im Besitz des Vorhabenträgers befinden, umfasst das Baugrundstück, auf das die Grund- und Geschossfläche bezogen wird, alle Baugrundstücke im Plangebiet (Flst. Nrn. 1878, 1878/1 und 1878/2).

Aufgrund der geplanten Unterbauung mit Tiefgarage und der Anlage von Terrassen, Wegen und Stellplätzen darf die zulässige Grundfläche mit diesen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese Überschreitung entspricht im Wesentlichen der konkreten Planung.

Insgesamt ist diese hohe Versiegelung notwendig, um die hier vorliegenden Potentiale innenliegender Entwicklungsflächen sinnvoll ausnutzen zu können. Gerade um potentielle Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung hinsichtlich der Stellplatzsituation zu entschärfen, werden die benötigten Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Konflikte um längerfristiges Parken im öffentlichen Straßenraum können so deutlich minimiert werden.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die hohe Versiegelung nicht zu befürchten. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Anpflanzungen von Bäumen und die Festsetzung der Begrünung von Tiefgaragen wird diese Überschreitung minimiert und relativiert.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Unter Berücksichtigung des geplanten Gebäudes wird für das Plangebiet eine abweichende (a) Bauweise festgesetzt, bei der das Gebäude unter Einhaltung der Grenzabstände nach LBO zu errichten ist, die aber auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufenster definiert und beschränkt sich ungefähr auf die Größe des bestehenden und geplanten Hotels. Für evtl. spätere kleinere Veränderungen wird ein gewisser Spielraum im Baufenster eingeräumt. Diese sind nur im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig und können über eine Änderung des Durchführungsvertrags geregelt werden.

Für die bestehende Terrasse südlich des Hotels zur Seestraße hin werden für Terrassenüberdachungen (z. B. Markisen) Überschreitungen der Baugrenze bis zu 3,50 m zugelassen, um bei der Außengestaltung der Freibereiche unter Berücksichtigung eines untergeordneten Erscheinungsbildes bereits hier einen gewissen Spielraum zu geben.

4.1.4 Garagen, Carports und Stellplätze

Um Freiflächen und damit die Wohnruhe auch im Hinblick auf die angrenzende Bebauung zu sichern, ist geplant, einen Großteil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt von Westen über die Kamorstraße. Die Lage der Ein- und Ausfahrt wird in der Planzeichnung verortet. Um ein möglichst offenes und qualitätvolles Erscheinungsbild des Grundstücks zu erhalten, werden Garagen und Carports nur innerhalb des Baufensters zugelassen. Stellplätze und Tiefgaragen können auch außerhalb des Baufensters entstehen, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Zufahrtsflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf dem Grundstück. Aus diesem Grund wird auch die Begrünung der in den Untergrund eingebundenen Tiefgarage festgesetzt.

Zum Schutz des Grundwassers wurde festgesetzt, dass in den Untergrund einbindende Gebäudeteile bis mindestens zum 100-jährlichen Hochwasserstand Pegel Konstanz des Bodensees (HW_{100} = 397,57 m ü. NN) als wasserdichte Wanne auszuführen sind. Dies wurde aus dem zum geplanten Bauvorhaben erstellten geotechnischen Bericht des Ingenieurbüros Kempfert + Partner Geotechnik, Konstanz, abgeleitet (s. Kapitel 8.) Da in diesem Fall der Hochwasserstand mit der Geländeoberkante gleichzusetzen ist, gilt dies für so gut wie alle in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

4.1.6 Schallschutzmaßnahmen

Zum geplanten Bauvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, s. Kapitel 6. Die darin aufgeführten Maßnahmen zum Schallschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der durch den Schwimmbetrieb möglichen erhöhten Schallemissionen müssen in diesem Bereich die zur nördlich und östlich benachbarten Wohnbebauung bereits bestehenden Wände auf dem Dach des 3. Obergeschosses nach dem Umbau wieder erstellt werden. Die Wände müssen vollständig geschlossen sein und sind mit einer Mindesthöhe von 2 m ab Oberkante Fertigfußboden auszuführen.

4.1.7 Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Bebauung gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung einzugrünen und zu gestalten, wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine Hecke zu pflanzen ist.

Entlang der Straße „Grüngang“ werden Flächen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Derzeit sind an der nordwestlichen Grundstücksecke bereits 5 Bäume vorhanden (vier Bergahorne, eine Rosskastanie), die jedoch teilweise aufgrund ihrer eingeschränkten Vitalität nur als bedingt erhaltenswert eingestuft werden. Mindestens drei dieser Bäume sind als straßenbegleitende Eingrünung zu erhalten. Können diese Bäume aufgrund der Baumaßnahme nicht erhalten werden, bzw. sind diese abgängig, so müssen diese ersetzt werden. Zusammen mit der Anpflanzung eines weiteren Baumes östlich der bestehenden Bäume wird mit dieser Festsetzung eine langfristige Baumpflanzung bzw. Eingrünung entlang der Straße mit mind. 4 mittel- bis großkronigen Bäumen gewährleistet.

Weiterhin werden entlang der Kamorstraße flächige sowie einzelne Maßnahmen zur Erhaltung von bestehenden Bäumen festgesetzt, ebenso gibt es einen weiteren Baum am südöstlichen Plangebietsrand, der erhalten werden muss. Mit dem Erhalt bzw. der Neupflanzung von Bäumen soll die Durchgrünung des Plangebiets und damit auch die bestehende hohe Aufenthaltsqualität gewährleistet werden.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude sind gemäß der bestehenden bzw. geplanten Gebäude als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5 ° auszuführen, bzw. alternativ im Bereich des Altbaus des Hotels als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 45° bis 55°.

Werbeanlagen

Um ein gewisses Maß an Werbung zu gewähren, jedoch einen Werbewildwuchs zu vermeiden, werden Vorschriften zu Werbeanlagen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Um überdimensionierte und untypisch großflächige Werbeanlagen auszuschließen, die außerdem das Erscheinungsbild der Fassaden beeinträchtigen, wird die Größe der Werbeanlagen an Gebäuden auf jeweils max. 15 m² beschränkt. Sie dürfen außerdem nicht über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausragen.

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und Laserwerbung ausgeschlossen.

Einfriedungen und Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden als Einfriedungen ausschließ-

lich Hecken zugelassen. Da die Höhe von Einfriedungen zu den angrenzenden Privatgrundstücken bereits durch das Nachbarschaftsrecht geregelt wird, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lediglich die Höhe von Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. So dürfen diese eine Höhe von 1,60 m nicht überschreiten, wobei in den Flächen, die durch die Darstellung entsprechender Sichtdreiecke die Sichtverhältnisse in Knoten- und Einmündungsbereichen von Straßen abbilden, die entsprechenden Sichtverhältnisse ab einer Höhe von 0,8 m freigehalten werden müssen.

Um den Straßenraum nicht zu beeinträchtigen und um diesen nicht weiter einzuengen, müssen die Pflanzstandorte von Hecken min. 50 cm von den öffentlichen Verkehrsflächen zurückversetzt sein. Aus gestalterischen Gründen wird die Verwendung von Stacheldraht oder Natodraht für Einfriedungen abgelehnt.

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wurde bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind.

5 VERKEHRSGUTACHTEN

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Seehotel RIVA“ wurde eine Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Rapp Trans AG, Freiburg, vorgenommen. Die Untersuchung vom 12.07.2013 ist dem Bebauungsplan beigefügt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich die Verkehrsbelastungen auf den Zufahrtsstraßen aufgrund der Hotelerweiterung um 3% in der Neuhauser Straße bis 15% in der Kamorstraße direkt vor dem Hotel erhöhen werden. Diese Veränderungen liegen im Bereich der täglichen Schwankungen von Verkehrsbelastungen und sind subjektiv nicht feststellbar.

Die Einsatzgrenzen für den Straßentyp „Wohnstraße“ mit bis zu 400 Kfz/h werden auch zukünftig weit unterschritten. Für den fließenden Verkehr sind somit aufgrund der geringen Mehrbelastungen keine relevanten Einschränkungen zu erwarten. Wie bereits im Bestand bedeutet dies jedoch nicht, dass im Begegnungsverkehr in Einzelfällen ein Anhalten erforderlich ist.

Für den ermittelten Straßentyp sind die verfügbaren Straßenbreiten auf den Zufahrten ausreichend bemessen. Wohnstraßen sind dafür ausgelegt, auch ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im öffentlichen Straßennetz wird durch die Erweiterung des Hotels keine relevante Verschlechterung der jetzigen Parkierungssituation erwartet. Im Normalbetrieb des Hotels mit hoher Auslastung werden für den ruhenden Verkehr ausreichend Stellplätze vorhanden sein.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei besonderen Veranstaltungen mit einer erhöhten Anzahl von Tagesgästen eine kurzfristige Überlastung der verfügbaren Stellplätze auftritt. Es wird jedoch keine generelle Überlastung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Stellplatznachfrage im öffentlichen Straßenraum erwartet.

6 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Zur Beurteilung der Schalleinwirkung sowohl auf das Baugrundstück als auch auf die umliegende Bebauung wurde vom Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH, Backnang, ein Lärmgutachten erarbeitet. Die schalltechnische Untersuchung ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

Zur Bewertung der immissionsrechtlichen Anforderungen in der umgebenden Bebauung wurde das Hotel bereits vor Neueröffnung 2008 vom Regierungspräsidium Freiburg in eine gemischte Nutzung eingeordnet. Zur Bewertung der Immissionseinwirkungen auf die umliegende Bebauung wurden dem Hotel daher die Grenz- bzw. Richtwerte eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Die Bebauung entlang der Seestraße enthält, wie bereits angemerkt, einige wohngebietsuntypische Nutzungen, wie z.B. Casino, Yachthafen etc., so dass die Annahme eines Mischgebiets grundsätzlich sinnvoll erscheint.

Für die schalltechnische Untersuchungen zum geplanten Ausbau des Hotels RIVA in Konstanz wurde ein Datenmodell in SoundPLAN© erstellt, das die umliegende Bebauung, den zukünftigen Straßenverkehr und das zukünftige Hotel mit den zugehörigen Schallquellen beinhaltet (Lieferzone, Stellplätze, Tiefgaragenzufahrt, Lüfter, Schwimmbad auf dem Dach, geplante nördliche Dachterrasse des Bankett- bzw. Tagungsbereichs für ca. max. 80 Personen).

Die Berechnungen haben ergeben, dass eine Zunahme des Straßenverkehrs von 15% auf der Kamorstraße und Grüngang zu keinerlei Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (Lärmvorsorge) führt.

Der zukünftige Betrieb nach dem Ausbau des Hotels stellt nach den Berechnungen ebenfalls kein Problem dar; die Grenzwerte nach TA-Lärm werden eingehalten.

Lediglich bei der Berechnung der kurzzeitigen Spitzenpegel ist durch den Schwimmbetrieb auf dem Dach des 3. Obergeschosses während der Nachtzeit eine Überschreitung von bis zu max. 1 dB(A) möglich. Daher müssen in diesem Bereich die zur nördlich und östlich benachbarten Wohnbebauung bereits bestehenden Wände auf dem Dach des 3. Obergeschosses nach dem Umbau wieder erstellt werden. Die Wände müssen vollständig geschlossen sein (horizontal und vertikal keine Lücken) und mind. 2 m hoch sein. Die empfohlenen Maßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Aufgrund der sehr geringen Überschreitung wurden keine Materialvorgaben oder Lärmpegelbereiche vorgegeben.

7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Aus diesem Grund wurde vom Büro faktorgrün, Freiburg, eine Eingriffsdarstellung erarbeitet. Der Umweltbeitrag ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

Grünordnung

Entlang der Straße „Grüngang“ befindet sich eine Baumgruppe, bestehend aus fünf älteren Bäumen, einer Kastanie und vier Bergahorn. Für diese Baumgruppe wurde zur Offenlage eine Stellungnahme zur Beurteilung des Bestandes und den Auswirkungen der neuen Bebauung auf den Baumbestand eingeholt. Die Untersuchung von Dipl.-Ing. Hermann Schall, Konstanz, wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt. Zusammengefasst kann folgendes festgestellt werden:

Die dem Grunde nach schützens- und erhaltenswerte Baumgruppe besteht aus fünf schlanken bis zu 25 m hohen Bäumen mit erhöht bruchkritischen Kronen. Zwei Bäume zeigen zudem massive Vergreisungserscheinungen. Der Gesamtzustand der Gruppe muss daher als ausgesprochen labil bezeichnet werden.

Die drei östlichen Bäume müssen baubedingt aus Gründen der Verkehrssicherheit entnommen werden, mit den Eingriffen in den Wurzelteller wird die Standsicherheit gefährdet. Die beiden westlichen Bäume können mit einem gewissen Pflegeaufwand noch für einige Jahre erhalten werden, jedoch ist auch hier ein gewisses Risiko und eine ständig abnehmende Funktionserfüllung gegeben.

Vom Baumgutachter wird daher der Ersatz der Baumgruppe bevorzugt.

Auf die weiteren Ausführungen des Gutachtens wird verwiesen.

In der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entlang der Straße „Grüngang“ Flächen zum Erhalt sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dem Vorhabenträger wird frei gestellt, in wie weit er den Aufwand und das Risiko zum Erhalt einzelner Bäume tragen wird. Insgesamt sollen entlang der Straße Grüngang vier großkronige Einzelbäume zur Eingrünung des Hotels entlang der Straße, zum Schutz von Natur und Landschaft und als Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes stehen.

Artenschutz

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde auf der Grundlage des aktuellen Artenspektrums (speziell hinsichtlich der Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse) geprüft. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen nicht anzunehmen. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

Auf die weiteren Ausführungen des Umweltbeitrags wird verwiesen.

8 GEOTECHNIK

Zur geplanten Baumaßnahme wurde zur Baugrundbeurteilung und der daraus resultierenden Gründungsberatung ein Geotechnischer Bericht des Ingenieurbüros Kempfert + Partner GmbH, Konstanz erstellt. Da der Bericht überwiegend Empfehlungen zur technischen Bauausführung gibt, wird er dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht beigefügt. Dennoch enthält er wichtige Erkenntnisse zu Baugrund und Grundwasserverhältnissen.

Zur Erkundung der geotechnischen Verhältnisse am Standort der geplanten Erweiterung wurden zwei Kernbohrungen bis in eine größte Tiefe von 13 m unter Gelände sowie drei Rammsondierungen bis in eine größte Tiefe von 9 m unter Gelände aus-

geführt. Durch die Aufschlüsse wurden folgende vereinfachte Hauptschichten (von oben nach unten) erkundet: Auffüllungen, Beckenton, Geschiebemergel, Moränekies.

Auffüllungen wurden bis ca. 1 m unter Gelände angetroffen. Die Auffüllungen bestehen aus schluffigem bis stark schluffigem, sandigem Kies mit Ziegelresten und teilweise auch aus Schlacke. Für die aufgefundenen Schlacken ist für die Verwertung/Entsorgung eine chemische Untersuchung notwendig. Eine Verwertung nach VwV Boden kann eventuell nicht mehr möglich sein und es muss eine Entsorgung auf einer Deponie erfolgen. In den Bebauungsplan wurde daher ein Hinweis aufgenommen, dass offenkundige Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen der Unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich mitzuteilen sind.

In den Kernbohrungen wurde Grundwasser im Moränenkies angetroffen, welches artesisch gespannt ist. Die Druckspiegelhöhe liegt über dem Gelände. Des Weiteren ist Grundwasser im Beckenton vorhanden. Der Beckenton bildet überwiegend einen Grundwasserstauer mit sehr schwacher Durchlässigkeit, es sind aber unregelmäßig meist dünne nichtbindige Schichten eingelagert, die freies Grundwasser führen. Auch im Geschiebemergel können grundwasserführende Schichten eingelagert sein.

Unabhängig vom Grundwasser im Beckenton und in den Moränenböden kann sich in den vorhandenen Auffüllungen oberflächennah Schichtenwasser und Stauwasser bilden. Diese können sich in Abhängigkeit vom Dargebot und der Anbindung an eine Vorflut bis zur Geländeoberfläche, in Tieflagen auch darüber, aufstauen.

Aufgrund fehlender langfristiger Erhebungen für die möglichen Grundwasserhöhen am Standort des geplanten Bauvorhabens können keine charakteristischen Grundwasserhöhen für den Niedrigststand (min. GW) und Höchststand (max. GW) der verschiedenen Grundwasserstockwerke ermittelt werden. Daher ist zum Schutz der Bauwerke und des Grundwassers der Hochwasserstand des nahe gelegenen Bodensees zu beachten, der mit HW_{100} = 397,57 m ü. NN als 100-jährlicher Hochwasserstand des Pegels Konstanz anzusetzen ist, was im Übrigen der bestehenden Geländeoberkante entspricht. Zum Schutz des Grundwassers wurde daher in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Gebäudeteile bis zur Höhe von 397,57 m ü. NN als wasserdichte Wanne auszuführen sind.

Das artesisch gespannte Grundwasser im Moränenkies wird vom geplanten Gebäude nicht berührt, ist aber für die Sicherung der Baugrubensohle gegen Aufschwimmen und bei der Herstellung von Gründungspfählen und ggf. bei der Durchführung von Erdwärmebohrungen zu beachten. Zufließendes Oberflächenwasser und Grund-/Schichtwasser muss durch Entwässerungseinrichtungen aufgefangen und über eine offene Wasserhaltung kontrolliert abgeleitet werden. Die aus dem Gutachten für das Bauwerk abzuleitenden Abdichtungen und Bauausführungen werden im anschließenden Baugenehmigungsverfahren weiter geprüft.

Durch Aushub der Baugrube, Absenkungen des Grund- oder Druckwasserspiegels oder Erschütterungen aus dem Baubetrieb können auch bei sorgfältiger Planung und Bauausführung Einwirkungen auf Nachbargebäude und sonstige benachbarte baulichen Anlagen und Verkehrsanlagen nicht ausgeschlossen werden. Eine Beweissicherung für die Nachbargebäude und ggf. sonstige benachbarte bauliche Anlagen (Leitungen, Verkehrswege usw.) wird daher empfohlen. Dies wird ebenfalls als Hinweis zum Bebauungsplan aufgenommen.

9 KLIMA UND ENERGIE

Gem. § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen.

Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO2-Reduktion abzuschwächen (z.B. in Form von Schaffung optimaler Voraussetzungen für Solaranlagen: Gebäudestellung, Dachform- und -neigung, Dacheindeckung etc.), sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine sinnvolle Nachverdichtung bzw. Auffüllung innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes, entsprechend im bebauten Innenbereich. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebietes sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Durch die neue Nutzung der derzeit unbebauten Grundstücksteile ist generell von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Dies wird jedoch abgemildert durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen, der Begrünung der nicht für eine Überbauung genutzten Tiefgarage, der Festsetzung von zu begrünenden Flächen sowie der Erhalt ortsbildprägender Einzelbäume.

Durch die kompakte Bauweise kann das Gebäude selbst einen Beitrag zum Energiesparen und damit zum Klimaschutz beitragen. Für das Hotel ist die Erstellung eines Blockheizkraftwerkes geplant, wodurch der Energiebedarf des Gebäudes deutlich verringert werden kann.

Durch die Festsetzung von Flachdächern ist eine Nutzung der Dachflächen – auch in Kombination mit einer Dachbegrünung – durch Solarenergie möglich.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	ca. 5.700 m²

11 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen bereits vollständig erschlossen, die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungen sichergestellt werden.

Der vorhandene Baugrund wurde durch die geotechnischen Untersuchungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser als nicht geeignet eingestuft. Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) wird in die bestehende Kanalisation geleitet.

12 KOSTEN DER PLANUNG

Die Kosten der Planung werden vollumfänglich vom Vorhabenträger übernommen. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Konstanz/Freiburg, den 20.08.13/04.06.2014

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

faktorgrün

JUMA Hotel KG

Stadt Konstanz
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Erweiterung Seehotel RIVA

Umweltbeitrag mit Eingriffsdarstellung und artenschutzfachlicher Relevanzprüfung

Freiburg, den 22.07.2013



Freie Landschaftsarchitekten bdla
www.faktorgruen.de

Merzhauser Straße 110
79100 Freiburg
0761/707 647 0
freiburg@faktorgruen.de

Eisenbahnstraße 26, 78628 Rottweil

gop413_Konstanz_Hotel_RIVA_Umweltbeitrag_Scoping_130722.doc

Für diesen Umweltbeitrag wurden folgende Gutachten und Planwerke ausgewertet:

- Luis Ramos (17.07.2013): Artenschutzfachlicher Zwischenbericht zur Relevanzbegehung (Fledermäuse) am 04.06.2013 und weiterführender Prüfungen; Projekt: Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Seehotel RIVA"; Objekt/Standort: Grundstück und Gebäude Grüngang 14 in 78464 Konstanz (Flurstück Nr. 1878/1)
- Jürgen Roth, Braunstein + Berndt GmbH (17.07.2013, Vorab-Info per Mail): Schalltechnische Untersuchungen zum geplanten Ausbau des Hotels RIVA in Konstanz
- Kempfert + Partner Geotechnik (22.02.2013): Geotechnischer Bericht - Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung – Erweiterung Seehotel RIVA, Seestraße 25 in Konstanz

Inhaltsverzeichnis

1 Vorhaben 3

2 Derzeitiger Umweltzustand 4

3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens 7

4 Artenschutz 8
4.1 Relevanzprüfung 10
4.1.1 Vögel 10
4.1.2 Fledermäuse 10
4.1.3 Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen 11
4.2 Prognose der Beeinträchtigungen 11
4.2.1 Vögel 11
4.2.2 Fledermäuse 11
4.3 Fazit Artenschutzprüfung 12

5 Schutz von Natur und Landschaft 12
5.1 Vermeidung- und Verminderung von Beeinträchtigungen 13
5.2 Baumschutz 13

6 Zusammenfassung 15

Anhang 1: Liste Baumbestand

Plan 1: Bestand Biotoptypen und Bäume M 1:500

1 Vorhaben

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Erweiterung Seehotel RIVA“

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Seehotel RIVA“ aufzustellen. Das Plangebiet ist etwa 0,57 ha groß.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Seehotel RIVA“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben zur Erweiterung des bestehenden Seehotels RIVA (Seestraße 25).

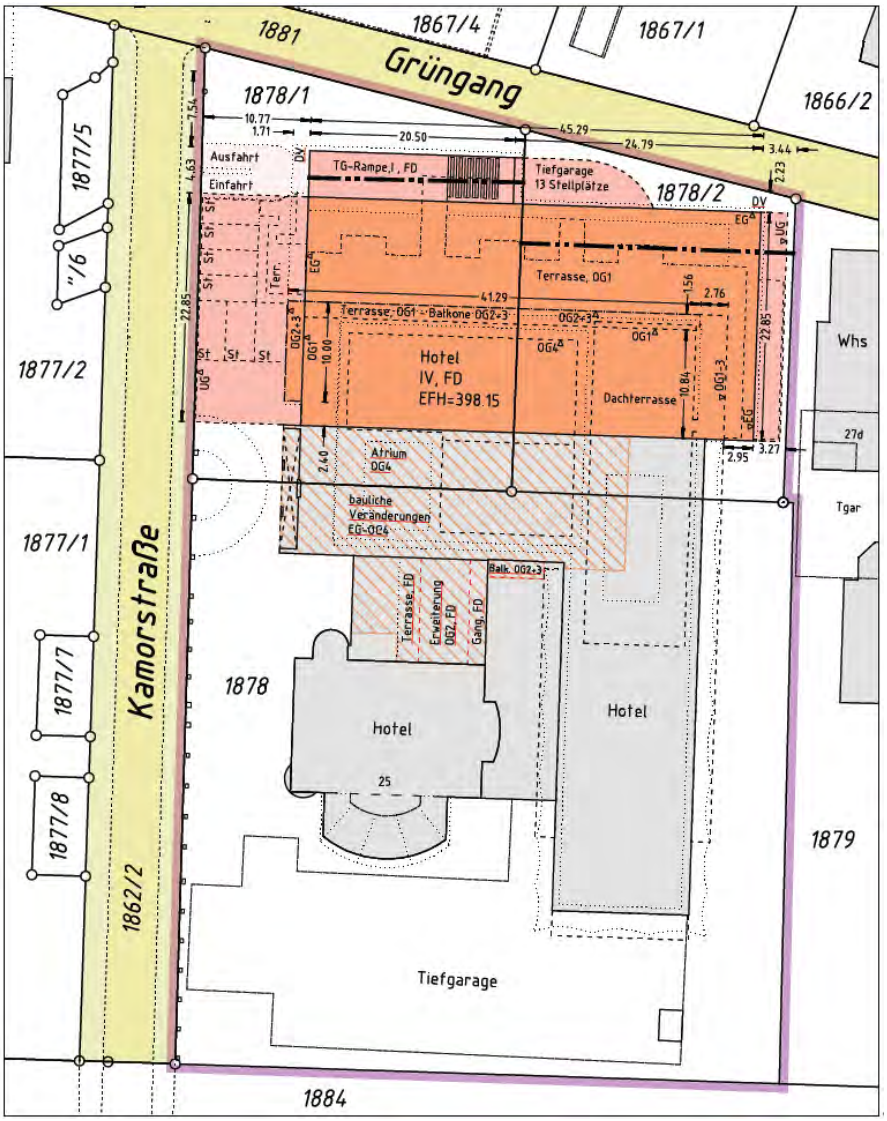


Abb. 1: Plangebiet mit Bestand und geplanter Erweiterung (intermetric)

Auf Grund des hohen Zuspruchs soll das vor vier Jahren in Betrieb genommene Hotel RIVA an der Konstanzer Seestraße erweitert werden. Die Planung sieht einen viergeschossigen Baukörper im rückwärtigen Bereich des Bestands vor, der im Erdgeschoss einen Wellnessbereich, im 1. OG Besprechungs- und Veranstaltungsräume, in den Obergeschossen weitere Hotelzimmer und im Dachgeschoss die Erweiterung des Fitnessbereichs

mit Ruheraum und Anschluss an den bestehenden Außenpool vorsieht. Mit dem Neubau soll auch die heute unbefriedigende Zufahrt zur Tiefgarage neu geregelt und weitere Stellplätze geschaffen werden.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplans „Grüngang“. Die Bebauung des Grundstücks wird durch eine Bauflucht im Norden geregelt.

§ 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. Zudem ist § 4c (Überwachung) nicht anzuwenden.

Die Umweltbelange gem. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Form des hier vorliegenden „Umweltbeitrags“ dargestellt.

Eingriff / Ausgleich

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da die Eingriffe entsprechend § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten.

Artenschutz

Es ist zu prüfen, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten ist.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz ist zu berücksichtigen und eine Befreiung für zu entfernende Bäume zu beantragen.

2 Derzeitiger Umweltzustand

Mensch

Das Plangebiet ist derzeit bereits als Hotelanlage genutzt. Der größte Teil der bestehenden Bebauung befindet sich auf dem Flst. 1878, weitere Teile auf den Flst. 1878/1 und 1878/2. Auf dem Flst. 1878/1 befindet sich darüber hinaus ein als Angestelltenunterkunft genutztes Wohnhaus; der größte Teil des Flst. 1878/2 wird als Stellfläche genutzt.

Lärm- und Schadstoffimmissionen bestehen im Plangebiet aktuell nur in sehr geringem Umfang durch den Verkehr auf der östlich verlaufenden Kamorstraße (eine Stichstraße), die der Erschließung des Hotels Riva und der Spielbank Konstanz dient, sowie der nördlich verlaufenden Straße Grüngang. Die südlich zwischen Bebauung und Seeufer verlaufende Seestraße ist für den motorisierten Verkehr gesperrt und wird als Seepromenade intensiv von Fußgängern und Fahrradfahrern genutzt.

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Aktuell ist das Plangebiet größtenteils durch Gebäude, Plätze und Wege versiegelt und abgesehen vom vorhandenen Baumbestand nur stellenweise mit Vegetation durchsetzt (Zierrabatten, Eiben-/Bambushecke).

In der nordwestlichen Ecke des Planungsgebiets befindet sich ein etwa 150 qm großes Zierrasenstück mit fünf großen Bäumen (vier Bergahorne und eine Rosskastanie). Während sich die Rosskastanie und der westlich benachbarte Bergahorn in einem guten bis sehr guten Zustand befinden, weisen die restlichen drei Bergahorne deutliche Beeinträchtigungen auf (lichte, dürre Krone mit Totholzästen; gelbliche Laubfärbung im Juli). Die Bergahorne wurden in der Vergangenheit im Kronenbereich zudem stark beschnitten, um das Höhenwachstum zu begrenzen, sodass dort potentielle Eintrittsorte für Schadpilze und sonstige Schadorganismen geschaffen wurden. Höhlen oder Spalten, die als Quartiere in Frage kommen könnten, sind nicht vorhanden.



Abb. 2: Sicht von Osten auf die Baumgruppe an der Straße Grüngang

Auf dem weiteren Gelände des Hotels finden sich entlang der Kamorstraße zwei Blauglockenbäume sowie fünf mehrstämmige Eiben. Auf der Seeterrasse sind zehn jüngere Platanen auf der darunter befindlichen Tiefgarage angepflanzt. An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Traubeneiche.

Im Umfeld des Hotels (angrenzend an das Plangebiet) befindet sich als weitere Einzelbäume oder in kleinen Baumgruppen ältere Buchen, Traubeneichen, Hainbuchen, ein Bergahorn, Thujen, ein Ginkgo sowie ein Mammutbaum.

Eine Darstellung der im Plangebiet und im näheren Umfeld vorkommenden Einzelbäume und Baumgruppen befindet sich im Anhang (Plan 1 und Baumliste).

Insgesamt weist das Gebiet mit Ausnahme der wertgebenden Bäume eine geringe Wertigkeit hinsichtlich des Schutzguts Arten und Biotope auf.

Artenschutz

Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Aspekten finden sich in Kapitel 4.

Boden

Gemäß der geologischen Karte liegt das Plangebiet am Rande der Konstanzer Bucht. Die Hangendschichten bilden holozäne Ablagerungen (Elb) auf pleistozänem Beckenton (Seeton). Das Liegende bildet pleistozäne Grundmoräne, die in der Regel als Geschiebemergel ausgebildet ist.

Das Plangebiet ist aktuell größtenteils mit Schotter, Pflaster, Asphalt oder Bebauung versiegelt. Rund 500 qm sind aktuell nicht versiegelt (Rasenflächen, Zierrabatten und Heckenbereiche), jedoch sind auch in diesen Bereichen die Böden anthropogen überprägt (Auffüllungen bis teilweise 1 m Mächtigkeit) und besitzen daher hinsichtlich der Bodenfunktionen „Standort für die natürliche Vegetation“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ lediglich eine geringe Wertigkeit.

Bei den im Rahmen der Baugrunderkundung angetroffenen Auffüllungen handelt es sich neben Kies mit Ziegelresten teilweise um Schlacken. Für diese Schlacken ist für die Verwertung/Entsorgung eine chemische Untersuchung notwendig. Eine Verwertung nach VwV Boden kann teilweise wahrscheinlich nicht mehr möglich sein und es muss eine Entsorgung auf einer Deponie erfolgen.

Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser im Moränenkies angetroffen, welches artesisch gespannt ist. Die Druckspiegelhöhe liegt über dem Gelände. Des Weiteren ist Grundwasser im Beckenton vorhanden. Der Beckenton bildet überwiegend einen Grundwasserstauer mit sehr schwacher Durchlässigkeit, es sind aber unregelmäßig meist dünne nichtbindige Schichten eingelagert, die freies Grundwasser führen. Auch im Geschiebemergel können grundwasserführende Schichten eingelagert sein.
Unabhängig vom Grundwasser im Beckenton und in den Moränenböden kann sich in den vorhandenen Auffüllungen oberflächennah Schichtenwasser und Stauwasser bilden. Diese können sich in Abhängigkeit vom Dargebot und der Anbindung an eine Vorflut bis zur Geländeoberfläche, in Tieflagen auch darüber aufstauen.

Da die Fläche aktuell größtenteils mit Schotter, Pflaster, Asphalt oder Bebauung versiegelt ist, hat sie hinsichtlich der Grundwasserneubildung nur eine geringe Bedeutung.

Klima / Luft

Durch die vorhandene Versiegelung kommt es tagsüber zu einer starken Erwärmung im Plangebiet, wohingegen die vorhandene Vegetation, insbesondere der Baumbestand kühlend wirken. Auch hinsichtlich der Lufthygiene wirkt sich die vorhandene Vegetation positiv aus. Insgesamt ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzguts Klima / Luft jedoch von geringer Wertigkeit.

Landschafts- / Ortsbild

Das Landschaft- bzw. Ortsbild des Plangebietes wird maßgeblich durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die Baumreihe entlang der Straße Grüngang entspricht dem für das Musikerviertel typischen parkartigen Charakter vieler Grünfläche, und besitzt eine wichtige gestalterische Funktion im Straßenbild. Insgesamt besitzt das Plangebiet eine mittlere Wertigkeit hinsichtlich des Schutzguts Landschafts-/Ortsbild.

Kultur- und Sachgüter

Das Haupthaus ist als Villa des frühen 20. Jahrhunderts Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Das im Erweiterungsbereich aktuell bereits vorhandene neuere Gebäude besitzt keine denkmalpflegerische Relevanz.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen einschließlich Wirkungsverlagerungen zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern werden - sofern vorhanden - in den jeweiligen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter mit dargestellt.

3 Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Wirkfaktoren

Durch das Vorhaben kommt es baubedingt, anlagenbedingt und betriebsbedingt zu verschiedenen Umweltauswirkungen. Folgende Faktoren sind hierbei zu berücksichtigen.

Baubedingte Faktoren

Während der Bauphase kommt es auf den Flst. 1878/1 und 1878/2 mit Ausnahme eines Bereiches entlang der Straße Grüngang zu einer nahezu vollständigen Flächeninanspruchnahme durch Bodenabgrabungen und -umlagerungen. Des Weiteren treten baubedingte Emissionen in Form von Schall, Erschütterungen und Luftschadstoffen (einschließlich Stäube) auf.

Anlagebedingte Faktoren

Anlagebedingt kommt es ebenfalls mit Ausnahme des Bereichs entlang der Straße Grüngang zu einer nahezu vollständigen Inanspruchnahme des Plangebietes durch das Gebäude (einschließlich der Tiefgarage) sowie durch Stellplätze und sonstige Freianlagen.

Betriebsbedingte Faktoren

Betriebsbedingt kommt es durch den bewirkten Verkehr zu Schall- und Schadstoffemissionen. Ebenfalls zu Schallemissionen kommt es durch die Nutzung der Außenbereiche, speziell der beiden Dachterrassen, durch Hotelgäste. Zudem entstehen durch die Beleuchtung Lichtemissionen.

Schutzgüter

Im Folgenden werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter benannt.

Mensch

Durch die Erweiterung des Hotels erhöhen sich die Gästezahlen und damit die Anzahl Zu- und Wegfahrten zum und vom Hotel. Durch die Terrasse auf dem 1. OG entlang der Straße Grüngang und der Verlängerung der Dachterrasse werden sich auf bisher kaum genutzten Flächen verstärkt Personen längere Zeit aufhalten.

Für die schalltechnische Untersuchung wurde ein Datenmodell erstellt, das die umliegende Bebauung, den zukünftigen Straßenverkehr und das zukünftige Hotel mit den zugehörigen Schallquellen beinhaltet (Lieferzone, Stellplätze, Tiefgaragenzufahrt, Lüfter, Schwimmbad auf dem Dach, geplante Dachterrasse für max. 80 Personen).

Die prognostizierte Zunahme des Straßenverkehrs von 15 % auf Kamorstraße und der Straße Grüngang führen zu keinerlei Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV (Lärmvorsorge). Auch beim zukünftigen

Betrieb nach dem Ausbau des Hotels werden die Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten. Voraussetzung ist, dass die bestehenden Wände auf dem Dach (Schwimmbad) nach dem Umbau wieder erstellt werden und keine vertikalen oder horizontalen Lücken vorhanden sind. Die Berechnungen für die Dachterrasse auf dem 1. OG wurden für 80 Personen und ohne Lautsprecher-/Beschallungsanlagen durchgeführt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch sind somit nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Teile der Zierrasenfläche und in geringem Umfang auch Sträucher werden im Zuge der Bauarbeiten zerstört; hochwertige Biotoptypen sind jedoch nicht betroffen. Beeinträchtigungen der hochwertigen Bäume entlang der Straße Grüngang können aufgrund der Nähe zur geplanten Tiefgarage und den damit verbundenen Eingriffen in den Wurzelbereich nicht ausgeschlossen werden.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung siehe Kap. 4, für den Baumschutz Kap. 5.2.

Boden

Da die Böden hinsichtlich der Funktionen „Standort für die natürliche Vegetation“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ bereits im jetzigen Zustand eine geringe Wertigkeit aufweisen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch die geplante Zunahme versiegelter Flächen um etwa 150 qm zu erwarten.

Wasser

Das artesisch gespannte Grundwasser im Moränenkies wird vom geplanten Gebäude nicht berührt, ist aber für die Sicherung der Baugrubensohle gegen Aufschwimmen und bei der Herstellung von Gründungspfählen und ggf. bei der Durchführung von Erdwärmebohrungen zu beachten.
Zufließendes Oberflächenwasser und Grund-/Schichtwasser muss durch Entwässerungseinrichtungen aufgefangen und über eine offene Wasserhaltung kontrolliert abgeleitet werden.

Die Auswirkungen der Überbauung auf die Grundwasserneubildung sind gering, da bereits zum jetzigen Zeitpunkt der größte Teil der Fläche versiegelt ist.

Klima / Luft

Hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft sind aufgrund der nur geringfügigen Zunahme an versiegelter Fläche keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschafts- / Ortsbild

Die Hotelerweiterung hat Auswirkungen auf den Charakter des nördlichen Plangebietes. Der Neubau unterscheidet sich sowohl architektonisch als auch in der Größe vom derzeit vorhandenen Bestandsgebäude. Hinsichtlich des bestehenden Hotelgebäudes stellt die Erweiterung jedoch eine harmonische Ergänzung dar.

4 Artenschutz

Rechtliche Vorgaben zum Artenschutz im BNatSchG

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die am 18.12.2007 in Kraft getreten ist, hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Änderungen wurden auch in die Novellierung des BNatSchG übernommen, welche am 01.03.2010 in Kraft getreten ist.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG *besonders* und *streng* geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Dazu zählen (streng geschützte Arten im Fettdruck):

- Arten des **Anhangs A** und B der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/97)
- **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und **Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung** (BArtSchV)

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Neben diesen *Zugriffsverboten* gelten Besitz- und Vermarktungsverbote.

Nach § 44 (5) gelten bei Eingriffen im Bereich des Baurechts die aufgeführten Verbotstatbestände **nur für nach europäischem Recht geschützte Arten**, d. h. die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und die europäischen Vogelarten. Es liegt außerdem dann kein Verbotstatbestand im Sinne des Satzes Nr. 3 vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist, oder wenn dies durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden kann. In diesem Fall sind gemäß BNatSchG auch mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbundene unvermeidliche Beeinträchtigungen von Individuen vom Verbot in Satz Nr. 1 ausgenommen.

Wenn die Planung dazu führt, dass Verbotstatbestände eintreten, ist sie grundsätzlich unzulässig. Es ist jedoch nach § 45 eine Ausnahme von den Verboten möglich, wenn

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses vorliegen
- und es keine zumutbaren Alternativen gibt
- und der günstige Erhaltungszustand für die Arten trotz des Eingriffs gewährleistet bleibt.

Prüfschritte

Es ist daher zu prüfen, ob geschützte Arten durch die Planung möglicherweise beeinträchtigt werden. D. h., es ist zu prüfen, ob

- durch die Planung eine erhebliche Störung während der in Abs. 1 Nr. 2 genannten Zeiten eintritt, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.
- es zu einer Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art kommt. Die Zerstörung von Nahrungs- und Jagdhabitaten ist nur dann relevant, wenn sie einen essentiellen Bestandteil des Habitats darstellen und z. B. für die betroffenen Individuen nicht an anderer Stelle zur Verfügung stehen.
- es zur Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen kommt, und ob diese unvermeidbar sind.

4.1 Relevanzprüfung

Relevanzprüfung

Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist hinsichtlich derjenigen Arten zu prüfen, für die ein Vorkommen im Plangebiet aufgrund von Kartierungen oder Zufallsfunden bekannt ist sowie (beim Fehlen ausreichend aussagekräftiger Kartierungen) hinsichtlich derjenigen Arten bzw. Artengruppen deren Vorkommen im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Lebensräume und Strukturen, der naturräumlichen Lage sowie der vorhandenen Störfaktoren nicht mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

4.1.1 Vögel

Da sämtliche europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ist diese Artengruppe grundsätzlich relevant.

Artvorkommen

Im und am Gebäude Grüngang 14 selbst wurden keine Vogelarten festgestellt; auf den benachbarten Gartengrundstücken samt Gebäuden fanden sich mehrere Brutstätten und Bruten (z. B. Hausrotschwanz, Haussperlinge, u. a.). Die Bäume auf dem Grundstück besitzen Strukturen, die als Brutstätten von Vogelarten dienen können. Bei diesen Vogelarten handelt es sich um sog. Freibrüter (Nestbau im Efeubewuchs und in der Krone). Spechthöhlen oder andere Baumhöhlen konnten in dem vorhandenen Baumbestand nicht festgestellt werden, sodass nicht mit dem Vorkommen höhlenbrütender Arten zu rechnen ist.

Insgesamt wurden vier Brutvogelarten festgestellt (Amsel, Buchfink, Grünfink und Zilpzalp), die alle ungefährdet sind. Als Nahrungsgäste fanden sich weitere 15 Arten ein, zwei davon im offenen Luftraum jagend (Mauersegler und Schwarzmilan).

Vorkommen, Horste oder Nester von streng geschützten Vogelarten wurden nicht festgestellt.

4.1.2 Fledermäuse

Artvorkommen

Im Dachstuhl des Gebäudes Grüngang 14 wurden im Innenbereich an der Giebelwand (Höhe Giebelöffnung) eine kleine Menge Kotpellets einer *Pipistrellus*-Art gefunden, die z. B. der Zwergfledermaus zugeordnet werden kann. Bei dem festgestellten Quartier handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um ein Einzelquartier, wie sie in der Region häufig von einzelnen Männchen oder auch Weibchen (nicht reproduzierende Weibchen oder Ausweichquartier) genutzt werden. Möglicherweise handelt es sich aber auch um ein Männchen-Paarungs-/Balzquartier.

4.1.3 Sonstige Tiergruppen sowie Farn- und Blütenpflanzen

Das Plangebiet weist wenige kleine Wespennester der gewöhnlichen Wespe im Dachstuhl auf. Darüber hinaus ist nicht mit dem Vorkommen weiterer geschützter Arten zu rechnen.

4.2 Prognose der Beeinträchtigungen

4.2.1 Vögel

Bestehende Störeinflüsse

Aktuell sind bereits Störeinflüsse hinsichtlich der Artengruppe Vögel durch Verkehr und die Präsenz von Menschen und Haustieren im Plangebiet vorhanden.

Erhebliche Störungen zu bestimmten Zeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen (§ 44 (1) Nr. 2)

Störungen

Es ist davon auszugehen, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 2 generell durch die Rodung des Baumbestandes außerhalb der Brutzeit verhindert werden kann. Allerdings ist nicht vollständig auszuschließen, dass durch Baumaßnahmen im Nahbereich der zu erhaltenden Bäume möglicherweise ein geringerer Bruterfolg erzielt wird. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der potentiell betroffenen Arten wäre hierdurch jedoch nicht zu befürchten.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)

Siedlungsbereich - allgemein verbreitete, nicht gefährdete Arten

Die wertvolle ältere Baumgruppe entlang der Straße „Grüngang“ wird zum Erhalt festgesetzt. Da eine Beeinträchtigung jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, werden durch den Eingriff möglicherweise Fortpflanzungsstätten allgemein verbreiteter, nicht gefährdeter Arten zerstört. Die ökologische Funktion der durch die Planung zerstörten Fortpflanzungsstätten für die potentiell aktuell das Plangebiet besiedelnden, allgemein verbreiteten, nicht gefährdeten Arten wäre jedoch im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet, da Siedlungsstrukturen im direkten und weiteren Umfeld in ausreichendem Umfang vorhanden sind und der Flächenverlust nur vergleichsweise gering ist. Die betroffenen Arten können zudem potentiell auch die bei Verlust der Bäume notwendigen Ersatzpflanzungen mittelfristig wieder besiedeln.

Arten der Vorwarnliste

Arten der Vorwarnliste wurden im Plangebiet nicht als Brutvogel nachgewiesen. Für diese Arten kann davon ausgegangen werden, dass keine Fortpflanzungsstätten zerstört werden.

Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1)

Rodungszeitpunkt

Es ist davon auszugehen, dass das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 1 generell durch die Rodung des Baumbestandes außerhalb der Brutzeit verhindert werden kann.

4.2.2 Fledermäuse

Erhebliche Störungen zu bestimmten Zeiten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen (§ 44 (1) Nr. 2)

Störungen

Durch die Planung werden sowohl quantitativ als auch qualitativ keine Störungen bewirkt, die sich aufgrund der aktuell bereits angrenzend vor-

handenen Straßen und Gebäude erheblich vom derzeitigen Zustand im Plangebiet unterscheiden. Erhebliche Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes potentiell das Plangebiet nutzender Fledermausarten führen, sind durch die Planung daher nicht zu erwarten.

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)

Jagdhabitat

Für das Plangebiet konnte kein Nachweis auf Nutzung als Jagdhabitat erbracht werden, es ist jedoch nicht unwahrscheinlich, dass zumindest die Zwergfledermaus entlang des Baumbestandes jagt.

Quartiere (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten)

Der Dachstuhl des Hauses Grüngang 14 wurde von einer *Pipistrellus*-Art als Einzelquartier genutzt, evtl. auch als Balz-/Paarungsplatz.

Eine abschließende Prüfung über die aktuelle Nutzung als Quartier steht noch aus. Sollte sich herausstellen, dass das Quartier aktuell noch genutzt wird, müssen im bzw. am neuen Gebäude integrierte Spaltenquartiere angeboten werden.

Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Ersatzmaßnahme durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG berührt werden.

Tötung, Verletzung, Entnahme oder Fang von Individuen (§ 44 (1) Nr. 1)

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Tötung einzelner Individuen der *Pipistrellus*-Art beim Abriss des Hauses zwar nicht vollständig auszuschließen, jedoch äußerst unwahrscheinlich. Zusätzlich wird die Gefahr der Tötung von Individuen dadurch minimiert werden, dass der Abriss in den Wintermonaten durchgeführt wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben das allgemeine Lebensrisiko (auf Grund des Naturgeschehens) bezogen auf das einzelne Individuum keine signifikante Erhöhung erfährt und der Verbotstatbestand der (absichtlichen) Tötung somit nicht erfüllt wird.

4.3 Fazit Artenschutzprüfung

Artenschutz

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde auf der Grundlage des aktuellen Artenspektrums (speziell hinsichtlich der Artengruppe der Vögel und der Fledermäuse) geprüft. Das Eintreten von Verbotstatbeständen ist unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen nicht anzunehmen. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

5 Schutz von Natur und Landschaft

Bebauungsplan

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

5.1 Vermeidung- und Verminderung von Beeinträchtigungen

Baumerhalt

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Biotope (hierbei speziell der Artengruppen Vögel und Fledermäuse) sowie der Schutzgüter Klima und Landschaftsbild wird die Baumgruppe entlang der Straße Grüngang erhalten.

Rodungszeitpunkt Gehölze

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Artengruppe der Vögel sind Rodungen von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.

Neupflanzung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Biotope (hierbei speziell der Artengruppen Vögel und Fledermäuse) sowie der Schutzgüter Klima und Landschaftsbild wird in der Verlängerung der bestehenden Baumreihe entlang der Straße Grüngang im östlichen Plangebiet ein Laubbaum gepflanzt.
Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern gepflanzt.

Gebäudeabriss

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten (Zwergfledermaus) ist das bestehende Gebäude im Winterhalbjahr zwischen November und März abzubrechen.

5.2 Baumschutz

Baumschutzsatzung

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz stehen alle Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm Stammumfang (gemessen in 100 cm über dem Erdboden) unter Schutz. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unter dem Kronenansatz maßgebend Bei mehrstämmigen Bäumen muss der Einzelumfang wenigstens eines Stammes in 100 cm Höhe gemessen mehr als 50 cm betragen. In diesem Fall ist der gesamte mehrstämmige Baum geschützt.

Baumbestand

Der Baumbestand konzentriert sich auf die nördlichen, westlichen und südlichen Randbereiche des Plangebietes. Insgesamt wurden im Plangebiet im Rahmen der am 10.07.2013 durchgeführten Kartierung 23 Bäume erfasst (siehe Anhang), von denen elf unter den Schutz der Baumschutzsatzung Konstanz fallen. Bei den geschützten Bäumen handelt es sich um folgende Bäume:

- Baumgruppe im Norden des Plangebietes, bestehend aus vier Bergahornen (StU zwischen 155 cm und 200 cm) und einer Rosskastanie (StU 300 cm). Rosskastanie und Bergahorn Nr. 3 besitzen eine gute bis sehr gute Vitalität, Bergahorn Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 eine deutlich geringere Vitalität, was sich durch Kronendürre und verfärbte Blätter bemerkbar macht. Alle vier Bergahorne weisen Anzeichen nicht fachgerecht umgesetzter Pflegemaßnahmen auf (Entnahme großer Äste, vieltriebiger Kronenaufbau).

- Fünf teilweise mehrstämmige Eiben (StU zwischen 80 cm und 290 cm) im Westen entlang der Kamorstraße.

- Eine Traubeneiche in der südöstlichen Ecke des Plangebiets.

Erhalt

Die Baumgruppe aus den vier Bergahornen und der Rosskastanie sowie die Gruppe der Eiben werden im Bebauungsplan flächig zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren werden zwei Blauglockenbäume an der Kamorstraße und die Traubeneiche an der südöstlichen Plangebietsgrenze als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Damit sind alle Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, zum Erhalt festgesetzt.

Befreiung

Sofern eine Fällung unter Baumschutz stehender Bäume aufgrund von Schädigungen, geringer Vitalität oder Verkehrssicherheit erforderlich werden sollte, ist eine Befreiung zu beantragen.

6 Zusammenfassung

Planung

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Seehotel RIVA“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Erweiterungsanbau an das Seehotel RIVA. Der übrige Gebäudebestand soll planungsrechtlich gesichert werden.

§ 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt, ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist somit nicht erforderlich.

Aktueller Bestand

Aktuell wird das betreffende Gelände bereits als Hotelanlage genutzt und ist weitgehend durch Gebäude, Tiefgarage, Wege und Plätze versiegelt. Auf der neu für die Erweiterung vorgesehenen Fläche befindet sich zurzeit ein Wohnhaus mit Garage, das als Angestelltenunterkunft genutzt wird. Entlang der Straße „Grüngang“ befindet sich eine hochwertige Baumreihe bestehend aus vier Bergahornen und einer Rosskastanie. Die Rosskastanie und der direkt westlich davon wachsende Bergahorn sind in einem guten bis sehr guten Zustand, die restlichen drei Bergahorne weisen eine eingeschränkte Vitalität auf. Entlang der Kamorstraße befinden sich zwei jüngere Blauglockenbäume und fünf ältere Eiben. Auf der südlichen Seeterrasse befinden sich zehn jüngere Platanen auf der darunter befindlichen Tiefgarage. An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Traubeneiche.

Umweltwirkungen

Bau- und Anlagebedingt kommt es mit Ausnahme eines Streifens entlang der Straße „Grüngang“ zu einer nahezu vollständigen Flächeninanspruchnahme im nördlichen Erweiterungsbereich. Bauzeitlich sind Emissionen in Form vom Lärm, Erschütterungen und Luftschafstoffen (inkl. Stäube) zu erwarten. Betriebsbedingt kommt es durch Verkehr und Hotelgäste zu zusätzlichen Lärmemissionen sowie zu Lichtemissionen.

Mensch

Gemäß den durchgeführten Schallberechnungen führt die Zunahme des Straßenverkehrs zu keinerlei Überschreitungen der Grenzwerte der 16.BImSchV. Auch im zukünftigen Hotelbetrieb werden die Grenzwerte der TA-Lärm eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch sind somit nicht zu erwarten.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Hochwertige Biotoptypen sind durch die Planungen nicht betroffen. Allerdings sind trotz entsprechender Schutzmaßnahmen Beeinträchtigungen hochwertiger Bäume entlang der Straße „Grüngang“ durch den angrenzend geplanten Neubau nicht auszuschließen. Beeinträchtigungen weiterer durch die Baumschutzsatzung der Stadt geschützter Bäume sind nicht zu erwarten.

Boden

Da das Plangebiet aktuell bereits größtenteils durch Gebäude, Tiefgarage, Wege und Plätze versiegelt ist, erhöht sich die versiegelte Fläche durch die geplante Erweiterung lediglich geringfügig um etwa 150 qm. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzguts Boden sind somit nicht zu erwarten.

Wasser

Da sich der Umfang versiegelter Flächen nur geringfügig erhöht, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten.

Klima/Luft

Auch hinsichtlich des Schutzguts Klima / Luft sind aufgrund der nur geringfügigen Zunahme versiegelter Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Landschafts-/Ortsbild

Durch die geplante Hotelerweiterung verändert sich der Charakter des nördlichen Plangebiets, da der zukünftige Gebäudecharakter vom derzeit vorhandenen Bestandsgebäude hinsichtlich Architektur und Größe abweicht. Der geplante Anbau stellt jedoch bezogen auf das bestehende Hotelgebäude eine harmonische Ergänzung dar.

Umweltschützende Maßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung- und Verminderung von Beeinträchtigungen sind geplant:

- Erhalt der wertgebenden Baumreihe entlang der Straße „Grüngang“ und entlang der Kamorstraße sowie weiterer Einzelbäume.
- Anpflanzung eines Laubbaums an der Straße „Grüngang“ im östlichen Plangebiet in Verlängerung der bestehenden Baumreihe.
- Anpflanzung einer gebietsheimischen Hecke entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.
- Rodung von Gehölzen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (außerhalb der Brutzeit der Vögel).
- Abriss des bestehenden Gebäudes im Winterhalbjahr ca. November bis März.

Baumschutz

Unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz fallen fünf Bäume (eine Rosskastanie und vier Bergahorne) entlang der Straße „Grüngang“ sowie fünf Eiben entlang der Kamorstraße und eine an der südöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Traubeneiche.

Im Bebauungsplan wird der Erhalt dieser Bäume festgesetzt.Sofern eine Fällung unter Baumschutz stehender Bäume aufgrund von Schädigungen, geringer Vitalität oder Verkehrssicherheit erforderlich werden sollte, ist eine Befreiung zu beantragen. Zudem sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenschutz

Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich Fledermäuse und Vögel erfolgte eine mehrmalige Begehung des geplanten Erweiterungsbereichs durch einen Sachverständigen.

Im Dachstuhl des zum Abriss vorgesehenen Gebäudes wurden im Innenbereich an der Giebelwand Kotpellets einer *Pipistrellus*-Art gefunden, die z. B. der Art Zwergfledermaus zugeordnet werden können. Bei dem festgestellten Quartier handelt es sich mit großer Wahrscheinlichkeit um ein Einzelquartier, wie in der Region häufig von einzelnen Männchen oder auch Weibchen (nicht reproduzierende Weibchen oder Ausweichquartier von Weibchen) genutzt, möglicherweise aber auch um ein Männchen-Paarungs-/Balzquartier. Es wird empfohlen im Zeitraum Juli - September eine weitere Kontrolle durchzuführen und dies zu klären. Sollte sich herausstellen, dass das Quartier tatsächlich noch als Männchenquartier genutzt wird, müssen im bzw. am Gebäude integrierte Spaltenquartiere angeboten werden.

Da die Bäume entlang der Straße „Grüngang“ keine Höhlen aufweisen, ist das Vorkommen höhlenbewohnenden Vogel-, Insekten- oder Fledermausarten ausgeschlossen. Im Erweiterungsbereich wurden zudem ausschließlich häufige und nicht gefährdete europäische Vogelarten nachgewiesen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist unter Berücksichtigung der geplanten umweltschützenden Maßnahmen nicht zu erwarten.

Freiburg, den 22.07.2013

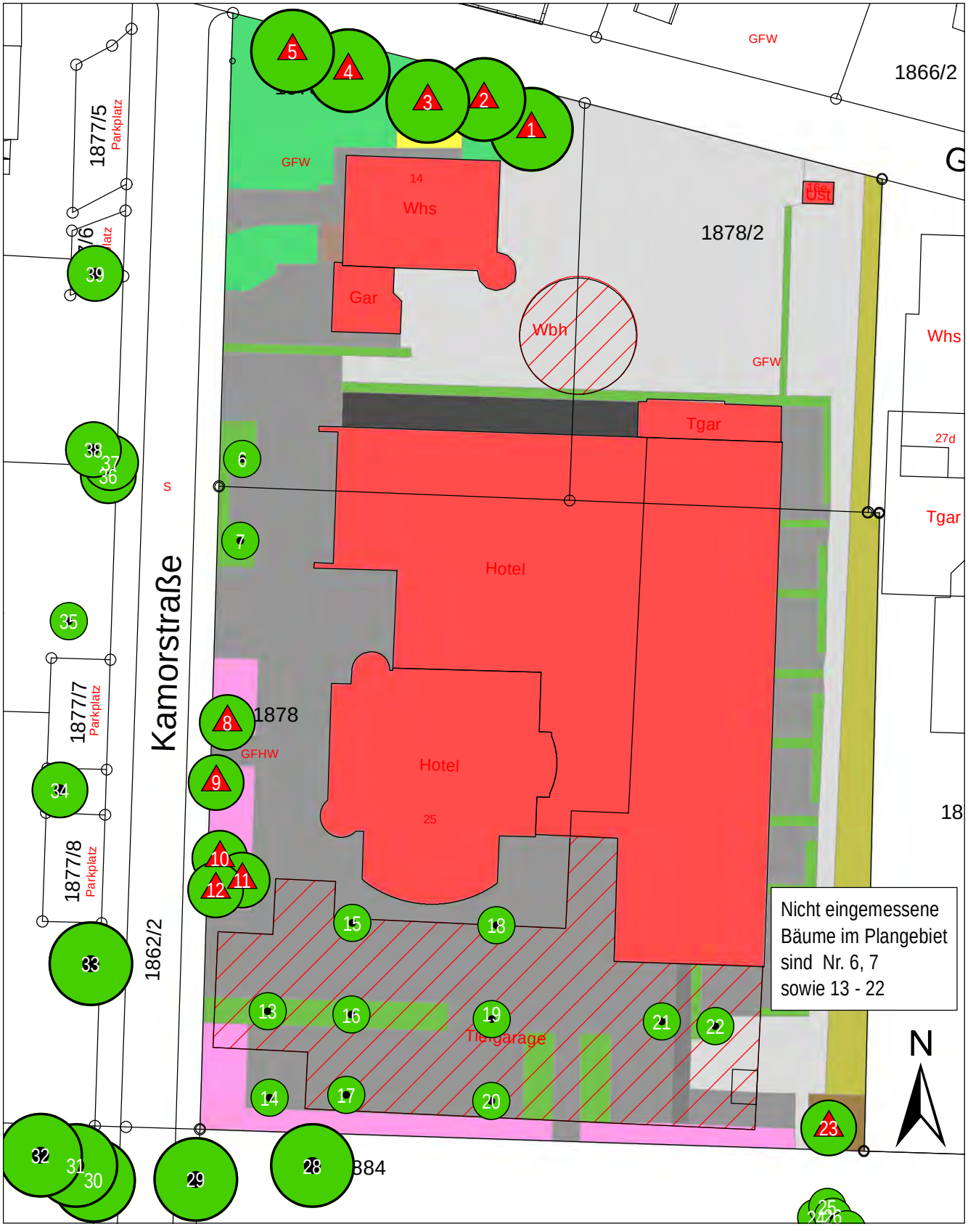
Holger Mette-Christ
Dipl. Biologe

Christoph Laule
MSc ETH Umwelt-Nat.

www.faktorgruen.de

Anhang: Baumbestand gemäß Kartierung vom 10.07.2013

Nr.	Art	Baumschutz	StU1*	StU2	eingemessen	Erhalt
1	Bergahorn	Ja	180 cm		Ja	Ja
2	Rosskastanie	Ja	300 cm		Ja	Ja
3	Bergahorn	Ja	180 cm		Ja	Ja
4	Bergahorn	Ja	155 cm		Ja	Ja
5	Bergahorn	Ja	200 cm		Ja	Ja
6	Blauglockenbaum		50 cm			Ja
7	Blauglockenbaum		65 cm			Ja
8	Eibe	Ja	95 cm	3 x 65 cm, 1 x 50 cm	Ja	Ja
9	Eibe	Ja	290 cm		Ja	Ja
10	Eibe	Ja	170 cm		Ja	Ja
11	Eibe	Ja	185 cm		Ja	Ja
12	Eibe	Ja	80 cm	80 cm	Ja	Ja
13	Platane					
14	Platane					
15	Platane					
16	Platane					
17	Platane					
18	Platane					
19	Platane					
20	Platane					
21	Platane					
22	Platane					
23	Traubeneiche	Ja			Ja	Ja
24	*Thuja*	*außerhalb des Plangebietes*				
25	*Thuja*	*außerhalb des Plangebietes*				
26	*Thuja*	*außerhalb des Plangebietes*				
27	*Thuja*	*außerhalb des Plangebietes*				
28	*Buche*	*außerhalb des Plangebietes*				
29	*Traubeneiche*	*außerhalb des Plangebietes*				
30	*Traubeneiche*	*außerhalb des Plangebietes*				
31	*Hainbuche*	*außerhalb des Plangebietes*				
32	*Traubeneiche*	*außerhalb des Plangebietes*				
33	*Traubeneiche*	*außerhalb des Plangebietes*				
34	*Gingko*	*außerhalb des Plangebietes*				
35	*Mammutbaum*	*außerhalb des Plangebietes*				
36	*Hainbuche*	*außerhalb des Plangebietes*				
37	*Hainbuche*	*außerhalb des Plangebietes*				
38	*Hainbuche*	*außerhalb des Plangebietes*				
39	*Bergahorn*	*außerhalb des Plangebietes*				



Biotoptyp

- 23.50 Mauer
- 33.80 Zierrasen
- 35.30 Dominazbestand Bambus
- 42.20 Gebüsch
- 44.30 Eibenhecke
- 60.10 Gebäude
- 60.10 Unterirdische Gebäude
- 60.21 Asphalt
- 60.22 Pflaster
- 60.23 Schotter
- 60.40 Ver-/Entsorgungsfläche
- 60.51 Rabatte
- 60.52 Baumscheibe

Baumbestand

- Baum (Nummer siehe Baumliste)
- Geschützt nach Baumschutzsatzung

faktorgrün
Landschaftsarchitekten bdla

Partnerschaftsgesellschaft
79100 Freiburg, Tel 0761 - 707 647 0
78628 Rottweil, Tel 0741 - 157 05
69117 Heidelberg, Tel 06221 - 433 265 5
www.faktorgruen.de

Projekt	GOP 413 Erweiterung Seehotel RIVA		
Planbezeichnung	Bestand Biotoptypen und Bäume		
Maßstab	1:500	Plann. 1	Datum 22.07.2013

L:\gop\414-Konstanz, Autohaus Hardenberg\GIS\Projekte\gop_413_Konstanz_Hotel_RIVA_Bestand_130722_n

Allgemeine Vorprüfung der UVP – Erfordernis

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Vorhaben „Vorhabenbezogener Bebauungsplan ‚Erweiterung Seehotel RIVA' " gemäß Anlage 2 UVPG

Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Seehotel RIVA" aufzustellen. Das Plangebiet ist etwa 0,57 ha groß.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung Seehotel RIVA" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Bauvorhaben zur Erweiterung des bestehenden Seehotels RIVA (Seestraße 25).

Gemäß Ziff. 18.8 i. V. m. Ziff. 18.1.2 Anlage 1 UVPG ist beim Bau einer Hotelanlage eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um zu ermitteln, ob für das Vorhaben die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, sofern der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Der Prüfwert liegt bei einer Bettenzahl von mindestens 100 oder einer Gästezimmerzahl von mindestens 80. Derzeit verfügt das Hotel über 50 Zimmer mit ca. 100 Betten. Durch die geplante Erweiterung mit 28 zusätzlichen Betten wird der Prüfwert somit überschritten.

Die nachfolgende Prüfung dient dieser Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG. Dabei werden die Umweltauswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewertet. Ungeachtet des Ergebnisses dieser UVP-Vorprüfung wird ein Umweltbeitrag inkl. artenschutzfachlicher Relevanzprüfung zum Bebauungsplan erstellt.

Zitate / Vorgaben des UVPG sind im Folgenden durch kursive Schrift gekennzeichnet. Die Durchführung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls regeln § 3c sowie Anlage 2 UVPG:

§ 3c UVP-Pflicht im Einzelfall

Sofern in der Anlage 1 für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären. […] Bei den Vorprüfungen ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Für das erstmalige Erreichen oder Überschreiten und jedes weitere Überschreiten der Prüfwerte für Größe oder Leistung gilt § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2 und Abs. 3 entsprechend. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren.

Gemäß dem „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten" des BMU (2003) ist dabei der Begriff der "erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt" i. S. des UVPG entsprechend den Prüfkriterien der Anlage 2 UVPG weiter zu fassen als der Begriff der „erheblichen Beeinträchtigung" i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des BNatSchG.

		Erläuterung	Überschlägige Prüfung		
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.	**Merkmal des Vorhabens**				
1.1	Größe des Vorhabens	Gebäudeneubau auf ca. 23m x 40m, wobei knapp die Hälfte eingeschossig ausgeführt wird, der Rest 4-geschossig mit Attikageschoss Zusätzliche Bettenzahl: 28 Stellplätze: Erweiterung der Tiefgarage um 13 Stellplätze, oberirdisch 7 neue Stellplätze; 25 bestehende oberirdische Stellplätze entfallen → Insgesamt handelt es sich somit um ein Vorhaben von geringer Größe.			**X**
1.2	Geplante Nutzung von				
	- Wasser	Oberflächengewässer nicht betroffen Kein Eingriff ins artesisch gespannte Grundwasser; muss bei Sicherung der Baugrubensohle und Herstellung von Gründungspfählen jedoch beachtet werden Auffangen und kontrolliertes Ableiten von zufließendem Oberflächenwasser und Grund-/ Schichtwasser Unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) wird in bestehende Kanalisation geleitet, da Baugrund für Versickerung nicht geeignet			**X**
	- Boden	Neuversiegelung von ca. 150 qm anthropogen überprägter Böden (die restliche Fläche ist bereits mit Schotter, Pflaster, Asphalt oder bestehender Bebauung versiegelt) Umgang mit anfallendem Bodenaushub gemäß rechtlichen Vorgaben; für vorhandene Auffüllungen aus Schlacke ist eine Verwertung nach VwV Boden wahrscheinlich nicht möglich, weswegen eine Entsorgung auf einer Deponie erfolgen muss			**X**
	- Natur und Landschaft	Entfernung von Zierrasen und Sträuchern; keine hochwertigen Biotoptypen betroffen Rodung von 5 Bäumen entlang Straße Grüngang, da Erhaltung schwer möglich und Vitalität schlecht; Aufbau neuer Baumbestand nach Maßnahmen-Abschluss			**X**

		Erläuterung	Überschlägige Prüfung		
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.3	Abfallerzeugung	Entsorgung durch bestehende Erschließung gesichert Im Zuge der Aushubarbeiten möglicherweise anfallende Schlacken werden auf einer Deponie entsorgt.			**X**
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen	Erhöhte Schall- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge während Baumaßnahmen (nicht dauerhaft) Erhöhte Schall- und Schadstoffemissionen durch Kundenverkehr (Grenzwerte der 16. BImSchV werden bei prognostizierte Zunahme der Straßenverkehrs von 15 % eingehalten) Schallemissionen durch Nutzung der Außenbereiche und Dachterrassen (Grenzwerte der 16. BImSchV werden bei Nutzung der Dachterrassen durch 80 Personen [max. Nutzungskapazität] ohne Beschallungsanlagen eingehalten) Lichtemissionen durch Beleuchtung			**X**
1.5	Unfallrisiko	Keine Verwendung von gefährlichen Stoffen i. S. des ChemG bzw. der GefStoffV Keine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen i. S. des WHG Keine Verwendung von Gefahrgütern i. S. des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter Keine Verwendung von radioaktiven Stoffen → Kein Unfall-/Störfallrisiko gegeben			**X**
2.	**Standort des Vorhabens**				
2.1	Derzeitige Nutzung	Südliches Plangebiet: Hotelanlage inkl. gestaltete Freiflächen (Terrasse mit Baumbestand, Rabatten mit Stauden und Ziergehölzen, Hecken) Nördliches Plangebiet (Erweiterungsbereich): Wohngebäude (genutzt als Angestelltenunterkunft) inkl. Freiflächen (Zierrasen, Baumbestand), Schotter- und Pflasterflächen			**X**

		Erläuterung	Überschlägige Prüfung		
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
2.2	Derzeitige Qualität der Schutzgüter				
	- Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden Artesisch gespanntes Grundwasser im Moränenkies Freies Grundwasser in nicht-bindigen Schichten im Beckenton Aufgrund der bestehenden Versiegelung geringe Bedeutung hinsichtlich Grundwasserneubildung			**X**
	- Boden	Plangebiet größtenteils versiegelt bzw. stark befestigt, keine Funktionserfüllung Ca. 500 qm nicht versiegelt, aber anthropogen überprägt (Auffüllungen bis tw. 1 m Mächtigkeit), daher geringe Funktionserfüllung Auffüllungen bestehen neben Kies mit Ziegelresten aus Schlacken			**X**
	- Natur und Landschaft	Plangebiet größtenteils versiegelt (Gebäude, Plätze, Wege) Stellenweise mit Vegetation durchsetzt (Zierrabatten, Eiben- / Bambushecke) Im NW ca. 150 qm Zierrasen mit Baumbestand (vier große Bergahorne, eine große Rosskastanie), Rosskastanie und die zwei östlichen Bergahorne verfügen über mittlere Vitalität, die zwei westlichen Bergahorne über eine schlechte Weiterer Baumbestand im Umfeld der bestehenden Hotelanlage (zwei Blauglockenbäume, fünf Eiben, zehn jüngere Platanen, eine Traubeneiche) → Hinsichtlich Biotoptypen geringe Wertigkeit (Ausnahme: wertgebender Baumbestand) Festgestellte Brutvogelarten im Baumbestand entlang Straße Grüngang: Amsel, Buchfink, Grünfink, Zilpzalp Nahrungsgäste: 15 Vogelarten, zwei im offenen Luftraum jagend Wohngebäude wahrscheinlich Einzelquartier für Individuum einer *Pipistrellus*-Art			**X**
2.3	Betroffene Schutzgebiete	Keine Schutzgebiete betroffen			**X**

		Erläuterung	Überschlägige Prüfung		
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
3.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen**				
3.1	Ausmaß der Auswirkungen auf das geografische Gebiet	Kleinräumige Auswirkungen (Teile des Stadtviertels), da Erweiterung im bestehenden Bestand Auswirkungen auf Charakter des Plangebiets, da sich Neubau architektonisch und größenmäßig vom Bestand unterscheidet Seepromenade geprägt durch öffentliche Nutzung (z. B. Casino, Yachthafen), Hotelanlage fügt sich in den gemischten Charakter der ersten Reihe der Seestraße ein Erweiterung harmonische Ergänzung des Bestands			**X**
3.2	Ausmaß der Auswirkungen auf die betroffene Bevölkerung	Erhöhte Lärmimmissionen; Grenzwerte der 16. BImSchV werden gemäß Berechnungen eingehalten (Prognose: 15 % Zunahme des Straßenverkehrs; Nutzung der Dachterrassen mit max. 80 Personen [max. Nutzungskapazität] ohne Beschallungsanlagen)			**X**
3.3	Auswirkungen auf die Schutzgüter				
	- Wasser	Keine Oberflächengewässer betroffen Kein Eingriff ins Grundwasser Auswirkungen auf Grundwasserneubildung gering, da Fläche bereits größtenteils versiegelt			**X**
	- Boden	Kleinflächige Neuversiegelung von ca. 150 qm Neuversiegelte Böden verfügen aufgrund Vorbelastung über eine geringe Wertigkeit			**X**
	- Arten und Biotope	Zerstörung sehr gering bis geringwertiger Biotoptypen; Rodung eines Baumbestandes schlechter bis mittlerer Qualität; Ersatzpflanzungen von fünf Bäumen und einer gebietsheimischen Hecke Keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten; Rodung von Gehölzen ausschließlich zwischen 1. 10. und 28. (29.) 2.; Gebäudeabriss zwischen November und März			**X**
	- Luft / Klima	Geringfügigen Zunahme versiegelter Flächen; keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokalklima			**X**

		Erläuterung	Überschlägige Prüfung		
			erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
	- Landschaft	Auswirkungen auf Charakter des Plangebiets, da sich Neubau architektonisch und größenmäßig vom Bestand unterscheidet Erweiterung harmonische Ergänzung des Bestands			**X**
3.4	Dauer, Schwere und Reversibilität der Auswirkungen	Dauer: Bebauung dauerhaft vorgesehen Schwere: keine schwerwiegenden Auswirkungen Reversibilität: eingeschränkt möglich			**X**

Überschlägige Gesamteinschätzung:

X	**Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.**	**Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umwelterheblichkeit.**

Zusammenfassung

Das Vorhaben besteht aus der Erweiterung einer bestehenden Hotelanlage (Errichtung eines 4-geschossigen Anbaus, eines 1-geschossigen Anbaus sowie der Vergrößerung einer bestehenden Tiefgarage). Auf der Erweiterungsfläche befindet sich aktuell u. a. ein als Angestelltenunterkunft genutztes Wohngebäude mit einer kleinflächigen Eingrünung (Zierrasen) mit Baumbestand. Die restliche Erweiterungsfläche ist bereits versiegelt (Pflaster, Schotter).

Es kommt zu einer geringfügigen Neuversiegelung bereits geringwertiger Böden sowie zur Zerstörung sehr gering- bis geringwertiger Biotoptypen. Zusätzlich muss ein Baumbestand gerodet werden (schlechte bis mittlere Vitalität), wobei nach Abschluss der Baumaßnahmen der Wiederaufbau eines Baumbestandes vorgesehen ist. Auch die Auswirkungen auf die restlichen Schutzgüter (Wasser, Klima / Luft und Landschaft) sind als nicht-erheblich einzustufen.

Da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Freiburg, den 12.03.2014

Edith Schütze
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin bdla DASL

Christoph Laule
MSc ETH Umwelt-Naturwissenschaften

www.faktorgruen.de

Rapp Trans | **Anlage 09**

Rapp Trans AG
Stühlingerstraße 21
79106 Freiburg i.B.
Germany

Tel. +49 761 217 717 30
Fax +49 761 217 717 39
www.rapp.ch

JUMA Hotel KG, Wangen i.A.

Verkehrsuntersuchung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Erweiterung Hotel Riva, Konstanz

Bericht
Version 12.07.13 / 02.06.14
02.06.14
2067.145

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 1

2 Grundlagen und Quellen 2

3 Bestands- und Plananalyse 2
3.1 Untersuchungsbereich 2
3.2 Hotel Riva 3

4 Verkehrsanalysen 5
4.1 Fließender Verkehr 5
4.1.1 Verkehrsaufkommen am Hotel Riva 6
4.1.2 Verkehrsbelastungen im öffentlichen Straßennetz 7
4.1.3 Straßentyp und Einsatzkenngrößen 9
4.2 Ruhender Verkehr 9
4.2.1 Ruhender Verkehr Hotel Riva 10
4.2.2 Ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum 11

5 Verkehrsprognosen 13
5.1 Verkehrserzeugung Hotel Riva 14
5.2 Prognoseverkehrsbelastungen im öffentlichen Straßennetz 14
5.3 Stellplatzbedarf Hotel Riva 15

6 Verkehrliche Bewertung der Plansituation 15

7 Verkehrliche Grundlagen der Schalltechnischen Untersuchung 16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prognose Verkehrsbelastung im öffentl. Straßenraum für 2020 15

Tabelle 2: Belastungsdaten nach Straßen für den Prognose-Mitfall (PLAN) 16

Tabelle 3: Bewegungshäufigkeit Hotelstellplätze 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandssituation und Verkehrswege der Umgebung des Hotel Riva 1

Abbildung 2: Übersicht über das Untersuchungsgebiet 3

Abbildung 3: Foto auf den beschrankten Kiesparkplatz und Stellplätze Grüngang 4

Abbildung 4: Riva Lageplan 5

Abbildung 5: Zählstellenplan 6

Abbildung 6: Verkehrserzeugung Hotel Riva (Bestand) 7

Abbildung 7: Gesamtdarstellung der Zählstelle am Hotel Riva 8

Abbildung 8: Gesamtdarstellung der Zählstelle Kamorstraße 8

Abbildung 9: Gesamtdarstellung der Zählstelle Neuhauser Straße 9

Abbildung 10: Beschrankter Parkplatz des Riva Hotels 10

Abbildung 11: Auslastungsdokumentation Tiefgarage 11

Abbildung 12: Überschreitung im ruhenden Verkehr der Neuhauser Str. (rechts die Schule) 12

Abbildung 13: Überschreitungen in der Kamorstraße Ri. Seestraße 12

Abbildung 14: Kamorstraße Ri. Norden zur Neuhauser Str. 13

Abbildung 15: Parkierungssituation im Grüngang 13

Abbildung 16: Verkehrserzeugung Hotel Riva (Plansituation) 14

Beilagenverzeichnis

1 Straßenquerschnitte

Projektleitung und Sachbearbeitung

Wolfgang Wahl, Dipl. Ing.
Dr. Johanes Fischer, Dipl. Geogr.

1 Aufgabenstellung

Das Hotel Riva, vertreten durch die Juma Hotel KG, beabsichtigt eine Erweiterung des bestehenden Objektes um einen SPA-, Bankett- und Zimmerbereich. Hierzu wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Im Mai 2013 erhielt die Rapp Gruppe durch den Vorhabenträger den Auftrag zu einem Verkehrsgutachten. Das Gutachten soll insbesondere Aussagen enthalten zu:

- Der heutigen Parkierungssituation und einer Abschätzung des Stellplatzbedarfs
- Den heutigen Vorbelastungen im öffentlichen Straßennetz
- Der Abschätzung der Verkehrserzeugung durch das Hotel (Bestand/Prognose)
- Prognose der Verkehrsbelastungen im umliegenden öffentlichen Straßennetz für die Plansituation
- Qualitative Aussagen zur Verkehrsbelastung im öffentlichen Straßenraum
- Verkehrliche Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung

Grundlage der Untersuchung sind die Planungen zur Erweiterung des Hotels, mehrere Ortsbegehungen und eine aktuelle Verkehrszählung im öffentlichen Straßennetz (Kamorstraße und Neuhauser Straße). Im Ergebnis der Studie soll die Bestandssituation mit der Plansituation verglichen und hinsichtlich der verkehrlichen Belastung respektive Belastbarkeit bewertet werden.



Abbildung 1: Bestandssituation und Verkehrswege der Umgebung des Hotel Riva

2 Grundlagen und Quellen

Bei der Bearbeitung dieser Studie dienten folgende Dokumente und Informationen als Grundlage:

[1] Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH: Erweiterung Seehotel Riva Konstanz; Genehmigungsplanung, Plannummern 01-010, 02-010 und 03-010; Plandatum: 14.12.2012

[2] Informationsgespräch zur zukünftigen Ausrichtung des Hotels Riva mit Hr. Peter Kolb am 13.06.2013

[3] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – FGSV: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06; FGSV-Verlag, Köln 2007

[4] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – FGSV: Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs – EAR 05; FGSV-Verlag, Köln 2005/2012

[5] Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg: Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze); Stuttgart 1996/2003/2010

[6] Bosserhoff: Integration von räumlicher Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung; Heft 42 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung; HSSV, Wiesbaden 2000 (Nachdruck 2005)

[7] Bosserhoff: „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung und Auswirkungen auf die Anbindung an das Straßennetz“ in: Handbuch für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik, Heft 52/1 der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung; HSSV, Wiesbaden 2006

[8] Berechnungsbogen Kraftfahrzeugstellplätze der Stadt Konstanz für das Bauvorhaben „Erweiterung eines bestehenden Hotelgebäudes“ am Hotel Riva (Überarbeitung 2014)

[9] Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007, 6. überarbeitete Auflage

[10] Angaben der Stadt Konstanz zum baurechtlichen Stellplatzbedarf und zur Planung; Email Amt für Stadtplanung und Umwelt 30.05.2014

3 Bestands- und Plananalyse

3.1 Untersuchungsbereich

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden begrenzt durch die Neuhauser Straße, führt Richtung Süden entlang der Kamorstraße über die Straße Grüngang hinweg bis zur Seestraße (siehe Abbildung 2).

Das Seehotel Riva liegt in einem gehobenen Quartier mit Mischgebietsnutzung direkt am Ufer des Bodensees an der auf den Fuß- und Radverkehr beschränkten Seestraße, und schließt östlich an das Casinogelände der Stadt Konstanz an. Das Viertel liegt nordöstlich der Konstanzer Altstadt über den Seerhein hinweg.

Die Funktion einer Sammelstraße im Untersuchungsgebiet übernimmt die Neuhauser Straße mit Anschluss an die Mainaustrasse (Bundesstraße B33). Das Heinrich-Suso-Gymnasium wird über die Neuhauser Straße erschlossen. Die Zufahrt zum Hotel Riva erfolgt über die Neuhauser Straße und die

Kamorstraße. Das Casino wird über die Altmannstrasse angefahren, die Ausfahrt erfolgt über die Kamorstraße gegenüber dem Hotel Riva.

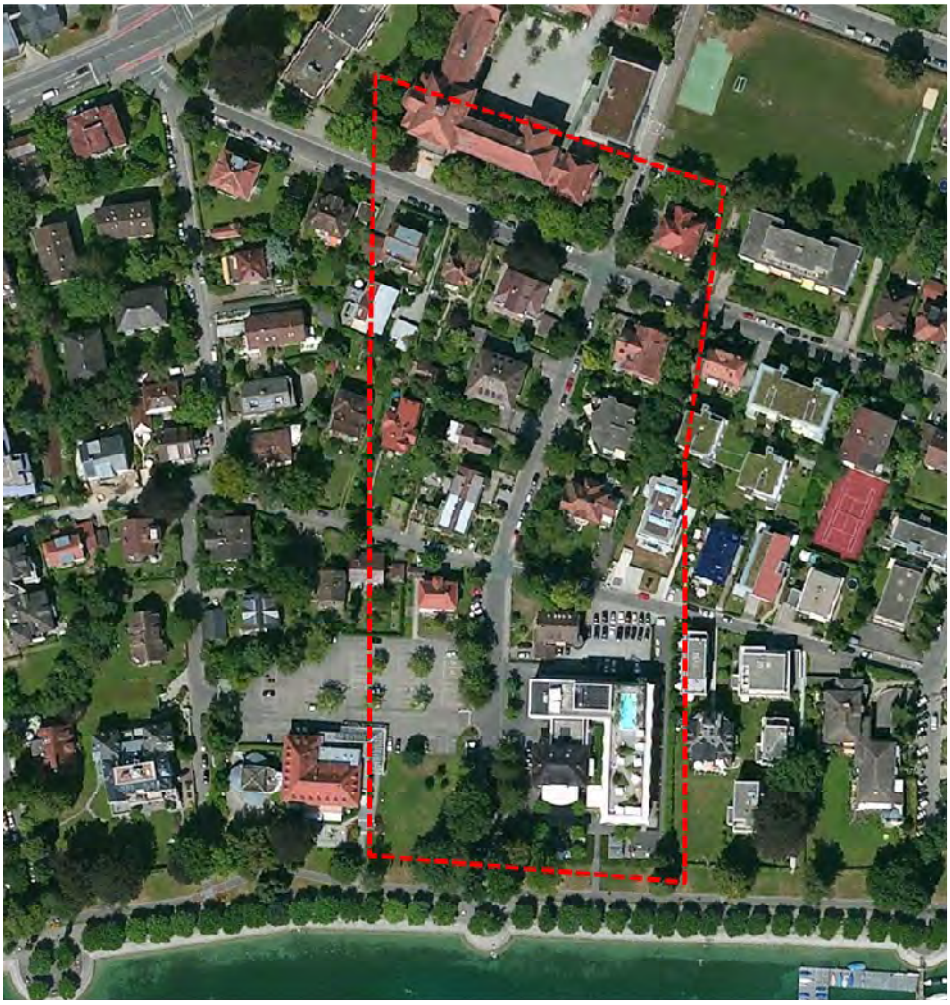


Abbildung 2: Übersicht über das Untersuchungsgebiet

3.2 Hotel Riva

Die Bestands- und Plananalyse stützt sich im Wesentlichen auf die Pläne der Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH zur Erweiterung des Hotels, mit Stand vom 14.12.2012 [1], sowie zwei Ortbegehungen im Juni 2013, Angaben der Hotelleitung [2] und der Stadt Konstanz [10].

Das Hotel Riva verfügt heute über 50 Zimmer mit ca. 100 Betten. Die geplante Erweiterung erhöht die Kapazität um 17 Zimmer (28 Betten).

In der Hoteltiefgarage stehen 42 Parkplätze zur Verfügung. In der Kamorstraße gegenüber dem Hotel befinden sich 15 öffentliche Stellplätze sowie auf Seite des Hotels 4 private Stellplätze. Zusätzlich stehen durch den Abriss eines Gebäudes temporär zusätzlich 16 PKW-Plätze auf einem beschrankten Kiesparkplatz neben dem Hotel und weitere 9 PKW-Plätze am Grüngang zur Verfügung (Abbildung 3). Der Kiesparkplatz ist gepachtet und nicht Bestandteil der Baugenehmigung respektive der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für den jetzigen Bestand. Die insgesamt 25 temporären oberirdischen Park-

plätze auf dem Hotelareal werden mit dem geplanten Erweiterungsbau oder einem sonstigen Ersatzbauvorhaben entfallen.

Oberirisch sollen laut Planung 7 neue PKW-Plätze geschaffen werden. Zudem soll die Tiefgarage von jetzt 42 Stellplätzen um 13 auf 55 Plätze erweitert werden. Im Vergleich zum Stand der Baugenehmigung für den damaligen Neubau des Hotels entstehen damit insgesamt 20 neue PKW-Stellplätze.

Die Tiefgarage ist nach eigenen Beobachtungen und Hotelangaben heute bei weitem nicht ausgelastet, was im wesentlichen an den temporär zur Verfügung stehenden oberirdischen Parkplätzen liegt (mehr dazu in Kapitel 4.2.1).

Die im Bestand sehr beengte Tiefgarageneinfahrt wird im Rahmen der geplanten Erweiterung ausgebaut und wesentlich nutzerfreundlicher gestaltet. Dies wird zu einer höheren Akzeptanz beitragen.



Abbildung 3: Foto auf den beschrankten Kiesparkplatz und Stellplätze Grüngang

Das Hotel war am Tag der Ortsbegehung 13.06.2013 mit knapp 90% durchschnittlich gut ausgelastet und hatte 2 Tagungen zu Gast. Die Tagungsgäste sind überwiegend auch Übernachtungsgäste des Hotels. Tagungen haben meist eine Größe von 20-40 Teilnehmern. Größere Tagungen sind nur in Ausnahmefällen vorgesehen. Die strategische Ausrichtung liegt auf einer qualitativen Erweiterung, einer Zusammenführung und dem Ausbau beispielsweise des SPA-Bereichs.

Ein zusätzlicher Bankettbereich soll mit ca. 80 m^2 entstehen. Das bisherige Angebot für Veranstaltungen von bis zu 80 Personen soll aber nicht erhöht werden. Hochzeiten sollen mittelfristig auch nicht mehr im Hotel stattfinden.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Hotelgäste liegt bei 2 bis 3 Tagen. Die durchschnittliche jährliche Auslastung liegt bei 85%. Im Winter liegt die Auslastung bei ca. 50%. Die Erweiterung, z.B. des SPA-Bereichs, soll vor allem die Auslastung in der Nebensaison verbessern. Gleichzeitig wird erwartet, dass sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer aufgrund des attraktiveren Wellnessbereichs deutlich erhöhen wird.

Der Restaurantbetrieb des Hotels mit 110 Plätzen ist größtenteils bis 22 Uhr beendet. Bei hoher Hotelauslastung werden keine externen Reservierungen angenommen. Das Gourmetrestaurant hat in der Regel bis maximal 23 Uhr geöffnet und bietet Platz für 20 Gäste, mehr als 10 sind es durchschnittlich nicht.



Abbildung 4: Riva Lageplan

Die Anreise der Gäste erfolgt zu 65 bis 75% mit dem eigenen PKW. Die Mitarbeiter des Hotels erreichen das Hotel zu 50 bis 60% per PKW. Derzeit wohnt ein Teil der Angestellten am Hotel. Mit dem Kauf eines Hauses im Labhardsweg können bis zu 13 Hotelmitarbeiter dort unterkommen. Derzeit sind rund 80 Mitarbeiter angestellt, wovon durchschnittlich etwas mehr als 40 Personen anwesend sind. Mit der Erweiterung ist eine Erhöhung der Mitarbeiterzahl auf 90 vorgesehen. Nach Hotelangaben ist die Nutzung der eigenen Stellplätze überwiegend den Hotelgästen zuzuordnen.

4 Verkehrsanalysen

Als Grundlage der Verkehrsanalysen dienen eine Verkehrszählung vom 18.06.2013, sowie die zwei Ortsbegehungen vom 13.06.2013 und 18.06.2013.

4.1 Fließender Verkehr

Die Zählungen wurden an drei Zählstellen durchgeführt (Abbildung 5: Zählstellenplan). Der Verkehr wurde richtungsbezogen erfasst und nach Fahrzeugtypen unterschieden, jeweils in 15-Minuten Intervallen von 08:00 bis 22:00 Uhr.

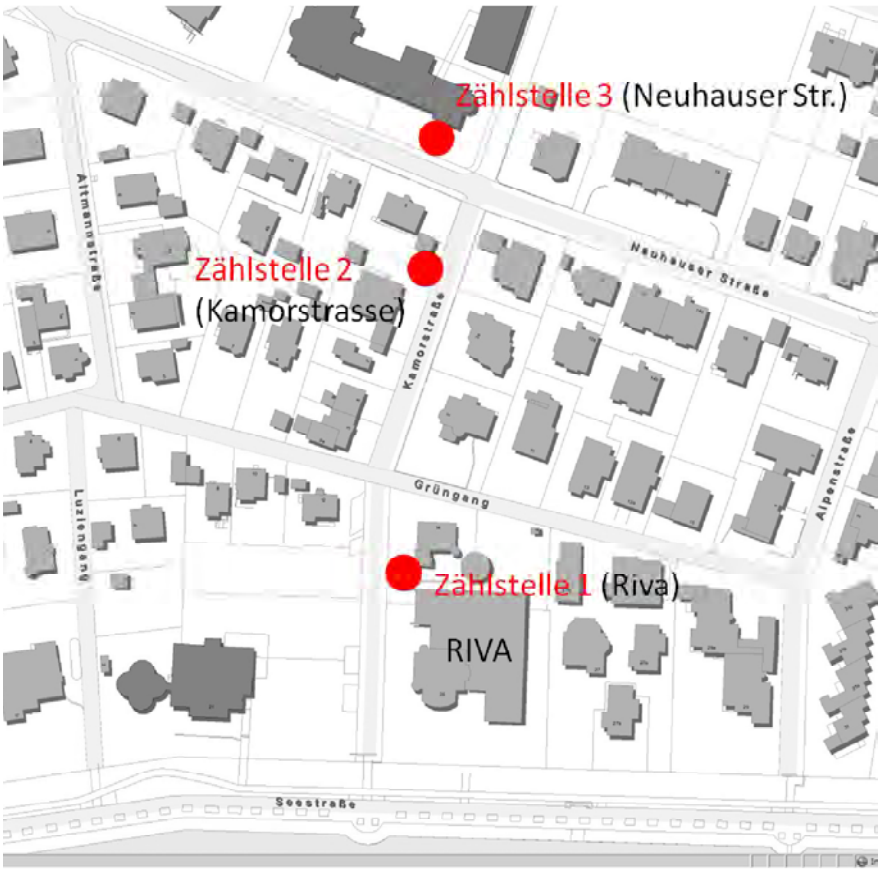


Abbildung 5: Zählstellenplan

4.1.1 Verkehrsaufkommen am Hotel Riva

An Zählstelle 1 wurde der Verkehr zum Hotel (wie z.B. Hotelgäste, Lieferverkehr), der Verkehr zu den öffentlichen Parkplätzen in der Kamorstraße gegenüber dem Hotel und der ausfahrende Verkehr vom Casino-Parkplatz[1] erfasst.

Nach Abzug der Verkehre aus dem Casino-Parkplatz und Hochrechnung auf 24 h – Belastungen ergeben sich für die Kamorstraße (Verkehrserzeugung Hotel und gegenüberliegende öffentliche Stellplätze) 342 Pkw und 20 Lkw entsprechend einem DTV von 362 Kfz/24h (181 Kfz/24h je Richtung).

Zu welchem Anteil die 15 öffentlichen Stellplätze durch Hotel- und Gastronomiebesucher oder durch hotelfremde Anlieger genutzt werden, kann nicht zweifelsfrei bestimmt werden. Das nicht auf das Hotel bezogene Verkehrsaufkommen wird grob mit 60 Fahrten abgeschätzt, sodass das Verkehrsaufkommen des Hotels am Erhebungstag mit rund 300 Kfz/24h ermittelt wird.

Zusätzlich zu der Eintages-Zählung des Hotelverkehrs werden auf Basis empirischer Kenngrößen nach Dr. Bosserhoff [6] und [7] Berechnungen zur Verkehrserzeugung angestellt, die als Vergleichswerte dienen. Die empirische Berechnung der Verkehrserzeugung durch das Hotel liefert ein Ergebnis von 273 PKW-Fahrten für einen durchschnittlichen Tag. Im Detail werden für Abbildung 6 folgende An-

[1] Der Verkehr des Casino-Parkplatzes wurde an Zählstelle 1 gesondert ausgewiesen.

nahmen getroffen. Es wird von einer durchschnittlichen Hotelauslastung von 85% ausgegangen, wohingegen am Zähltag eine Auslastung von 90% bestand.

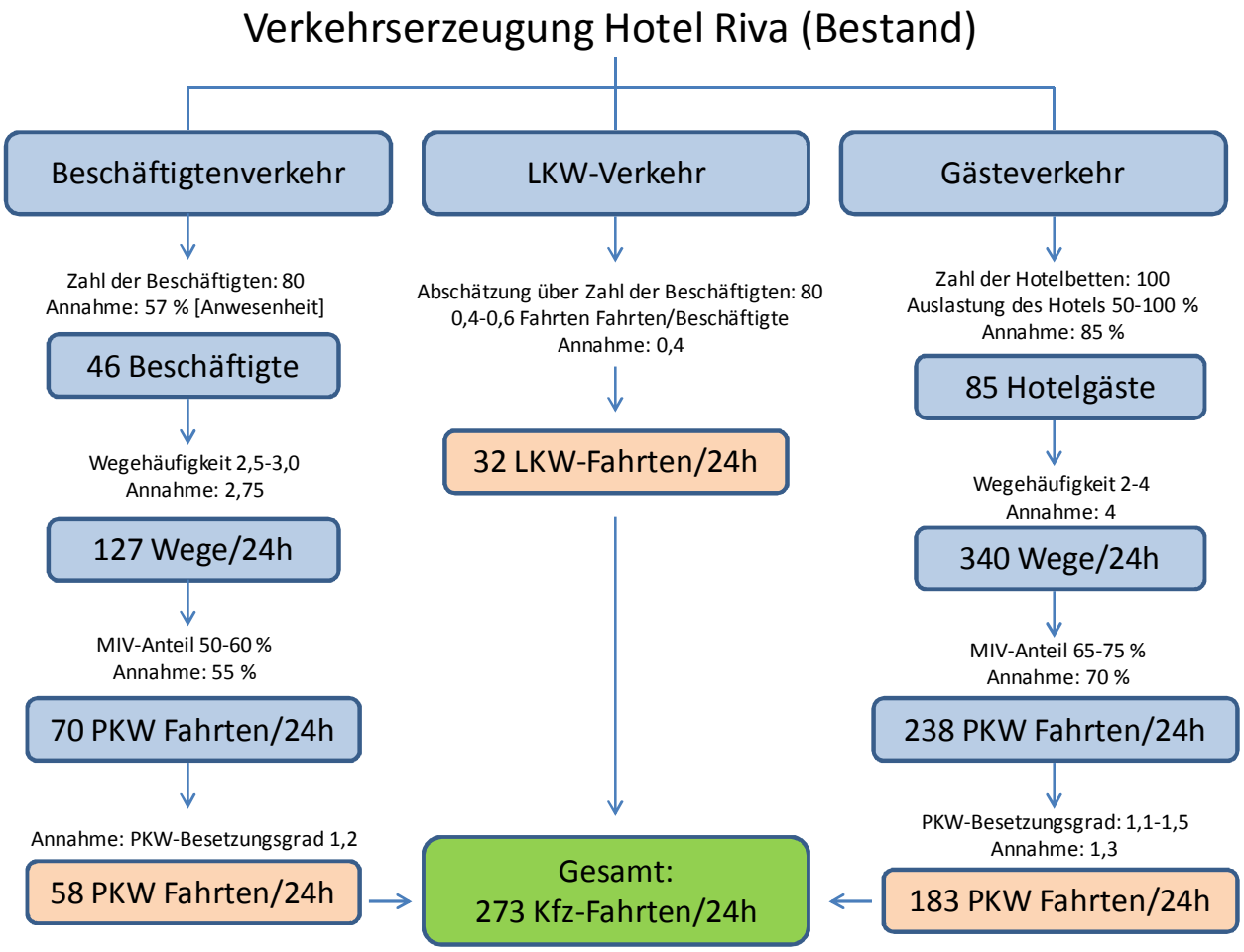


Abbildung 6: Verkehrserzeugung Hotel Riva (Bestand)

4.1.2 Verkehrsbelastungen im öffentlichen Straßennetz

An der Zählstelle am Hotel Riva wurde der Straßenquerschnitt erfasst, der alle Hotelfahrten, sowie die Ausfahrt Casino und den öffentlichen Verkehr zwischen Grüngang und Seestraße beinhaltet. Auch eventueller Parkplatzsuchverkehr ist enthalten. Die Zählstelle lag unmittelbar an der Kreuzung Grüngang/Kamorstraße. Abbildung 7: Gesamtdarstellung der Zählstelle am Hotel Riva zeigt die Gesamtbelastung:

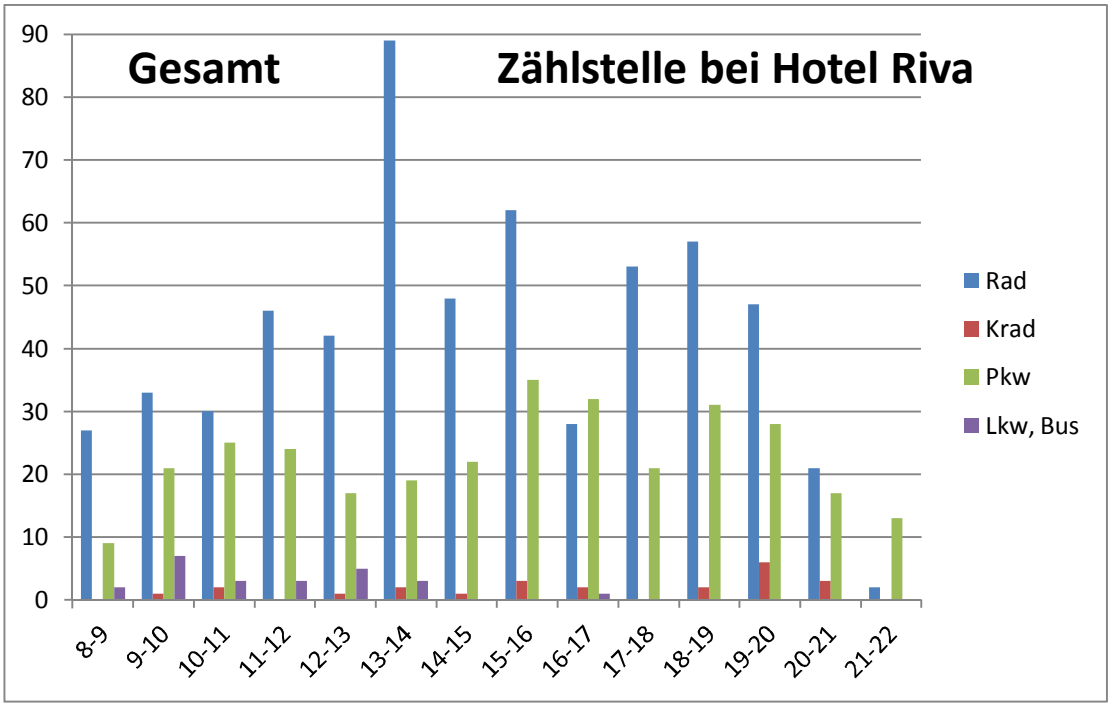


Abbildung 7: Gesamtdarstellung der Zählstelle am Hotel Riva

Lieferverkehr findet im Wesentlichen in den Vormittagsstunden statt, der PKW-Verkehr erreicht Höchstwerte am Nachmittag. Auffällig ist das hohe Fahrradaufkommen am Mittag zwischen 13 und 14 Uhr, das mit dem Schulzeitende des nahegelegenen Gymnasiums zusammenfällt. Die Gesamtbelastung, DTV (Mo-So), liegt bei 398 Kfz/24h. Die Spitzenstundenbelastung beträgt 38 Kfz/h zwischen 15 und 16 Uhr.

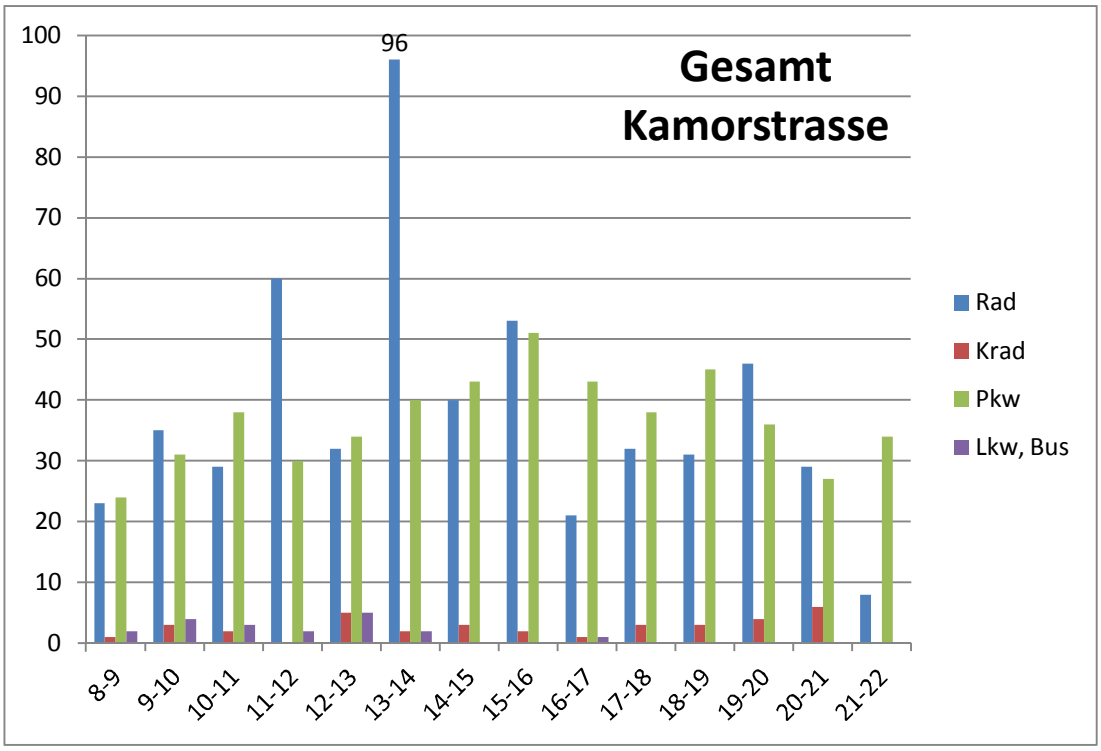


Abbildung 8: Gesamtdarstellung der Zählstelle Kamorstraße

Für die Kamorstraße, siehe Abbildung 8, wurde ein DTV (Mo-So) von 628 Kfz/24h ermittelt. Die Spitzenstundenbelastung beträgt 53 Kfz/h zwischen 15 und 16 Uhr.

An der Zählstelle Neuhauser Str. wird eine Tagesbelastung von 1698 Kfz/24h ermittelt (Abbildung 9). Die Spitzenstundenbelastung beträgt 199 Kfz/h zwischen 18 und 19 Uhr.

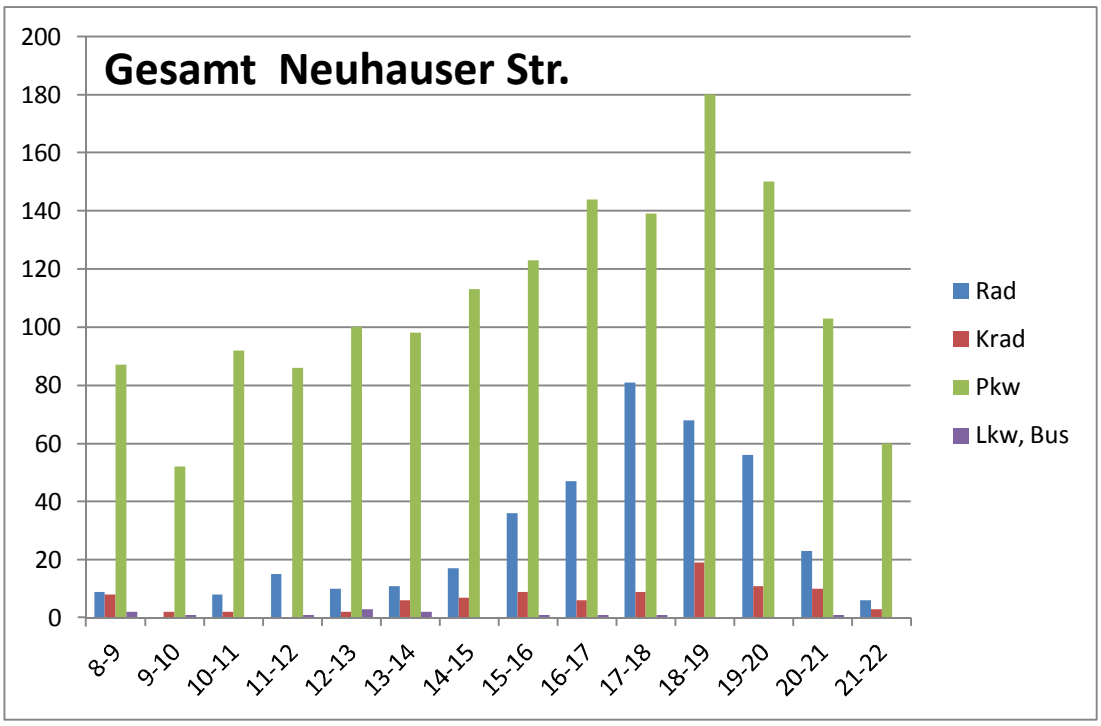


Abbildung 9: Gesamtdarstellung der Zählstelle Neuhauser Straße

4.1.3 Straßentyp und Einsatzkenngrößen

Laut der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen [3], fallen alle Straßen im Untersuchungsperimeter unter die Belastungsklasse 1. Das ist die niedrigste Belastungsklasse; sie wird definiert durch eine Belastung von weniger als 400 Fahrzeugen/Stunde im Querschnitt. Aus den Ergebnissen im vorigen Kapitel wird ersichtlich, dass die vorhandenen Belastungen in der Kamorstraße und Neuhauser Straße nur zwischen 10 und maximal 50% des Belastungsgrenzwertes betragen.

Ein weiterer Aspekt ist die Straßenraumbreite: Der vorliegende Straßentyp entspricht einer „Wohnstraße“, für den eine minimale Straßenraumbreite von 9,0 Metern, bzw. eine Fahrbahnbreite von mind. 4 Metern empfohlen wird. Die Straßenquerschnitte wurden an fünf Stellen überprüft und sind detailliert im Anhang aufgeführt.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der zwei Ortsbegehungen am 13.06.2013 und 18.06.2013 wurde der Ruhende Verkehr im Umfeld des Hotels und auf den Zufahrtsstraßen erhoben und fotografisch dokumentiert.

4.2.1 Ruhender Verkehr Hotel Riva

Das Hotel Riva hatte an den Erhebungstagen eine Auslastung von 90% einschließlich Tagungsveranstaltungen. Die Beobachtungen können daher als repräsentativ erachtet werden.



Abbildung 10: Beschrankter Parkplatz des Riva Hotels

Abbildung 3 und Abbildung 10 zeigen den Parkplatz des Hotels mit einer typischen Belegung. Eine Vollauslastung wurde nur am frühen Vormittag beobachtet.

Die mehrfachen, über den Tag verteilten Zählungen in der Tiefgarage ergaben eine Parkplatzbelegung von 11 bis maximal 13 Fahrzeugen auf den 42 verfügbaren Stellplätzen, entsprechend einer Höchstauslastung von 31%. Somit waren stets mindestens 29 Stellplätze frei[2].

Zusammenfassend besteht oberirdisch eine hohe Auslastung, aber keine Überlastung. Die Tiefgarage ist maximal zu einem Drittel ausgelastet. Mit den verfügbaren Tiefgaragenstellplätzen kann zumindest an den Tagen der Ortsbegehungen der Gesamtstellplatzbedarf der Hotelnutzer gedeckt werden.

Die verfügbaren 42 Tiefgaragenstellplätze entsprechen auch den Richtzahlen für den objektbezogenen Stellplatzbedarf der EAR[3] [4].

Ob Mitarbeiter des Hotels Stellplätze im öffentlichen Straßenraum nutzen, oder ob Anlieger die temporären Hotelstellplätze entlang des Grüngangs belegen, konnte im Rahmen der Begehungen nicht nachgewiesen werden.

[2] Hierzu im Vergleich: Die Kapazität des beschrankten temporären Kiesparkplatzes beträgt 16 Fahrzeuge; entlang des Grüngangs sind 9 Stellplätze verfügbar (vgl. Kapitel 3.2)

[3] i.M. 1 Stpl. / 4 Hotelbetten; i.M. 1 Stpl. / 10 Gastronomiesitzplätze

Es ist auch davon auszugehen, dass sich der Mitarbeiter-Anteil am ruhenden PKW-Verkehr verringert, da ein Wohnheim für die Hotelangestellten ausgelagert wird. Zurzeit wohnen einige Angestellte neben dem Hotel, bis zu 13 Mitarbeiter werden in den Labhardsweg ziehen.



Abbildung 11: Auslastungsdokumentation Tiefgarage

4.2.2 Ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Der Ruhende Verkehr in Kamorstraße und Neuhauser Straße ist im Wesentlichen durch Verkehrszeichen und Straßenmarkierungen geregelt. Behinderungen des fließenden Verkehrs oder von Grundstückszufahrten können bei regelkonformem Parken ausgeschlossen werden.

Verbotswidriges Verhalten in Form von Parkierungen außerhalb der markierten Zonen als Indiz für einen überhöhten Parkdruck konnte im Allgemeinen nicht beobachtet werden. Einzelne Verstöße wurden an der Schule in der Neuhauser Str. (Abbildung 12), sowie am Ende der Kamorstraße im Bereich der öffentlichen Parkplätze registriert (Abbildung 13).



Abbildung 12: Überschreitung im ruhenden Verkehr der Neuhauser Str. (rechts die Schule)



Abbildung 13: Überschreitungen in der Kamorstraße Ri. Seestraße

Während in der Kamorstraße eine hohe Auslastung des Parkraums festgestellt wurde (Abbildung 14), waren im Grüngang deutlich geringere Auslastungen zu verzeichnen (Abbildung 15).



Abbildung 14: Kamorstraße Ri. Norden zur Neuhauser Str.



Abbildung 15: Parkierungssituation im Grüngang

5 Verkehrsprognosen

Die Verkehrsprognosen beinhalten eine Abschätzung der generellen Verkehrszunahme im öffentlichen Straßenverkehrsnetz für das Jahr 2020, eine Berechnung des Neuverkehrs durch die Erweiterung des Hotels Riva und die resultierende Belastung für das umliegende betroffene Straßennetz.

5.1 Verkehrserzeugung Hotel Riva

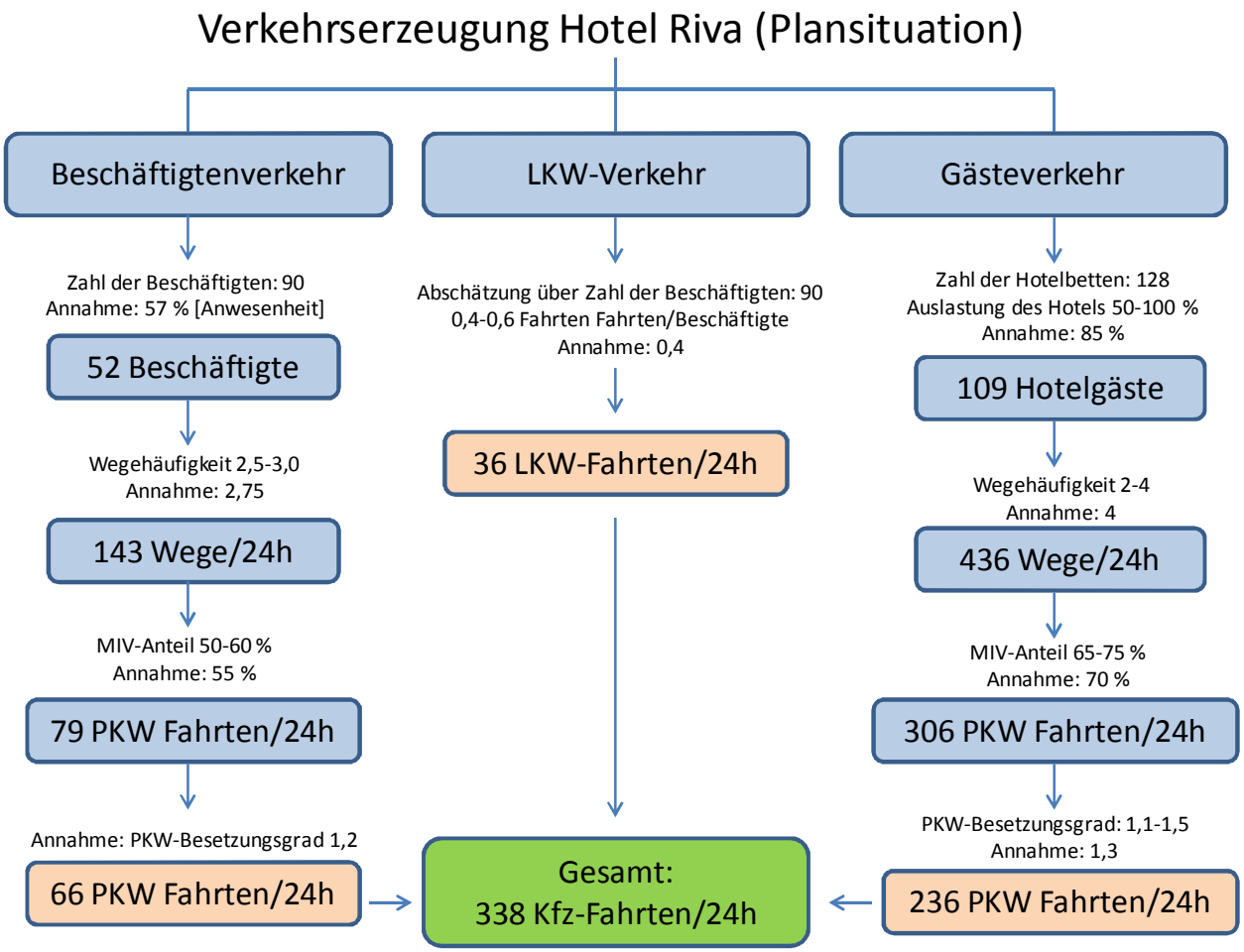


Abbildung 16: Verkehrserzeugung Hotel Riva (Plansituation)

Analog zum IST-Zustand wird in Abbildung 16 die Verkehrserzeugung für das Hotel Riva laut PLAN behandelt. Die Mitarbeiterzahl erhöht sich um 10 auf 90 Beschäftigte. Die Bettenanzahl erhöht sich um 28 auf 128. Die Anzahl der Fahrten erhöht sich damit um 65 auf 338 Kfz/24h, entsprechend einer Zunahme um 24%.

Diese Zunahme dürfte eher im oberen Bereich des Entwicklungsspektrums liegen, da z.B. die Anzahl der Restaurantplätze nicht erhöht wird.

5.2 Prognoseverkehrsbelastungen im öffentlichen Straßennetz

Zur Abschätzung der generellen Verkehrszunahme bis zum Planungshorizont 2020 werden die gezählten und auf DTV-Werte hochgerechneten Analysebelastungen um 10% erhöht (Tabelle 1).

Prognose 2020	Neuhauser Str.	Veränderung zur Analyse in %	Kamorstraße (Neuh.-Grüngang)	Veränderung zur Analyse in %	Kamorstraße (Grüngang-Seestr.)	Veränderung zur Analyse in %
Analysefall	1818	-	628	-	396	-
Prognose-Ohnefall	2000	10	691	10	436	10
Prognose-Mitfall	2065	14	756	20	501	26

Tabelle 1: Prognose Verkehrsbelastung im öffentl. Straßenraum für 2020

Zur Abschätzung der Prognosebelastungen für den PLAN-Fall 2020 mit Hotelerweiterung (Prognose-Mitfall) werden die Neuverkehre des Hotels mit den Vorbelastungen im öffentlichen Straßennetz überlagert. Es wird im Sinne einer Worst Case-Analyse unterstellt, dass keine Verkehrsverteilung der Neuverkehre stattfindet sondern dass alle Hotel bezogenen Verkehre gebündelt über Kamorstraße und Neuhauser Straße an- und abfahren.

5.3 Stellplatzbedarf Hotel Riva

Nach der VwV Stellplätze [5] ermittelt die Stadt Konstanz für die zukünftigen Nutzungen Gastronomie und Hotel einen Bedarf von 50 Stellplätzen[4] [10][8]. Tatsächlich sollen 7 Stellplätze oberirdisch und in der Tiefgarage 13 Stellplätze neu realisiert werden.

Die Analyseergebnisse Kapitel 4.2.1 zeigen, dass die bestehende Tiefgarage (42 Stellplätze) und 4 oberirdischen, hoteleigenen Stellplätze bei vollständiger Nutzung dem heutigen Stellplatzbedarf des Hotels ungefähr entspricht. Die zusätzlichen 20 Stellplätze werden somit den zukünftigen zusätzlichen Bedarf gleichfalls abdecken.

Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Ausnahmefällen, z.B. bei Sonderveranstaltungen die zukünftig verfügbaren 66 hoteleigenen Stellplätze nicht ausreichen werden. Im Normalbetrieb wird aber keine relevante Nutzung des öffentlichen Straßenraums durch Parkverkehr des Hotels zu erwarten sein[5].

6 Verkehrliche Bewertung der Plansituation

Die Verkehrsbelastungen auf den Zufahrtsstraßen werden sich aufgrund der Hotelerweiterung um 3% in der Neuhauser Straße bis 15% in der Kamorstraße direkt vor dem Hotel erhöhen. Diese Veränderungen liegen im Bereich der täglichen Schwankungen von Verkehrsbelastungen und sind subjektiv nicht feststellbar.

Die Einsatzgrenzen für den Straßentyp „Wohnstraße“ mit bis zu 400 Kfz/h werden auch zukünftig weit unterschritten. Für den fließenden Verkehr sind somit aufgrund der geringen Mehrbelastungen keine relevanten Einschränkungen zu erwarten. Wie bereits im Bestand bedeutet dies jedoch nicht, dass im Begegnungsverkehr in Einzelfällen ein Anhalten erforderlich ist. Für den ermittelten Straßentyp sind die verfügbaren Straßenbreiten auf den Zufahrten ausreichend bemessen.

[4] 1 Stpl. / 4 Betten, 1 Stpl. / 9 m2 Gastronomie (Bewirtungsraum) abzüglich 40% ÖPNV-Bonus => 50 Stpl.

[5] Ausnahme: 15 öffentliche Stellplätze in der Kamorstraße gegenüber dem Hotel

Wohnstraßen sind dafür ausgelegt, auch ruhenden Verkehr aufzunehmen. Im öffentlichen Straßennetz wird durch die Erweiterung des Hotels keine relevante Verschlechterung der jetzigen Parkierungssituation erwartet. Im Normalbetrieb des Hotels mit hoher Auslastung werden für den ruhenden Verkehr ausreichend Stellplätze vorhanden sein.

Die heute temporär verfügbaren 25 Stellplätze nördlich des Hotels sind im Bestand insofern nicht erforderlich, als dass zumindest während der Ortsbegehungen stets mehr freie Stellplätze in der Tiefgarage verfügbar waren als oberirdisch vorhanden.

Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei besonderen Veranstaltungen mit einer erhöhten Anzahl von Tagesgästen eine kurzfristige Überlastung der verfügbaren Stellplätze auftritt. Es wird jedoch keine generelle Überlastung mit entsprechenden Auswirkungen auf die Stellplatznachfrage im öffentlichen Straßenraum erwartet.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung eventuellen Parkplatzsuchverkehrs und eines Auslastungsengpasses (in Spitzenzeiten) können sein:

- Die Tiefgaragen-Parkgebühr zu reduzieren bzw. aufzuheben
- In Ausnahmefällen eine Mitnutzung des gebührenpflichtigen Casino-Parkplatzes zu verabreden.

7 Verkehrliche Grundlagen der Schalltechnischen Untersuchung

Für die schalltechnische Untersuchung werden die Verkehrsbelastungen der Straßen im Umkreis des Hotels benötigt. Tabelle 2 zeigt die Aufschlüsselung des Verkehrs nach Kfz und Schwerverkehr (SV) für den DTV (Mo-So) mit Tag- und Nachtanteilen.

	Verkehrsbelastungen			Tag 16h		Nacht 8h	
Straßenabschnitt		DTV	SV-%	M	p	M	p
Neuhauser Straße	Analysefall	1819	0.7%	104	0.7%	19	0.7%
(Mainaustraße bis	Prognose-Nullfall 2020	2000	0.6%	115	0.6%	21	0.6%
Kamorstraße)	Prognose Mitfall 2020	2065	0.8%	118	0.8%	22	0.8%
Kamorstraße	Analysefall	628	2.5%	36	2.5%	7	2.5%
(Neuhauserstr. bis	Prognose-Nullfall 2020	691	2.5%	40	2.5%	7	2.5%
Grüngang)	Prognose Mitfall 2020	756	2.8%	43	2.8%	8	2.8%
Kamorstraße	Analysefall	396	5.1%	23	5.1%	4	5.0%
(Grüngang bis	Prognose-Nullfall 2020	436	5.1%	25	5.1%	5	5.0%
Seestraße)	Prognose Mitfall 2020	501	5.2%	29	5.3%	5	5.1%

Tabelle 2: Belastungsdaten nach Straßen für den Prognose-Mitfall (PLAN)

Die Berechnung der Frequentierung der oberirdischen 11 Parkplätze und der Tiefgarage mit 55 Stellplätzen erfolgt in Anlehnung an die Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt [9].

	Fahrten Stellplätze Hotel Riva		
	Tag 6-22 Uhr (16h)	Nacht 23-06 Uhr (7h)	ungünstige Nachtstunde 22-23 Uhr (1h)
Fahrten/Zeit	286	18	15
Fahrten 24 h	319		

Tabelle 3: Bewegungshäufigkeit Hotelstellplätze

Die zulässige Geschwindigkeit im Untersuchungsbereich beträgt 30 km/h (Z 274.1); die Straßenneigung beträgt durchgängig unter 5%.

Rapp Trans AG

ppa. W. Wahl

Wolfgang Wahl

Freiburg, 12.07.2013 / WW
Bericht-Nr. 2067.145

Strassenquerschnitte

1) Grüngang (18.06.2013, 9:32 Uhr, Bildnr. 4950)



2,20 m 3,70 m

= 5,90 m gesamt

Rapp Trans AG
Stühlingerstraße 21
79106 Freiburg i.B.
Germany

Tel. +49 761 217 717 30
Fax +49 761 217 717 39
www.rapp.ch

Strassenquerschnitte

2) Grüngang (18.06.2013, 9:39 Uhr, Bildnr. 4952)



3,50 m | 1,50 m

= 5 m gesamt

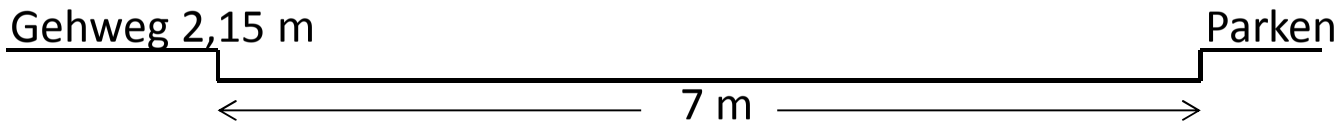
Rapp Trans AG
Stühlingerstraße 21
79106 Freiburg i.B.
Germany

Tel. +49 761 217 717 30
Fax +49 761 217 717 39
www.rapp.ch

Strassenquerschnitte

3) Kamorstr., Zählstelle 1 (18.06.2013, 9:44 Uhr, Bildnr. 4953)





Rapp Trans

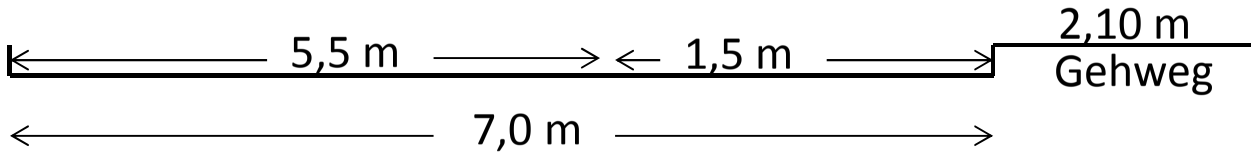
Rapp Trans AG
Stühlingerstraße 21
79106 Freiburg i.B.
Germany

Tel. +49 761 217 717 30
Fax +49 761 217 717 39
www.rapp.ch

Strassenquerschnitte

4) Kamorstr., Zählstelle 2 (18.06.2013, 10:04 Uhr, Bildnr. 4954)





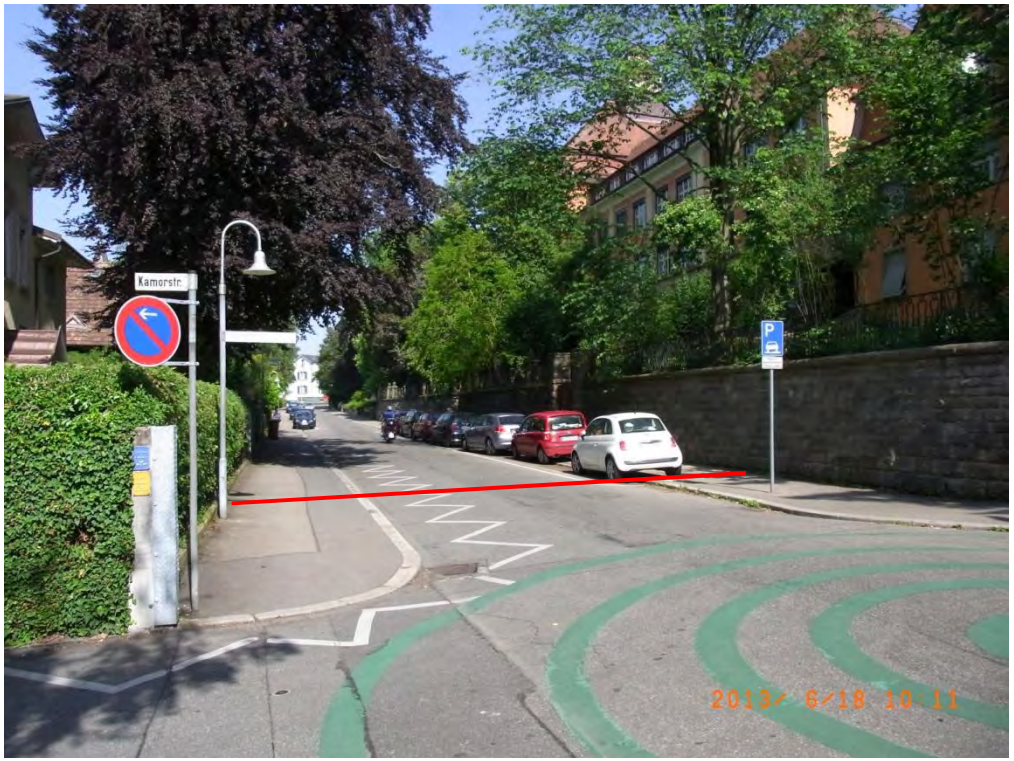
Rapp Trans

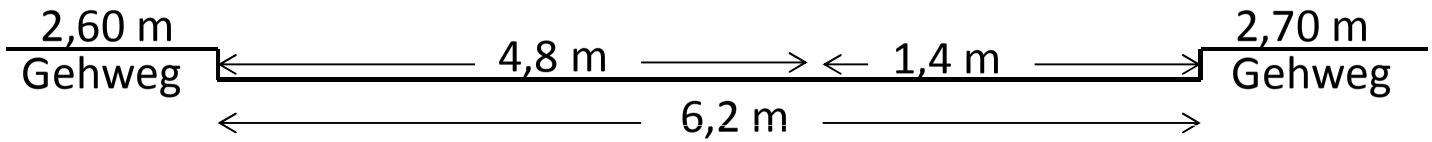
Rapp Trans AG
Stühlingerstraße 21
79106 Freiburg i.B.
Germany

Tel. +49 761 217 717 30
Fax +49 761 217 717 39
www.rapp.ch

Strassenquerschnitte

5) Neuhauser Str., Zählstelle 3 (18.06.2013,10:11 Uhr, Bildnr. 4955)





Rapp Trans AG
Stühlingerstraße 21
79106 Freiburg i.B.
Germany

Tel. +49 761 217 717 30
Fax +49 761 217 717 39
www.rapp.ch