Bebauungsplan „Oberlohn Nord, Teil A“

INHALT DER PLANAKTE

BESTANDTEILE:

1.	Amtliche Bekanntmachung	vom 23.12.2008
2.	Satzung eingefügt: Urteil des VGH vom 19.07 2011	vom 19.12.2008
3.	Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1000	vom 17.07.2007
4.	Textliche Festsetzungen	vom 19.12.2008
5.	Örtliche Bauvorschriften	vom 19.12.2008

BEIGEFÜGT SIND:

6.	Begründung	November 2008
7.	Umweltbericht	

ANHANG:

8.	Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB	vom 19.12.2.008

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Oberlohn Nord, Teil A“ 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 18.12.2008 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 Bebauungsplanes	
1. zeichnerischer Teil	vom 13.12.2007
2. textliche Festsetzungen	vom 13.12.2007
der Örtlichen Bauvorschriften	
3. örtliche Bauvorschriften	vom 13.12.2007
Beigefügt sind:	
4. Begründung	vom Dez. 2007
5. Umweltbericht	vom Dez. 2007
Anhang	
zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB	vom 19.12.2008

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Oberlohn Nord, Straße E“

Der am 11.08.1994 in Kraft getretene Bebauungsplan „Oberlohn Nord, Straße E“ wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 19. DEZ. 2008

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 16.12.08

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

23. Dez. 2008

VERWALTUNGSGERICHTSHOF BADEN-WÜRTTEMBERG

Im Namen des Volkes
Urteil

In der Normenkontrollsache

Marisa D. Pfister,

Konrad-Zuse-Straße 7, 78467 Konstanz

Prozessbevollmächtigt: - Antragstellerin
Rechtsanwälte Nestler Kederer Bartholme & Partner,
Karlstraße 36, 78054 Villingen-Schwenningen, Az: 1071/09/SB/ck

gegen

Stadt Konstanz - Justiziariat -,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Untere Laube 24, 78462 Konstanz

- Antragsgegnerin

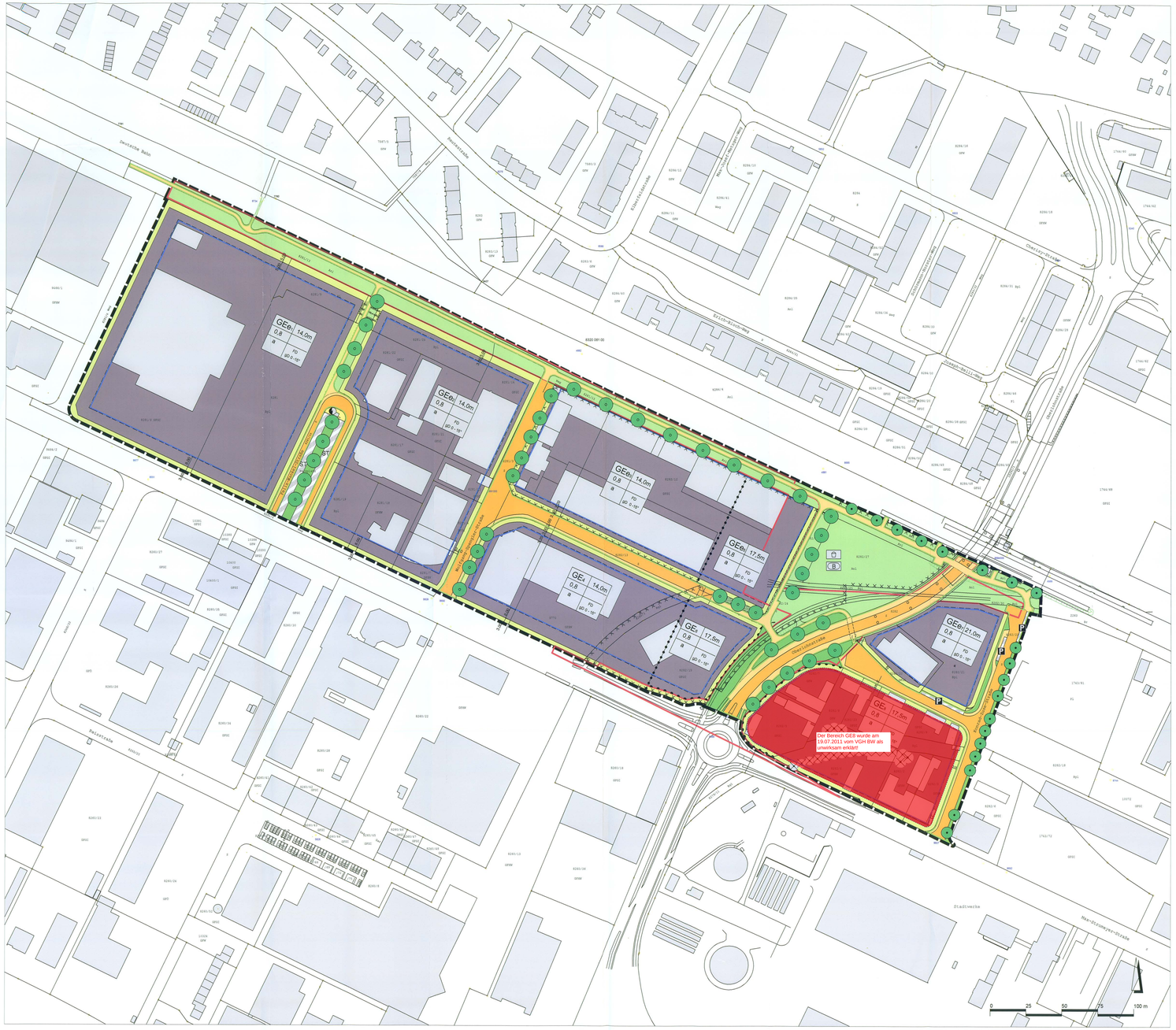
wegen Gültigkeit des Bebauungsplans "Oberlohn Nord-Teil A"

hat der 5. Senat des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg durch den Vizepräsidenten des Verwaltungsgerichtshofs Bölle, den Richter am Verwaltungsgerichtshof Pfaundler, den Richter am Verwaltungsgerichtshof Dr. Albrecht, die Richterin am Verwaltungsgerichtshof Dieckmann-Wittel und den Richter am Verwaltungsgericht Dr. Stuhlfauth aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 19. Juli 2011

für Recht erkannt:

Der Bebauungsplan Oberlohn Nord, Teil A der Stadt Konstanz vom 18.12.2008 wird hinsichtlich der das GE 8 betreffenden Festsetzungen für unwirksam erklärt. Im Übrigen wird der Antrag abgewiesen.

Bebauungsplan "Oberlohn Nord, Teil A" (o12)



Teil A Zeichnerische Festsetzungen

und Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiete
- GE — Gewerbegebiet
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 21m — Höhe der baulichen Anlage
- 0,8 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise
- FD — Flachdach
- GD 15° — geneigtes Dach

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliche Parkfläche
- ST — private Stellplätze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen

- Bolzplatz und Fahrradparcours
- Spielplatz
- Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Pflanzstreifen
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume
- entfallende Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- GR / FR / LR — Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Flst. 8281/23) zugunsten der Flst. 8281/5 und 8281/24
- Maßleiste (entsprechend Planeintrag)

Nachrichtliche Übernahme

- Geltungsbereich der planfestgestellten Fläche für den Neubau der Verbindungsstraße zwischen der Wollmatinger Straße/ Fürstenbergstraße und der Reichenaustraße vom 10.12.1996 einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8a NatschG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Da möglicherweise mit weiteren archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten min. 14 Tage vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0761/208357O) mitzuteilen. Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/208357O) zu melden und bis zur sachgerechen Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen.

Die Flurstücke 8281, 8281/3 und 8282 umfassen das Bodendenkmal Elberfeld gem. §2 DSchG

Hinweise

- Verkehrsgrün
- Fuß- und Radwege
- Parzellengrenzen
- 1741/8 — Flurstücksnummern

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Höhe der baulichen Anlage
Grundflächenzahl	
Bauweise	Dachform Dachneigung

Teil B Textliche Festsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss gem. § 1(5) u. (6) BauNVO
In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher sowie Kfz-Handel.
  Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschließlich der Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für den Kunden vorgesehenen Sozialräume.
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Eros-Center.
  Eros- Center im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements.
- Einrichtung weiterer Schrottlagerplätze und Lagerplätze mit Ausnahme von Verkehrshöfen zum Umschlag von Gütern.

1.2 Ausschluss gem. §1 (5) u. (9) BauNVO

- Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu verkaufen, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, 2, 3, 5 und 7 sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von §6 BauNVO unzulässig.

2 **Maß der baulichen Nutzung gem.** § 16 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten bis zu 3.00 m überschritten werden. Die Grundfläche dieser technischen Aufbauten darf 10% der Dachfläche nicht überschreiten.

Die im Plan festgesetzten zu begrünenden Flächen zählen mit zur Gewerbegebietsfläche. Diese Flächen dürfen für die Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die GRZ mit anzurechnen. Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

2.1 Bezugspunkt für das Höhenmaß von baulichen Anlagen und Gebäuden

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche im Mitel gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 **Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO

3.1 Ausschluss von Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des festgesetzten Grünstreifens Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Arbeits- und Lagerflächen ausgeschlossen. Hier sind lediglich Zu- und Ausfahrten in der festgelegten Breite und Anzahl zulässig. Entlang der Max-Stromeyer-Straße ist die Nutzung der außerhalb des Baufensters liegenden Flächen für Lagerzwecke nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber in den festgesetzten Pflanzstreifen zulässig.

4 **Bauweise** gem. § 22 (4) BauNVO
Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt; zulässig ist ein Gebäude in der offenen Bauweise mit Längen auch größer 50 m.

5 **Flächen für Versorgungsanlagen** gem. § 9 (1) 12 BauGB und § 14 Abs.2 BauNVO
Soweit keine Festsetzungen getroffen sind, sind die erforderlichen Umspannstationen auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit den Stadtwerken unterzubringen.

6 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) 21 und 6 BauGB
- zu Lasten Flst. 8281/23; zu Gunsten der Flst. 8281/5 und 8281/24

7 **Grünordnung**

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB

Pflanzstreifen an den Seiten- und Rückfronten der Grundstücke/Gebäude:
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als geschlossenes Sichtschutzgehölz.

Pflanzstreifen an der Vorderfront der Grundstücke/Gebäude (Repräsentationsgrün):
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es ist pro 150 m2 1 Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

7.2 Sonstige grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1). 25a, § 9(4) BauGB i.V. mit § 73 LBO
In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Flächen soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Jedem Baugeuch ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß LBO VVO § 4 beizulegen.

Für jeder 5. Stellplatz innerhalb eines Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

HINWEISE

Untergeordnete Verkaufsfläche

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m², bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschoßfläche ausmachen kann.

Bauen im Erdbebenzone II

Das Planungsgebiet befindet sich in der seismographischen Zone II. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Artenschutz

Im Rahmen des Einzelbauvorhabens ist eine Überprüfung auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne der §19 und §42 BNatSchG durchzuführen.

Altlasten

Im in der Planzeichnung dargestellten Bereich ist bei Tiefbauarbeiten mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen, daher sind dort Tiefbaumaßnahmen mit der Fachbehörde des LRA Konstanz abzustimmen.

Baumstandorte

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume und ggf. erforderliche Maßnahmenzum Schutz der Versorgungsleitungen sind mit Stadtwerken Konstanz abzustimmen.

Flächen unterhalb der Brücke

Die Flächen unterhalb der Brücke können im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 15 für private Parkierungsanlagen genutzt werden. Entsprechende Vereinbarungen sind ggf. zu treffen.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1 **Einfriedungen** gem. § 74 (1) 3 LBO
Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,75 zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Höhenfestsetzung abgewichen werden, wenn die Einfriedung der Sicherung von Ausstellagerflächen dient.

2 **Anlagen zum sammeln, verwenden und versickern von Niederschlagswasser** gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO
Die Rückhaltung von Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück über eine extensive Dachbegrünung erfolgen.

3 **Oberflächengestaltung von Stellplätzen** gem. §74 (1) Nr. 3 LBO
Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.).

4 **Zufahrten gem. §74 (1) Nr. 3 LBO**
Im Bereich der Oberlohnstrasse sind Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Grundstücke nicht zulässig.

Die Zufahrtsbreiten zu den Grundstücken dürfen maximal 7.00 m betragen. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

Ausnahmsweise können, wenn betriebsorganisatorische Gründe es erfordern, zwei Zufahrten pro Grundstück zugelassen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.12.2006 (GBl. S.20)



Amt für Stadtplanung und Umwelt — KONSTANZ
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78462 Konstanz — Die Stadt zum See

Bebauungsplan **Oberlohn Nord, Teil A**	**Maßstab** 1: 1000	**Aktenplanzeichen** o12

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
	Amt für Stadtplanung und Umwelt und Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung GIS Untere Laube 24 78462 Konstanz	vom 17.07.2007
Unterschrift Stempel		Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 20.07.1995	öffentliche Bekanntmachung am	11.08.1995
Scopingtermin	am 06.08.07 - 07.09.07		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 21.03.1996	öffentliche Bekanntmachung am	19.04.1996
	durchgeführt vom 29.04.1996	bis 15.05.1996	
		Veranstaltung am	
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 02.02.2008	öffentliche Bekanntmachung am	
	durchgeführt vom 11.02.2008	bis 14.03.2008	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung am	
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	Benachrichtig. über öff. Ausl. am	22.12.2006
		Benachrichtig. üb. evtl.2. Ausl. am	
Beschluss über Anregungen	am 18.12.2008	Satzungsbeschluss am	18.12.2008
Ausfertigung der Satzung			

Konstanz, den 19. DEZ. 2008

Werner, Bürgermeister (Siegel)

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 23.12.2008

Teil B Textliche Festsetzungen

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgesetzt:

I.Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss gem. § 1(5) u. (6) BauNVO
In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher sowie Kfz-Handel.
  Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschließlich der Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für den Kunden vorgesehenen Sozialräume.
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten und Eros-Center.
  Eros- Center im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements.
- Einrichtung weiterer Schrottlagerplätze und Lagerplätze mit Ausnahme von Verkehrshöfen zum Umschlag von Gütern.

1.2 Ausschluss gem. §1 (5) u. (9) BauNVO

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- und Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

1.3 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1, 2, 3, 5 und 7 sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von §6 BauNVO unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
Die Gebäudehöhe darf durch untergeordnete technische Aufbauten bis zu 3.00 m überschritten werden. Die Grundfläche dieser technischen Aufbauten darf 10% der Dachfläche nicht überschreiten.

Die im Plan festgesetzten zu begrünenden Flächen zählen mit zur Gewerbegebietsfläche. Diese Flächen dürfen für die Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf die GRZ mit anzurechnen. Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf durch diese Anlagen nicht überschritten werden.

2.1 Bezugspunkt für das Höhenmaß von baulichen Anlagen und Gebäuden

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche im Mitel gemessen bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 **Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO

3.1 Ausschluss von Nutzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 (5) BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bereich des festgesetzten Grünstreifens Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie Arbeits- und Lagerflächen ausgeschlossen. Hier sind lediglich Zu- und Ausfahrten in der festgelegten Breite und Anzahl zulässig. Entlang der Max-Stromeyer-Straße ist die Nutzung der außerhalb des Baufensters liegenden Flächen für Lagerzwecke nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen, nicht aber in den festgesetzten Pflanzstreifen zulässig.

4 **Bauweise** gem. § 22 (4) BauNVO
Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt; zulässig ist ein Gebäude in der offenen Bauweise mit Längen auch größer 50 m.

5 **Flächen für Versorgungsanlagen** gem. § 9 (1) 12 BauGB und § 14 Abs.2 BauNVO
Soweit keine Festsetzungen getroffen sind, sind die erforderlichen Umspannstationen auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit den Stadtwerken unterzubringen.

6 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) 21 und 6 BauGB
- zu Lasten Flst. 8281/23; zu Gunsten der Flst. 8281/ 5 und 8281/24

7 **Grünordnung**

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB

<u>Pflanzstreifen an den Seiten- und Rückfronten der Grundstücke/Gebäude</u>
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als geschlossenes Sichtschutzgehölz.

<u>Pflanzstreifen an der Vorderfront der Grundstücke/Gebäude (Repräsentationsgrün)</u>
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Es ist pro 150 m2 1 Baum 1. Ordnung zu pflanzen.

7.2 Sonstige grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1), 25a, § 9(4) BauGB i.V. mit § 73 LBO
In den Gewerbegebieten sind die nicht überbauten Flächen soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen erforderlich sind, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan gemäß LBO VVO § 4 beizulegen.

Für jeder 5. Stellplatz innerhalb eines Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

II.Nachrichtliche Übernahmen

Da möglicherweise mit weiteren archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste. Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu lassen.
Die Flurstücke 8281, 8281/3 und 8282 umfassen das Bodendenkmal Elberfeld gem. § 2 DSchG.

III. Hinweise

Untergeordnete Verkaufsfläche

Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m², bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschoßfläche ausmachen kann.

Bauen im Erdbebenzone II

Das Planungsgebiet befindet sich in der seismographischen Zone II. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Artenschutz

Im Rahmen des Einzelbauvorhabens ist eine Überprüfung auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne der §19 und §42 BNatSchG durchzuführen.

Altlasten

Im in der Planzeichnung dargestellten Bereich ist bei Tiefbauarbeiten mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen, daher sind dort Tiefbaumaßnahmen mit der Fachbehörde des LRA Konstanz abzustimmen.

Baumstandorte

Die Standorte der anzupflanzenden Bäume und ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Versorgungsleitungen sind mit Stadtwerken Konstanz abzustimmen.

Flächen unterhalb der Brücke

Die Flächen unterhalb der Brücke können im Einvernehmen mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 15 für private Parkierungsanlagen genutzt werden. Entsprechende Vereinbarungen sind ggf. zu treffen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 19. DEZ. 2008

Stadt Konstanz, Dezernat III

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 16.1.09

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

1. **Einfriedungen** gem. § 74 (1) 3 LBO
   Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,75 zuläşsig. Ausnahmsweise kann von dieser Höhenfestsetzung abgewichen werden , wenn die Einfriedung der Sicherung von Außenlagerflächen dient.

2. **Anlagen zum sammeln, verwenden und versickern von Niederschlagswasser** gem. § 74 (3) Nr. 2 LBO
   Die Rückhaltung von Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück über eine extensive Dachbegrünung erfolgen.

3. **Oberflächengestaltung von Stellplätzen** gem. §74 (1) Nr. 3 LBO
   Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen (Rasenpflaster, Schotterrasen o. ä.).

4. **Zufahrten gem. §74 (1) Nr. 3 LBO**
   Im Bereich der Oberlohnstrasse sind Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Grundstücke nicht zulässig.

   Die Zufahrtsbreiten zu den Grundstücken dürfen maximal 7.00 m betragen. Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

   Ausnahmsweise können, wenn betriebsorganisatorische Gründe es erfordern, zwei Zufahrten pro Grundstück zugelassen werden.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 19. DEZ. 2008

Stadt Konstanz, Dezernat II

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 16.1.09

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan
Oberlohn Nord – Teil A

Begründung

Stand November 2008

BEBAUUNGSPLAN OBERLOHN NORD, TEIL A

BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

1	Anlass und Ziele der Planung	3
2	Planungsgebiet	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Planfeststellung	4
3.3	Zentrenkonzept, Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten	4
4	Bestandsanalyse	4
4.1	Stadtbild und Nutzung	4
4.2	Kultur und Sachgüter	5
4.3	Altlasten	5
4.4	Naturhaushalt	6
5	Planung	6
5.1	Nutzung	6
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	7
5.3	Bauweise und Dachgestaltung	7
5.4	Verkehrsflächen	8
5.5	Grünordnung	8
6	Lärmschutz	9
7	Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)	10
8	Artenschutz im Sinne von § 19 und § 42 BNatSchG	11
9	Sonstiges	11
9.1	Kennzahlen	11
9.2	Umlegung	11
9.3	Kosten	11

ANHANG

Fortschreibung des GMA Gutachtens 2006 – Auswirkungen auf das Zentrenkonzept

Zentrenkonzept, Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

1 Anlass und Ziele der Planung

Am 20. Juli 1995 hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Oberlohn Nord, Teil A gefasst. Die maßgebenden Ziele des Bebauungsplanes stützen sich auf das Leitbild der kompakten Stadt. Im Vordergrund steht die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die Kernstadt mit ihren Zentren unter verstärkter Inanspruchnahme der Innenentwicklungspotentiale. Arbeitsstättenschwerpunkte und Infrastruktureinrichtungen mit großem Einzugsbereich sollen entlang der intensiv getakteten ÖV-Haltestellen konzentriert werden. Dadurch wird neben einer attraktiven ÖV-Anbindung dieser Gebiete auch eine Stärkung des öffentlichen Verkehrs erzielt. Zugleich bilden die Einzugsbereiche dieser ÖV-Haltestellen die zukünftigen Verdichtungsstandorte. Durch die Ausweisung von höheren Dichten kann eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme erzielt werden, was die Grundvoraussetzung für nachhaltige Siedlungsformen darstellt. Die Gewährleistung einer hohen städtebaulichen Qualität trotz hoher Dichten wird dabei durch den Erhalt von Grünflächen sichergestellt. Auf Grundlage des Leitbildes wurden für den Bebauungsplan folgende Ziele formuliert:

- Städtebauliche Aufwertung und Neuordnung am Haltepunkt Fürstenberg mit Ziel einer stärkeren Verdichtung
- Sicherung von Gewerbeflächen für das verarbeitende- und Dienstleistungsgewerbe sowie Stärkung der integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz
- Optimierung der Fuß- und Radwege
- Sicherung einer Grünvernetzung und Standortsicherung für einen Spiel- und Bolzplatz

2 Planungsgebiet

Zur Sicherung der Planungsziele erstreckt sich das Planungsgebiet über den Bereich zwischen Bahnlinie Konstanz-Offenburg und Max-Stromeyer-Strasse, welcher im Westen durch den Weg mit Flurstück-Nr. 8281/6 und im Osten über die Konrad-Zuse-Strasse begrenzt wird. Es umfasst ca. 12,2 ha. An den Bebauungsplan grenzen folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne an:

Im Osten
- „BP Weiherhof Nord-West“ mit Festsetzung Gewerbegebiet

Im Süden
- BP „Weiherhof West“ mit Festsetzung Industriegebiet
- BP „Oberlohn Süd“ einschließlich der Änderungen 1-4 mit Festsetzung Gewerbegebiet

Im Westen
- „BP Oberlohn Nord, Teil B“ mit Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Norden nördlich der Bahnlinie
- BP „Winkel, 2. Änderung“ mit Festsetzung reines Wohngebiet
- BP „Elberfeld, Teil B“ mit Festsetzung allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet
- BP „Elberfeld, Teil A“ einschließlich 1. Änderung mit Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet
- BP „Bücklestrasse Süd“ mit Festsetzung Gewerbegebiet

Der rechtskräftige Bebauungsplan BP „Oberlohn Nord, Strasse E“ mit Festsetzung der Verkehrsfläche wird von dem neuen Bebauungsplan teilweise überlagert und wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Oberlohn Nord, Teil A“ vollinhaltlich ersetzt.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Die Stadt Konstanz ist im Landesentwicklungsplan 2002 als Oberzentrum ausgewiesen. Als Oberzentrum hat sie die Aufgabe die umliegende Region mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu versorgen. Nach dem Regionalplan 2000 soll dieser Ausbau in der Weise erfolgen, dass die Stadt Konstanz auch als kultureller Mittelpunkt und als Stätte geistigen Leistungsaustausches im Bodenseeraum steigende Bedeutung gewinnt. Ferner sind nach diesen übergeordneten Planungen die Erhaltung der zentralen Versorgungskerne zu sichern.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung dieser Ziele geschaffen.

3.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Planfeststellung

Der Flächennutzungsplan rechtswirksam seit dem 21.09.2000 stellt für das Planungsgebiet gewerbliche Baufläche dar. Die Fortschreibung zum Landschaftsplan empfiehlt den Ausbau einer Grünverbindung mit einem Fuß- und Radweg entlang der Eisenbahnlinie Konstanz-Offenburg.

Im Planungsgebiet bildet die planfestgestellte Oberlohnstrasse, die in Form einer 8.00 m hohen Brücke geführt wird, eine Zäsur. Diese Strasse wurde im Rahmen der Netzergänzungen zur Planung B33 neu realisiert.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Zentrenkonzept, Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 21.10.1999 das Zentrenkonzept und das Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten verabschiedet. Das Zentrenkonzept wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2006 in Teilen fortgeschrieben. Zielsetzung des Zentrenkonzeptes ist die Erhaltung und der Ausbau der zentralen und integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz, Zielsetzung des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbeflächen ist die Vorhaltung von Gewerbestandorten für das verarbeitende- und Dienstleistungsgewerbe (siehe Anhang).
Zur Stärkung der integrierten Versorgungslagen hat die Stadt Konstanz in den dezentralen Gewerbegebieten den Einzelhandel in einem Teilbereich auf nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt, zur Sicherung von Gewerbestandorten für das wohnungsunverträgliche Gewerbe ist der Einzelhandel in den übrigen dezentral gelegenen Gewerbegebieten ganz ausgeschlossen.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung dieser Ziele geschaffen.

4 Bestandsanalyse

4.1 Stadtbild und Nutzung

Das Planungsgebiet ist angebunden an die Max-Stromeyer-Strasse. Die innere Erschließung erfolgt über drei Stichstraßen. Die bestehenden Schienenwege sind zum Teil bereits ausgebaut und haben keinen Anschluss mehr.

Das Gebiet ist bereits heute überwiegend bebaut, lediglich zwei Flurstücke (8281, 8281/19) sind noch nicht bebaut und bilden Baulücken mit ca. 1 ha. Das Gebiet wird gewerblich genutzt. Hier haben sich eine größere Softwareentwicklungsfirma, Großhandelsbetriebe für Holz- und Baustoffe sowie für Rohstoffwiederverwertung mit umfangreichen Lagerflächen, eine Speditionsfirma wie auch kleinere Handwerksbetriebe angesiedelt.

Östlich angrenzend bestimmen die zeilenförmig angeordneten sieben bis zehngeschossigen, hohen Bürogebäude des Businesspark Konstanz das städtebauliche Erscheinungsbild und wirken stadtgestalterisch aufwertend. Die übrigen Firmengebäude gestalten sich deutlich niedriger (Traufhöhen zwischen 3.00 - 12.50 m) in einer offenen Bauweise. Die Geschossflächenzahlen liegen zwischen 0,15 - 0,8. Diese niedrigen Dichten verdeutlichen den Bedarf zur Nachverdichtung. Die Grundstücke sind in der Regel durch umfangreiche Lagerflächen bis zu 100% versiegelt. Dadurch fehlt es an stadtgestalterischen wertvollen Grünbeständen.

Im Planungsgebiet haben sich vielfach sehr arbeitsplatzextensive Betriebe (10 Arbeitsplätze pro Hektar) angesiedelt. Angesichts der unmittelbaren Lage am ÖPNV-Haltepunkt Fürstenberg bedarf es längerfristig der Umstrukturierung dieser extensiv genutzten Gewerbegebiete.

Zwischen der Bahnlinie Konstanz-Offenburg und der Max-Stromeyer-Strasse östlich des Businesspark Konstanz bestimmen große zusammenhängende Brachflächen durchsetzt mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken das Erscheinungsbild des Gebietes.

4.2 Kultur und Sachgüter

Im Bereich Elberfeld, Oberlohn existiert ein steinzeitlicher Siedlungsplatz. Im Gewann Elberfeld wurde ein Fund aus der Mittelsteinzeit gemacht. Daher ist bei weiteren Baumaßnahmen mit Funden von kulturhistorischen Sachgütern zu rechnen.

4.3 Altlasten

Westlich der Oberlohnstraße war ehemals ein Schrottverwertungsbetrieb angesiedelt. Gutachten haben bestätigt, dass Untergrundverunreinigungen vorhanden sind, wie z.B. Mineralöle, Schwermetalle, polychlorierte Biphenyle. (Gutachten Nr. 110-39 vom 3.4.1989 von: Dr. Jungbauer und Partner). Im Rahmen einer Betriebserweiterung des hier ansässigen Verwertungshofes im Jahre 1994 wurde ein auf das Streifenfundament begrenzter Aushub der Untergrundverunreinigung auf Fl. St. 8282/15 durchgeführt. Eine vollständige Untergrundsanierung fand nicht statt. Für die Betriebserweiterung des nördlich davon ansässigen Verwertungshofes (Fl.-.St. 8282/132) wurde eine weitere Untergrundsanierung im Jahr 2006 durchgeführt (Orientierende technische Erkundung ehemaliges Gelände der Fa. Berg nördlich der Max-Stromeyer-Strasse, Flurstück 8282/132 von 2006, Biosystem). Ebenso wurde im Zuge von Kanalbauarbeiten in der Wolfgang-Spenglerstrasse belastetes Untergrundmaterial entsorgt. Im gesamten Umfeld ist jedoch bei Tiefbauarbeiten mit weiteren Untergrundbelastungen zu rechnen.
Die Flächen wurden mit dem Handlungsbedarf B bewertet und werden im Bodenschutzkataster des Landkreises geführt. Durch die Bodenkontaminationen gehen keine Gefährdungen für die Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) aus. Bei unveränderter gewerblicher Nutzung und Erhaltung der weitgehenden Versiegelung besteht derzeit kein weiterer Erkundungs- und Sanierungsbedarf.
Bei Tiefbauarbeiten ist jedoch mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen, daher sind Tiefbaumaßnahmen mit der Fachbehörde des LRA Konstanz abzustimmen.

4.4 Naturhaushalt

Arten- und Biotopschutz
In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet nördlich der Bahngleise, befindet sich das schutzwürdige Gewann „Häspel“. Im Planungsgebiet hat sich auf Brachflächen eine vielfältige Sukzessionsflora eingestellt. Diese Brachflächen sind aus tierökologischer Sicht höherwertig einzustufen als aus pflanzenökologischer Sicht. Sie dienen als Nahrungsbiotop für die Tierwelt.

Geschützte Bäume im Sinne von § 1 Baumschutzsatzung sind nur in geringer Anzahl vorhanden. Die prägenden Säulenpappeln im Osten des Gebietes sind nicht mehr geschützt, da sie vom Zustand her nicht mehr erhaltenswert sind.

Hydrologie
Rinnenschotter sind Grundwasserspeicher. Diese sind im westlichen und östlichen Teil von Oberlohn von 10 bis 20 m mächtigen Deckschichten überlagert, im mittleren Teil sind die Deckschichten größer 20 m. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden. Oberflächenwasser ist nicht vorhanden. Die ehemals nasse Seeniederung wurde durch gezielte Entwässerungsmaßnahmen trocken gelegt. Reste dieses Entwässerungssystems sind noch vorhanden.

Geologie und Boden
Im Gebiet treten überwiegend Ablagerungen (Grundmoränen) der Würmeiszeit auf. Sie befinden sich auf würmeiszeitlicher Grundmoräne bzw. auf Ablagerungen des Bodensees, wobei Beckentone und Ablagerungen des Bodensees auf Beckentonen vorherrschen. Der natürliche Boden hat sich zu einer Parabraunerde von geringer Entkalkungstiefe entwickelt. Ein erheblicher Anteil der Fläche ist bereits stark in seiner Bodenstruktur / seinem Bodenprofil durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und Versiegelung zerstört.

5 Planung

5.1 Nutzung

Art der baulichen Nutzung
Zur Sicherung der genannten Planungsziele werden die Flächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Um die Verträglichkeit zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten herzustellen werden die Gewerbegebiete GEe 1,2,3,5 und 7 als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In diesen Gebieten sind wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen im Sinne von § 6 BauNVO unzulässig.

Durch die unmittelbare Lage am S- Bahn Haltepunkt Fürstenberg ist das Gebiet durch den ÖPNV sehr gut erschlossen. Aufgrund dieses besonderen Erschließungsvorteils eignen sich die Flächen für Pendler und arbeitsplatzintensive Produktions- und Dienstleistungsbetriebe. Einzelhandelsbetriebe einschließlich KFZ- Handel und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da sie in Konkurrenz zur angestrebten Nutzung stehen und diese verdrängen. Diese Zielsetzung folgt dem verabschiedeten Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten. Der Inhalt dieser Planungen ist dem Anhang zu entnehmen.

Aus betriebsorganisatorischen Gründen sind Produktions- und Handwerksbetriebe oftmals auf den Verkauf von eigen hergestellten oder weiter zu verarbeitenden Produkten angewiesen. Bei diesen Betrieben wird daher eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss festgelegt, soweit sich die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsflächen deutlich unterordnet. Zur Sicherung der integrierten Nahversorgungslagen gilt dieses Handwerkerprivileg nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

Vorhandene Betriebe, die von diesen Festsetzungen abweichen, genießen Bestandsschutz. Gem. § 1 (10) BauNVO[1] sind betriebliche Erweiterungen und Erneuerungen allgemein zulässig, Nutzungsänderungen, die der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen, sind nicht zulässig.

Vorhandene Wohnungen genießen ebenfalls Bestandsschutz. Ansonsten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Bahnhaltepunkte sind hochwertige Standorte für das Gewerbe und sind entsprechend zu verdichten (Zielsetzung Dichtemodell). Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Für die hier ansässigen sehr extensiv genutzten Gewerbebetriebe soll ein Anreiz zur Umstrukturierung geschaffen werden (Stapelung Gewerbe, Ansiedlung hochwertiger Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe).

Die Festlegung der Höhenentwicklung orientiert sich darüber hinaus an folgenden städtebaulichen Zielen:

- Markante Gestaltung des Haltepunktes, so dass er räumlich ablesbar wird.
- Städtebauliche Einbindung des 8.00 m hohen Brückenbauwerkes, so dass es sich räumlich unterordnet.
- Schaffung eines Überganges zwischen den östlich angrenzenden hohen Gebäuden des Businesspark Konstanz und dem westlich gelegenen niedrigeren Gebäudebestand.

Beidseitig der Oberlohnstrasse, im Zugangsbereich des Haltepunktes sind Gebäudehöhen bis zu 17.50 m, im GEe 7 bis 21.00 m zulässig.

Im westlichen Plangebietsabschnitt sind niedrigere Gebäudehöhen festgelegt, die sich an den im angrenzenden Bebauungsplan „Oberlohn Nord, Teil B“ zulässigen Gebäudehöhen mit 14.00 m orientiert.

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen (Durchgrünung) darf die festgelegte GRZ von 0,8 durch Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO nicht weiter überschritten werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Anordnung der gewerblichen Gebäudenutzungen werden Baufenster festgelegt. Außerhalb der Baufenster sind mit Ausnahme des Grünstreifens gewerbliche Nutzungen zulässig.

Wegen der stadträumlichen Bedeutung, die der Max-Stromeyer-Straße zur Erschließung der Gewerbegebiete zukommt, sind entlang dieser Straße außerhalb der Baufenster Lagerflächen nicht zulässig.

5.3 Bauweise und Dachgestaltung

Um den Anforderungen an Gewerbebauten hinsichtlich der Gebäudegröße zu entsprechen und Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Meter zu ermöglichen, wird die Bauweise als abweichende Bauweise festgesetzt.

[1] BauNVO Baunutzungsverordnung

Unter Bezug auf den prägenden Bestand sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Erschließung
Die äußere Erschließung des Planungsgebietes bildet die Max-Stromeyer-Strasse. Die innere Erschließung erfolgt über die Felix-Wankel-Strasse, die Konrad-Zuse-Strasse und die Wolfgang-Spengler-Strasse. Zur Sicherung des Verkehrsflusses und der straßenbegleitenden Begrünung ist im Bereich des Kreisels entlang der Oberlohnstrasse das Ein- und Ausfahren verboten.

Zur Ergänzung des innerstädtischen Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer sowie der guten Zugänglichkeit zum Haltepunkt Fürstenberg sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Sicherung der Fuß- und Radwegverbindung entlang der Bahn zwischen Bahnhof Wollmatingen und Innenstadt.
- Verlängerung des Fuß- und Radweges, der aus südlicher Richtung von Stromeyersdorf entlang der Oberlohnstraße kommt, bis zum Haltepunkt.

Weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Straßenraumes sind eine verstärkte Begrünung der inneren Erschließungstrassen.

Die heute im Gebiet geführten Schienenwege werden nicht mehr genutzt und sind zum Teil bereits ausgebaut oder zugeschüttet. Diese Schienenflächen werden zu Bauflächen bzw. Grünflächen umgewidmet.

Stellplätze
Im Bereich der Felix-Wankel-Strasse sind private Stellplätze zur Deckung des Bedarfs an Mitarbeiter- und Kundenparkplätzen der umliegenden Gewerbebetriebe ausgewiesen.

5.5 Grünordnung

Gestaltung des Ortsbildes
Gewerbegebiete sind durch die sehr intensive Flächeninanspruchnahme für Gebäude, Lagerflächen und Stellplätze besonders sorgfältig mit einem Verbund von Grünflächen gestalterisch und ökologisch aufzuwerten. Ziel ist, der dort arbeitenden Bevölkerung, die geringe Zeit, die sie im Freien verbringen können (Wege zwischen Arbeits- und S-Bahnhalte-Stelle sowie Aufenthalt in den Pausen) durch eine entsprechende Grüngestaltung aufzuwerten. Auch bewirkt eine entsprechende Freiraumgestaltung eine Imageaufwertung des gesamten Gebietes und der hier ansässigen Firmen.

Öffentliches Grün
Nördlich der Max-Stromeyer-Straße ist in Verlängerung der Oberlohnstraße eine Grünzäsur geplant, in der die wichtige Fuß- und Radwegebeziehung geführt wird, die Stromeyersdorf mit dem Haltepunkt verbindet. Diese Grünzäsur gliedert das Planungsgebiet und weitet sich vor dem Haltepunkt zu einer öffentlichen Grünfläche und einem Spiel- und Bolzplatz auf, die als Aufenthaltsfläche und für die Jugendlichen aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten zum spielen und bolzen zur Verfügung steht sowie den Eingangsbereich zum Bahnsteig städtebaulich hervorhebt.

Zur Betonung der Straßen und Wege, die von der Max-Stromeyer-Straße auf den Rad- und Fußweg entlang der Bahn und zum S-Bahnhaltepunkt führen, sind öffentliche Grünstreifen mit hochstämmigen Laubbäumen geplant. Diese Grünstreifen dürfen zur

Erschließung der gewerblichen Flächen überfahren werden. Durch Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen soll der Haltepunkt einladend gestaltet und der Zugang in die Gewerbegebiete betont werden.

Private Grünflächen
Zur Grünvernetzung und aus stadtgestalterischen Gründen sind in den Gewerbegebieten entlang der öffentlichen Straßen und Gewerbegebietsgrenzen 3 m breite private Grünstreifen festgesetzt, die von Stellplätzen, Arbeits- und Lagerflächen freizuhalten sind. In diesen Grünstreifen sind Zufahrten zulässig. Um die Wirkung des Grünstreifens zu erhalten, dürfen die Zufahrtsbreiten 7.00 m pro Grundstück nicht überschreiten. Die Grünstreifen sind zu gestalten und mit Deckgehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden, als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Einfriedungen
Es sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig. Bei Errichten von Zäunen ist ein Mindestabstand von 2 m zu den öffentlichen Flächen einzuhalten und zu bepflanzen. Diese Maßnahme schafft großzügigere und attraktivere Straßenräume für Fußgänger- und Radfahrer. Die einengenden, zum Teil sehr hohen Industriezäune treten dadurch in ihrem Erscheinungsbild zurück.

Gestaltung der PKW-Stellflächen
PKW-Stellflächen sind mit Bäumen zu überstellen. Jeder 5. Stellplatz ist mit einem hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen. Der Baumstandort ist mit einem Überfahrschutz zu versehen, um die Gefahr von Stammverletzungen und Bodenverdichtungen im Wurzelbereich möglichst gering zu halten. Durch die Baumpflanzungen wird das negative Erscheinungsbild von Parkplätzen gemindert und gleichzeitig das Aufheizen der Fläche während der warmen Jahreszeit abgemildert.

Gestaltung der Fassaden
Große Fassaden sollen aus stadtklimatischen Gründen durch eine Fassadenbegrünung gegliedert werden.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist ökologisch sehr bedeutsam. Die Kanalisation wird hierdurch wesentlich entlastet. Es werden daher folgende Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorgesehen:

- Herstellung einer extensiven Dachbegrünung (Empfehlung)
- Gestaltung der PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (Festsetzung)

6 Lärmschutz

Die Beurteilung der Lärmbelastung im Planungsgebiet erfolgt auf Grundlage folgender Lärmgutachten:

A. Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Verbindungsstrasse[2]

Das Gutachten geht von drei Planungsfällen aus:
1. P0 Querspange ohne seenahe Trasse
2. P1 Querspange mit seenaher Trasse, Westtangente und Nordumfahrung

[2] Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Verbindungsstraße zwischen der Wollmatinger Straße / Fürstenbergstraße und der Reichenaustraße, Ingenieurbüro Manfred Pietsch, aktualisiert im Juni 1995

3. P2 Querspange und seenahe Trasse

Dem Gutachten zur Folge ergibt sich der ungünstigste Standort im Planungsgebiet für das Erdgeschoss des Gebäudes Max-Stromeyer-Strasse Nr. 132, Flst. Nr. 8282/7. Unter Annahme des ungünstigsten Planungsfalles P2 liegen die Werte hier bei 66,3 dB(A) am Tag und 56,1 dB(A) in der Nacht. Die nach DIN 18005 vorgesehenen Orientierungswerte werden nur geringfügig überschritten, so dass planungsrechtliche Vorkehrungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind, zumal bei Endausbau im Planungsfall P1 die anzustrebenden Orientierungswerte unterschritten werden.

Die Verkehrsbelastung und die hiermit verbundenen Lärmemissionen in der Max-Stromeyer-Straße sind für den maßgebenden Planungsfall geringer als auf der Verbindungstrasse. Somit sind auch in diesem Bereich planungsrechtliche Festsetzungen für den Lärmschutz nicht erforderlich.

B. Lärmgutachten für das Wohngebiet Elberfeld[3]

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde die von dem Gewerbegebiet Oberlohn und von der Bundesbahnlinie auf das geplante Wohngebiet Elberfeld einwirkende Schallemission untersucht.

Laut Gutachten beträgt der gemessene Gesamtschallpegel (ohne Zugverkehr aber mit Kfz-Verkehr) 63,2 dB(A) im Gewerbegebiet. Die Entfernung zwischen den Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung wurde mit 160 m festgestellt. Da die Entfernung der heutigen Schallquellen (Fa. Hämmerle) jedoch deutlich geringer ist (ca. 65 m), kann dieses Gutachten nicht als Planungsgrundlage in betracht gezogen werden.

Da das Lärmgutachten in seiner Aussage die Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen nicht nachweist, ist ein solches einzelfallbezogen im Rahmen des Bauantrages einzuholen.

7 Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)

Rechtliche Grundlage bildet der § 1a BauGB, der darauf hinweist, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 BauGB erfolgen soll. In der Abwägung sind die Darstellung des Landschaftsplanes sowie die Vermeidung von Eingriff und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen. Dabei gilt das Gebot, zuerst Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Für nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe ist innerhalb einer angemessenen Frist Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen.

Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass auch alle nicht bebauten Grundstücke baurechtlich zum Innenbereich gehören und folglich Eingriffe in dem im Innenbereich üblichen Umfang bereits zulässig waren. Die geplanten Festsetzungen nach § 8 BauNVO überschreiten nicht das Maß der Umgebung. Aus diesem Grunde ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

[3] Lärmgutachten für das Wohngebiet Elberfeld der Stadt Konstanz, ILU Luftanalytik GmbH, 12.04.1996

8 Artenschutz im Sinne von § 19 und § 42 BNatSchG

Im Rahmen der Scoping-Verfahrens wurden keine Hinweise auf streng geschützte Arten geäußert. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Einzelbauvorhaben eine Überprüfung auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne der § 19 und § 42 BNatSchG durchzuführen ist.

9 Sonstiges

9.1 Kennzahlen

	ha	%
Gewerbeflächen	**8,3**	**68**
GE1	2,39	
GE2	1,68	
GE3	1,16	
GE4	0,96	
GE5	0,40	
GE6	0,29	
GE7	0,43	
GE8	0,96	
Erschließung	**1,8**	**15**
davon Verkehrsgrün	0,2	1,6
Öffentliche Grünflächen	**1,2**	**10**
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern	**0,9**	**7**
gesamt	***12,2***	***100***

9.2 Umlegung

Eine Umlegung nach den Vorschriften des BauGB ist für das Planungsgebiet nicht erforderlich.

9.3 Kosten

Im Zuge des Ausbaues der Erschließungsstraßen und der öffentlichen Grünfläche entstehen Kosten.

Anlage 9

KONSTANZ
Die Stadt zum See

UMWELTBERICHT

mit integriertem Grünordnungskonzept

ZUM
BEBAUUNGSPLAN

„Oberlohn-Nord Teil A“

KONSTANZ

Dezernat III
Planung Technik Umwelt
Amt für Stadtplanung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung der Planung	3
1.1	Anlass und Aufgabe der Planaufstellung	3
1.2	Ziel und Inhalt der Planung	3
1.3	Planungsgebiet	4
1.4	Grundlage der Umweltprüfung	4
1.5	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans	5
2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
2.1	Standortalternativen und Begründung der Auswahl	5
3	Planungsvorgaben	5
3.1	Fachgesetze	5
3.2	Übergeordnete planerische Vorgaben	6
4	Prüfmethoden	6
4.1	Umweltprüfung	6
4.2	Umweltschützende Belange im BauGB 2004	6
4.3	Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)	6
1.1.	Artenschutz im Sinne von § 19 und § 42 BNatSchG	7
4.4	Ergebnis Scopingverfahren	7
5	Vorläufige Wirkungsabschätzung	7
5.1	Wirkungsfaktoren	7
5.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	8
6	Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung	8
6.1	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Fläche	8
7	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognose der Umweltauswirkungen	9
7.1	Schutzgut Mensch	9
7.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope	10
7.3	Schutzgut Boden / Geologie	11
7.4	Schutzgut Wasser	12
7.5	Schutzgut Klima / Luft	12
7.6	Schutzgut Ortsbild und Nutzung	13
7.7	Schutzgut Sach- / Kulturgüter	13
8	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen	14
9	Grün- und Freiraumkonzept	15
9.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

1 Beschreibung der Planung

1.1 Anlass und Aufgabe der Planaufstellung

Die Stadt Konstanz fasste am 20.07.1995 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Oberlohn-Nord Teil A im Gewerbegebiet auf. Das Gelände südlich des S-Bahnhaltepunktes Elberfeld soll städtebaulichen neu geordnet,. aufgewertet und einer optimierten gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 29.04 bis 15.05.1996 statt, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belang vom 25.04. – 07.06.1996.

1.2 Ziel und Inhalt der Planung

Die Flächen sollen als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO (GE 1-8) festgesetzt werden. Es werden Nutzungsbeschränkungen und insgesamt hohe bauliche Dichten festgelegt. Diese Maßnahmen sollen dazu beitragen, das Gebiet insgesamt aufzuwerten, eine arbeitsplatzintensive Nutzung zu fördern und die Flächen für das verarbeitende Gewerbe und für Dienstleistungsbetriebe zu sichern.

Zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Lagegunst zum ÖPNV und hochwertiger Gewerbestandorte sollen hohe bauliche Dichten wie bereits in den angrenzenden Gebieten festgelegt werden. Das Gewerbe soll nach Möglichkeit gestapelt werden. Das Maß der Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe festgelegt. Sie soll entsprechend dem Bestand im Gebiet bzw. in Nachbargebieten festgesetzt werden (GRZ: 0,8).Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen (Durchgrünung) ist ein Versiegelungsgrad von maximal 80 % zulässig (GRZ 0,8). Einzurechnen sind die überbauten Flächen einschließlich Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die Stadt Konstanz verfolgt aufgrund einer 1990 durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung eine städtebauliche Ordnung in der Entwicklung des Einzelhandels mit dem Ziel, die Altstadt und die übrigen Versorgungslagen aus städtebaulichen Überlegungen heraus zu stärken. Der Handel soll außerhalb der Zentren, insbesondere in den Gewerbegebieten und Sondergebieten, auf nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt werden. In den vorliegenden Gewerbegebieten werden deshalb Verkaufsflächen mit innenstadtrelevanten Sortiment (vgl. Auflistung GMA Gutachten) zum Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Vorhandene Betriebe, die dieser Zielsetzung widersprechen genießen übergreifenden Bestandsschutz, Erweiterungen, Neuansiedlungen oder Änderungen des Branchensortimentes sind jedoch nicht zulässig.

Im Planungsgebiet bündeln sich zahlreiche Verkehrs-, Rad-, Fuß- und Schienenwege, der Entlastungssammler Oberlohn wird hier geführt. Diese Wegebeziehungen und die Leitungsführung sollen städtebaulich sinnvoll aufeinander abgestimmt werden.

Durch ein geschlossenes Grünvernetzungssystem soll das Gebiet stadtgestalterisch aufgewertet und vorhandenen Begrünungsdefiziten im Bereich vorhandener Gewerbebetriebsstandorten entgegen gewirkt werden.

Auf dem Stadtgebiet Konstanz besteht der Bedarf weiter Spiel- und Bolzplätze. Im Nordwesten des Planungsgebietes zwischen Bahnlinie – Oberlohnstraße – Hämmerle Recycling liegt in verkehrsgünstiger Lage für Fußgänger und Radfahrer eine geeignete Fläche. Dort soll ein Fahrradparcours und Bolzplatz eingerichtet werden.

1.3 Planungsgebiet

Zur Sicherung der Planungsziele erstreckt sich das Planungsgebiet über den Bereich zwischen Bahnlinie Konstanz-Offenburg und Max-Stromeyer-Straße, welcher im Westen durch den Weg mit Flurstück-Nr. 8281/6 und im Osten über die Konrad-Zuse-Straße begrenzt wird. Es umfasst ca. 12,2 ha. Das Gebiet wird durchschnitten von der Oberlohnstraße, die in Form einer 8.00 m hohen Brücke geführt wird. Diese Straße bildet eine Netzergänzung zur B33 neu.

1.4 Grundlage der Umweltprüfung

Die Novelle des BauGB (20.7.04) hat die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert. Der § 2 Abs.4 verpflichtet die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Neu ist auch die Einführung eines Scopingverfahrens (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB), bei dem die Gemeinde unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden und Verbände den Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festlegt.

Ergebnis des Scopingverfahrens

In dem Zeitraum vom 6.8.07 bis zum 7.9.07 wurde in im Rahmen einer schriftlichen Anhörung das Scoping mit den zuständigen Behörden zur Abklärung des weiteren Untersuchungsumfanges für die Umweltprüfung durchgeführt. Grundlage waren der Planungsentwurf, der nach der Frühzeitigen Bürgerbeteilung erarbeitet wurde.

Während des Verfahrens fand durch die Bodenschutzbehörde (LRA Konstanz) die Abgrenzung der Altlastenverdachtsfläche statt. Diese Abgrenzung wurde in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen. Weitere Hinweise wurden von der Kreisarchäologie bezüglich steinzeitlicher Funde gegeben. Diese Hinweise werden textlich im Bebauungsplan übernommen.

Als weitere Grundlagen für den Umweltbericht sind folgende Daten vorhanden bzw. werden erstellt:

- Landschaftsplan 2010
- § 32 NatSchG Biotopkartierung (ehemals § 24 a)
- Natura 2000
- Bestandserhebung vor Ort

- Geologische Karte
- Erfassung und Bewertung des geschützten Baumbestandes (Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz)
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Verbindungsstraße zwischen der Wollmatinger Straße / Fürstenbergstraße und der Reichenaustraße, Ingenieurbüro Manfred Pietsch, aktualisiert im Juni 1995

1.5 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Bebauungsplan wird der größte Anteil der Fläche als Gewerbegebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Darüber hinaus wird im Osten des Gebietes eine Öffentliche Grünfläche mit Nutzung als Spiel- und Bolzplatz festgesetzt.

2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

2.1 Standortalternativen und Begründung der Auswahl

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Die Flächen des Gebietes sind bereits zum größten Teil als Gewerbeflächen in Anspruch genommen und gut erschlossen. Eine weitere Überbauung ist bereits nach § 34 BauGB zulässig. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Sicherung der Flächen als Gewerbestandort und der Ausschluss von Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Sortiment. Standortalternativen für Gewerbeflächen sind nicht vorhanden.

3 Planungsvorgaben

3.1 Fachgesetze

Umweltbericht und Grünordnungsplan basieren auf folgenden Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Neuordnung des Naturschutzrechtes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 13. 12.2005 (Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) Baden-Württemberg
- Wassergesetz (WG) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 20.01.2005
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 27.07.1957 in der Fassung vom 25.06.2005
- Gesetz zum Schutz des Bodens (BodSchG) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 24. April 1991, geändert durch die Verordnung vom 20. November 2001
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes– Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 09. 12. 2004
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Art. 1G vom 25. 06. 2005
- TA Lärm
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.Januar 1990, geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 Landesbauordnung für Baden – Württemberg, 18. Auflage vom 8. August 1995, in der Änderung vom 14. Dezember 2004
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP – Gesetz) in der Fassung vom 25.06.2005
- Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz vom 11. 10.2006
- Abwassersatzung der Stadt Konstanz vom 21.10.1999

3.2 Übergeordnete planerische Vorgaben

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee ist Konstanz Oberzentrum mit Schwerpunkt für Dienstleistungen sowie für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse. Das Planungsgebiet ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Planungsgebiet Gewerbefläche dar. Diese Flächen sollen durch Grünverbindungen vernetzt werden. Der Landschaftsplan empfiehlt den Ausbau einer Grünverbindung mit einem Fuß- und Radweg entlang der Eisenbahnlinie, die Untergliederung der Gewerbegebiete durch Grünzonen und eine möglichst starke Durchgrünung.

4 Prüfmethoden

4.1 Umweltprüfung

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zum BauGB. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereitet werden.

4.2 Umweltschützende Belange im BauGB 2004

Die Novelle des BauGB (20.7.04) hat die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert. Der § 2 Abs.4 verpflichtet die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Neu ist auch die Einführung eines Scopingverfahrens (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB), bei dem die Gemeinde unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden und Verbände den Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festlegt.

4.3 Beurteilung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Ausgleichspflicht (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz)

Rechtliche Grundlage bildet der § 1a BauGB, der darauf hinweist, dass der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 BauGB erfolgen soll. In der Abwägung sind die Darstellung des Landschaftsplanes sowie die Vermeidung von Eingriff und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen. Dabei gilt das Gebot, zuerst Eingriffe zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies hat Vorrang vor Ausgleich und Ersatz. Für nicht vermeidbare, erhebliche Eingriffe ist innerhalb einer angemessenen Frist Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen.

Ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass auch alle nicht bebauten Grundstücke baurechtlich zum Innenbereich gehören und folglich Eingriffe in dem im Innenbereich üblichen Umfang bereits zulässig waren. Die geplanten Festsetzungen

nach § 8 BauNVO überschreiten nicht das Maß der Umgebung. Aus diesem Grunde ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

1.1. Artenschutz im Sinne von § 19 und § 42 BNatSchG

§ 19 Abs. 3 BNatSchG regelt den Artenschutz. Eingriffe sind nicht zuzulassen oder durchzuführen, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten im Sinne von § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Es handelt sich um Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung), im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und in der Bundesartenschutzverordnung Anlage 1, Spalte 3, aufgeführt sind.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Es ist zu überprüfen, ob Verbotstatbestände erfüllt werden, die Voraussetzungen sind für eine Befreiung von den Verboten gem. § 62 BNatSchG.

4.4 Ergebnis Scopingverfahren

Es wurden zwei Altstandorte neu in das Bodenschutz- und Altlastenkataster aufgenommen und mit dem Handlungsbedarf B bewertet. Bei unveränderter gewerblicher Nutzung und Erhalt der weitgehenden Versiegelung besteht kein Bedarf der Bodensanierung. Jedoch kann bei Tiefbaumaßnahmen entsorgungsrelevantes Material anfallen. Daher sind in diesen Bereichen Tiefbauarbeiten fachtechnisch zu begleiten.

Seitens der Kreisarchäologie wurde auf mögliche jung- und mittelsteinzeitliche Funde im ehemaligen Bereich Elberfeld hingewiesen.

Im Rahmen des Scopingverfahrens ergaben sie keine Hinweise auf streng geschützte Arten im Sinne von § 19 und § 42 BNatSchG.

5 Vorläufige Wirkungsabschätzung

5.1 Wirkungsfaktoren

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage der in Kap. 1.2 genannten Planungsinhalte

- Förderung einer arbeitsplatzintensiven Nutzung in standortgünstiger Lage (ÖPNV-Anbindung) – Reduzierung MIV
- Erzielung hoher baulicher Dichten im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Ausschluss von innenstadtrelevantem Sortimenten zur Stärkung der Altstand und der Zentren (Vermeidung von MIV)
- Schaffung eines Grünvernetzungssystems zur stadtgestalterischen und ökologischen Aufwertung

- Errichten eines Spiel- und Bolzplatzes

5.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

6 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

6.1 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Fläche

6.1.1 Flächenbilanzierung Versiegelung

Der Bebauungsplan Oberlohn-Nord umfasst ca. 12,2 ha. Die Flächenbilanzierung der Planung ist in folgender Tabelle dargestellt:

	Bestand	Planung
Versiegelte Flächen:		
Gebäudeflächen / Gewerbefläche	2,52 ha	8,24 ha
Verkehrsfläche, Wege	1,22 ha	1,6 ha
Sonst. versiegelte Freiflächen	4,25 ha	
Wassergebundene Flächen		
Gleiskörper	0,37 ha	
Wassergebundene Stellplätze	0,42 ha	
Sonstige unversiegelte Flächen	0,19 ha	
Vegetationsflächen	3,21 ha	2,4 ha
	12,2 ha	12,2 ha

6.1.2 Baubedingte Wirkfaktoren (zeitlich begrenzt)

Mögliche baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich aus der Bautätigkeit, wie z. B.

- Umgang mit Oberboden bei Verlagerung
- Bodenverdichtung durch Befahren mit Baumaschinen
- Unsachgemäßer Umgang mit belastetem Bodenmaterial
- Stoffeinträge durch unsachgemäßen Umgang z. B. mit Treibstoffen
- Lagerung von Baumaterialien, Baustelleneinrichtung
- Staub- und Lärmemissionen während des Baubetriebes

Baubedingte Wirkungen können durch einen sachgerechten Umgang mit Stoffen sowie unter Beachtung der Umweltschutzauflagen vermindert werden.

6.1.3 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Die dauerhafte Versiegelung durch Gebäude und Straßen ist der zentrale anlagebedingte Wirkfaktor. Der Boden wird in seinen Funktionen als Wasserspeicher und Pflanzenstandort nachhaltig verändert.

6.1.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Mit zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen ist nur in geringem Umfang zu rechnen. Eine Vorbelastung durch Gewerbebetriebe sowie die Bahn ist bereits vorhanden.

Einem schalltechnischen Gutachten[1] zum Neubau der Verbindungsstraße zur Folge ergibt sich der ungünstigste Standort im Planungsgebiet für das Erdgeschoss des Gebäudes Max-Stromeyer-Strasse Nr. 132, Flst. Nr. 8282/7. Unter Annahme des ungünstigsten Planungsfalles (Verzicht auf Westtangente und Nordumfahrung) liegen die Werte hier bei 66,3 dB(A) am Tag und 56,1 dB(A) in der Nacht. Die nach DIN 18005 vorgesehenen Orientierungswerte werden nur geringfügig überschritten, so dass planungsrechtliche Vorkehrungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind, zumal bei Endausbau im Planungsfall mit Ausbau Westtangente und Nordumfahrung die anzustrebenden Orientierungswerte unterschritten werden.

Im Rahmen des Lärmgutachtens für das Wohngebiet Elberfleld wurde die von dem Gewerbegebiet Oberlohn und von der Bundesbahnlinie auf das geplante Wohngebiet Elberfeld einwirkende Schallemission untersucht.

Laut Gutachten beträgt der gemessene Gesamtschallpegel (ohne Zugverkehr aber mit Kfz-Verkehr) 63,2 dB(A) im Gewerbegebiet. Die Entfernung zwischen den Gewerbebetrieben und der geplanten Wohnbebauung wurde mit 160 m festgestellt. Da die Entfernung der heutigen Schallquellen (Fa. Hämmerle) jedoch deutlich geringer ist (ca. 65 m), kann dieses Gutachten nicht als Planungsgrundlage in betracht gezogen werden.

Da das Lärmgutachten in seiner Aussage die Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen nicht nachweist, ist ein solches einzelfallbezogen im Rahmen des Bauantrages einzuholen.

Der geplante Bau des Spiel- und Bolzplatzes kann jedoch aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehr und Gewerbelärm als verträglich eingestuft werden.

7 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und Prognose der Umweltauswirkungen

7.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet sind keine Wohnbauflächen vorhanden. Vereinzelt sind dem Gewerbe zugeordnete Betriebswohnungen vorhanden.

Umweltbeeinträchtigungen, die sich auf die Gesundheit des Menschen auswirken, wie Lärm- und Schadstoffimmissionen, die über das zulässige Maß eines Gewerbegebietes hinaus gehen, liegen nicht

[1] Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Verbindungsstraße zwischen der Wollmatinger Straße / Fürstenbergstraße und der Reichenaustraße, Ingenieurbüro Manfred Pietsch, aktualisiert im Juni 1995

vor. Für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Hämmerle Recycling wurde ein Lärmgutachten erstellt. Im Baugenehmigungsverfahren zum geplanten Spiel- und Bolzplatz wurde die Zulässigkeit des Spiel- und Bolzplatzes auch im Hinblick auf mögliche Lärmemissionen geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass aufgrund der hohen Vorbelastung (Gewerbegebiet, Schienenverkehr) diese Nutzung an dem geplanten Standort zulässig ist und zu keiner unzumutbaren Lärmbelästigung führt.

7.1.1 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung

Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben kann nicht verhindert werden und somit wird der motorisierte Individualverkehr (MIV) zunehmen, wodurch mit einer weiteren Lärm- und Schadstoffzunahme durch den MIV zu rechnen ist. Eine umfeldaufwertende Grüngestaltung ist nur auf öffentlichen Grundstücksflächen und in geringem Umfang auf den Pflanzstreifen der privaten Grundstücksflächen möglich.

7.1.2 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung

Durch ein geschlossenes Grünvernetzungssystem wird das Gebiet stadtgestalterisch aufgewertet und vorhandene Begrünungsdefizite werden ausgeglichen. Ein zügiger Ausbau des Spiel- und Bolzplatzes aufgrund der Bodenordnung wird möglich. Vermeidung von zusätzlichen PKW-Verkehr durch die Nichterrichtung von Einzelhandelsbetrieben ist gewährleistet.

7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung (Gebiete der FLORA-FAUNA-HABITAT-RICHTLINIE der EU) und EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE sind im Plangebiet und Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Biotope im Sinne § 32 Naturschutzgesetz sind im Gebiet nicht vorhanden.

Nördlich der Bahnlinie außerhalb des eigentlichen Planungsgebietes befindet sich das Gebiet Häspel, welches einen wertvollen Lebensraum für Vögel, Kleinsäuger und Insekten darstellt. Es ist zur Ausweisung als Flächenhaftes Naturdenkmal beantragt.

Im Planungsgebiet hat sich im nördlichen Bereich bahnparallel ein schützenswertes Heckenbiotop entwickelt. In Randzonen auf vereinzelten Brachen hat sich eine vielfältige Sukzessionsflora bzw. Wiesenarten eingestellt. Diese Flächen sind aus tierökologischer Sicht vermutlich höherwertig einzustufen als aus pflanzenökologischer Sicht. Eine zusammenhängende unbebaute Grundstücksfläche von ca. 9000 m² ist dem Biotoptyp Ruderralflora mit Tendenz zur Vernässung zuzuordnen.

Geschützte Bäume im Sinne von § 1 Baumschutzsatzung sind nur von geringer Anzahl auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden. Die prägenden Säulenpappeln im Osten des Gebietes sind teilweise in sehr schlechtem Zustand und müssten auf Antrag von der Baumschutzsatzung befreit werden.

Geschützte Tiere wurden im Rahmen der Bestandskartierung nicht beobachtet.

7.2.1 Ausgleichsflächen gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 10.12.1996 und deren Ersatz (genehmigt am 9.2.2006)

In den dargestellten Flächen des Planfeststellungsbeschlusses vom 10.12.1996 zum Neubau der Verbindungsstraße zwischen der Wollmatinger Str. /Fürstenbergstraße und der Reichenaustraße („Elber-

feldspange“) sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a NatSchG nachrichtlich übernommen. Eine weitere Ausgleichsmaße, die auf der östlichen Fläche der Fa. Hämmerle geplant war, konnte nicht durchgeführt werden. Auf der Grundlage einer erneuten Bilanzierung wurde eine alternative gleichwertige Kompensationsmaßnahme an der Mainauallee durchgeführt. Das RP Freiburg hat auf eine Planfeststellungsänderung verzichtet und der Maßnahme zugestimmt.

7.2.2 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung

Auf den privaten Flächen ist die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen erschwert. Ansonsten sind mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Die Ruderalfläche kann jederzeit auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaut werden. Im Rahmen des Baugesuches ist eine Überprüfung auf das Vorkommen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 und § 42 BNatSchG durchzuführen.

7.2.3 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung

Durch eine optimale Ausnutzung von Grund- und Boden kann eine weitere Inanspruchnahme von Fläche außerhalb des heutigen Siedlungsrandes vermieden werden, wodurch der Grünbestand in Siedlungsrandlage gesichert wird. Jedoch ist aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen (Durchgrünung) ein Versiegelungsgrad von maximal 80 % zulässig (GRZ 0,8). Die Anpflanzung von 42 Straßenbäumen führt zur Aufwertung im Gebiet und ist gleichzeitig Ersatz für die prägenden Säulenpappelreihen parallel der aufgelassenen Bahngleise.

7.3 Schutzgut Boden / Geologie

Im Gebiet treten überwiegend Ablagerungen (Grundmoränen) der Würmeiszeit auf. Es befindet sich auf würmeiszeitlicher Grundmoräne bzw. auf Ablagerungen des Bodensees, wobei Beckentone und Ablagerungen des Bodensees auf Beckentonen vorherrschen. Der natürliche Boden hat sich zu einer Parabraunerde von geringer Entkalkungstiefe entwickelt. Ein erheblicher Anteil der Fläche ist bereits stark in seiner Bodenstruktur / seinem Bodenprofil durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen und Versiegelung zerstört.

<u>Altlasten</u>

Westlich der Oberlohnstraße war ehemals ein Schrottverwertungsbetrieb angesiedelt. Gutachten haben bestätigt, dass Untergrundverunreinigungen vorhanden sind, wie z.B. Mineralöle, Schwermetalle, polychlorierte Biphenyle. (Gutachten Nr. 110-39 vom 3.4.1989 von Dr. Jungbauer und Partner). Im Rahmen einer Betriebserweiterung des hier ansässigen Verwertungshofes im Jahre 1994 wurde ein auf das Streifenfundament begrenzter Aushub der Untergrundverunreinigung auf Fl. St. 8282/15 durchgeführt. Eine vollständige Untergrundsanierung fand nicht statt. Für die Betriebserweiterung des nördlich davon ansässigen Verwertungshofes (Fl.-.St. 8282/132) wurde eine weitere Untergrundsanierung im Jahr 2006 durchgeführt (Orientierende technische Erkundung ehemaliges Gelände der Fa. Berg nördlich der Max-Stromeyer-Strasse, Flurstück 8282/132 von 2006, Biosystem). Ebenso wurde im Zuge von Kanalbauarbeiten in der Wolfgang-Spenglerstrasse belastetes Untergrundmaterial entsorgt. Im gesamten Umfeld ist jedoch bei Tiefbauarbeiten mit weiteren Untergrundbelastungen zu rechnen.

Die Flächen wurden im Rahmen des Scopingverfahrens durch die zuständige Fachbehörde bewertet und Handlungsbedarf B in das Bodenschutz- und Altlastenkataster des Landkreises aufgenommen. Durch die Bodenkontaminationen gehen keine Gefährdungen für die Schutzgüter (Mensch, Grundwasser u.a.) aus. Bei unveränderter gewerblicher Nutzung und Erhaltung der weitgehenden Versiegelung besteht derzeit kein weiterer Erkundungs- und Sanierungsbedarf.

Bei Tiefbauarbeiten ist jedoch mit entsorgungsrelevantem Aushubmaterial zu rechnen, daher sind Tiefbaumaßnahmen mit der Fachbehörde des LRA Konstanz abzustimmen.

7.3.1 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung

Eine optimale Ausnutzung von Grund- und Boden wird verhindert. Mit einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen in Ortsrandlage ist zu rechnen.

7.3.2 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung

Zugunsten des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Lagegunst zum ÖPNV und hochwertiger Gewerbestandorte können im Planungsgebiet hohe bauliche Dichten wie bereits in den angrenzenden Gewerbeflächen erzielt werden. Dadurch wird eine weitere Inanspruchnahme von unbelasteten Böden außerhalb der Siedlungsgrenze vermieden.

7.4 Schutzgut Wasser

Rinnenschotter sind Grundwasserspeicher. Diese sind im westlichen und östlichen Teil von Oberlohn von 10 bis 20 m mächtigen Deckschichten überlagert, im mittleren Teil sind die Deckschichten größer 20 m. Bedeutsame Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden. Oberflächenwasser ist nicht vorhanden. Die ehemals nasse Seeniederung wurde durch gezielte Entwässerungsmaßnahmen trocken gelegt.

7.4.1 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung bzw. bei Durchführung der Planung

Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Plangebiet.

7.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Bodanrück-Hügelland gehört zum Klimabezirk „Rhein-Bodensee-Hügelland“. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei etwa 880 mm. Die meisten Niederschläge fallen in den Monaten Juni bis August, deren mittlere Niederschlagssummen jeweils mehr als 100 mm beträgt. Im Mittel wird an 30-40 Tagen des Jahres eine Schneedecke beobachtet.

7.5.1 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung

Auf den privaten Flächen ist in Gewerbegebieten eine Begrünung von untergeordneter Bedeutung. Die positiven Auswirkung auf das Stadtklima durch eine Begrünung können nicht ausgenutzt werden.

7.5.2 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird eine Durchgrünung gewährleistet. Großbäume und zusammenhängend Grünflächen wirken sich positiv auf das Stadtklima aus.

7.6 Schutzgut Ortsbild und Nutzung

Das Planungsgebiet ist angebunden an die Max-Stromeyer-Straße. Die innere Erschließung erfolgt über drei Stichstraßen. Zahlreiche aufgelassene Schienenwege durchziehen das Gelände. Ein Gleisanschluss ist heute nicht mehr möglich.

Das Gebiet ist bereits heute überwiegend bebaut, lediglich zwei Flurstücke (8281, 8281/19) sind noch nicht bebaut und bilden Baulücken mit ca. 1 ha. Das Gebiet wird gewerblich genutzt. Hier haben sich eine größere Softwareentwicklungsfirma, Großhandelsbetriebe für Holz- und Baustoffe sowie für Rohstoffwiederverwertung mit umfangreichen Lagerflächen, eine Speditionsfirma wie auch kleinere Handwerksbetriebe angesiedelt.

Östlich angrenzend bestimmen die zeilenförmig angeordneten sieben bis zehngeschossigen hohen Bürogebäude des Businesspark Konstanz das städtebauliche Erscheinungsbild und wirken stadtgestalterisch aufwertend. Die übrigen Firmengebäude gestalten sich eher niedergeschossig (Traufhöhen zwischen 3.00 - 12.00m) in offener Bauweise. Die Geschossflächenzahlen liegen im Bereich zwischen 0,15 - 0,8. Diese niedrigen Dichten verdeutlichen den Bedarf zur Nachverdichtung. Die Grundstücke sind in der Regel durch umfangreichen Lagerflächen bis zu 100% versiegelt. Dadurch fehlt es an stadtgestalterisch wertvollen Grünbeständen.

Entlang der aufgelassenen Gleisanlagen stehen Restbestände von dicht gepflanzten Baumreihen, die zu einer „grünen“ Gliederung des Gebietes beitragen. Zwischen der Bahnlinie Singen - Konstanz und der Max-Stromeyer-Straße sind im Osten des Planungsgebietes noch große zusammenhängende Brachflächen durchsetzt mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Hecken, die dieses Gebiet wesentlich im Erscheinungsbild mitbestimmen.

7.6.1 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer gestalterisch ungeordneten Nachverdichtung des Gebietes ist auszugehen. Eine Durchgrünung, die das Gewerbeumfeld gestalterisch aufwertet, wird auf den Privatflächen kaum durchgeführt.

7.6.2 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Durchführung der Planung

Die Planung hat positive Auswirkungen auf das Umfeld der Gewerbeflächen. Durch Auflagen im Bebauungsplan wird ein einheitlicheres Ortsbild geschaffen. Eine Durchgrünung führt zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebietes. Jedoch muss der Verlust der ortsbildprägenden Säulenpappeln entlang der aufgelassenen Industriegleise hingenommen werden.

7.7 Schutzgut Sach- / Kulturgüter

Im Bereich Elberfeld, Oberlohn existiert ein steinzeitlicher Siedlungsplatz. Im Gewann Elberfeld wurde ein Fund aus der Mittelsteinzeit gemacht. Daher ist bei weiteren Baumaßnahmen mit Funden von kulturhistorischen Sachgütern zu rechnen.

7.7.1 Prognose über die Entwicklung der Umweltsituation bei Nichtdurchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Keine Auswirkungen.

8 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Das Planungsgebiet weist eine mittlere bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Unter Berücksichtigung der Grüngestaltungsmaßnahmen ist mit positiven Umweltauswirkungen auf den Menschen und das Ortsbild zu rechen. Durch eine intensive Durchgrünung mit Großbäumen wird eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität eintreten. Es werden weitere Arbeitsplätze für die Bevölkerung geschaffen, die abgestimmt auf das Siedlungsleitbild sind, wie z. B. ÖPNV-Nähe. Darüber hinaus liegt das Gewerbegebiet in optimal erschlossener Lage für den Fuß- und Radverkehr. Der Verlust aller Bodenfunktionen auf ca. 0,9 ha ist von erheblicher Bedeutung. Dies kann durch eine Nichtaufstellung des Planes jedoch nicht verhindert werden, da dort jederzeit nach § 34 BauGB einen Bebauung zu genehmigen ist. Jedoch kann durch eine optimierte Bodennutzung im Planungsgebiet die Inanspruchnahme von Bauland im unbebauten Außenbereich vermieden werden.

Auswirkung des Vorhabens auf die Umweltbelange

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich / + voraussichtlich positive Wirkung

Schutzgut	Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch	Schaffung von Arbeitsplätzen abgestimmt mit dem Siedlungsleitbild (seeabgewandt, ÖPNV-Nähe)	+
	Schallemissionen	-
	Aufwertung des Ortsbildes durch intensive Durchgrünung	+
Boden	Verlust aller Bodenfunktionen durch Versiegelung von ca. 0,9 ha	●●
Pflanzen / Tiere	Verlust von Grünfläche von mittlerer Bedeutung	●
Wasser	Nicht betroffen	-
Klima / Luft	Nicht betroffen	-
Landschaft	Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch Nachverdichtung – Schaffung eines optimierten Gestaltungsgrüns	+
Kultur- und Sachgüter	Steinzeitliche Funde vorhanden, Sicherung während der Bauphase	●

9 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept hat zum Ziel, die Bebauung zu gliedern und z.B. durch geeignete Baumpflanzungen im Straßenraum und parallel zur Bahnlinie, der Freiraum zu strukturieren. Der bahnparallele Fuß- und Radweg ist eine Grünverbindung und wird die Innenstadt mit Wollmatingen verbinden. Durch geeignete Baumpflanzungen im Bereich der Recyclingfirma wird die dort vorhandene geschlossene Fassade gegliedert und das Umfeld aufgewertet. Im Osten des Plangebiets in nächster Lage zum Haltepunkt ist die Errichtung eines Spiel- und Bolzplatzes geplant. Dieser soll zur Versorgung der Jugendlichen aus dem Bereich Fürstenberg und Wollmatingen dienen. Der Haltepunkt selbst ist bereits gestaltet und durch entsprechende Baumpflanzungen betont. Zur Grünvernetzung und aus stadtgestalterischen Gründen sind entlang der öffentlichen Straßen und den Gewerbegebietsgrenzen 3 m breite private Grünstreifen festgelegt. Auf den Grünstreifen sind Bäume und Sträucher als geschlossene Sichtschutzgehölze auf den Seiten und Rückfronten der Grundstücke / Gebäude anzupflanzen. Die Pflanzstreifen an der Vorderfront der Grundstücke/Gebäude (Repräsentationsgrün) sind mit Bäumen 1. Ordnung zu bepflanzen. Um diese Gestaltungsmaßnahmen zu sichern, ist dem Baugesuch ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

Grundsätzlich ist es zulässig die Gewerbeflächen einzufrieden. Es sind jedoch nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig, von den Straßen ist ein Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzung einzuhalten. Sie sind mit Heckenpflanzungen einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Die Festsetzungen im Sinne der Grünordnung sowie die Artenauswahl für Bäume und Sträucher sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie den Hinweisen zu entnehmen.

9.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Konstanz beabsichtigt das Gewerbegebiet Oberlohn-Nord, Teil A weiterzuentwickeln und Nutzungsbeschränkungen bezüglich Einzelhandel festzulegen. Das Gebiet eignet sich insbesondere für eine arbeitsplatzintensive Nutzung aufgrund der Nähe zum ÖPNV und der Anbindung an ein Fuß- und Radwegnetz, welches bis in die Innenstadt führt. Durch die Neuordnung des Gebietes können grüngestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden und ein Spiel- und Bolzplatz für Jugendliche eingerichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da es sich um einen bereits bebauten Innenbereich handelt und es sich nur um eine Ordnung der Nutzungen handelt. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes sind nicht durchzuführen.

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Allgemeines

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan „Oberlohn Nord, Teil A" eine Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Konstanz entwickelt das Gewerbegebiet Oberlohn-Nord, Teil A weiter und legt Nutzungsbeschränkungen bezüglich Einzelhandel fest. Das Gebiet eignet sich insbesondere für eine arbeitsplatzintensive Nutzung aufgrund der Nähe zum ÖPNV und der Anbindung an ein Fuß- und Radwegnetz, welches bis in die Innenstadt führt. Durch die Neuordnung des Gebietes werden grüngestalterische Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt und ein Spiel- und Bolzplatz für Jugendliche eingerichtet. Es ist davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da es sich um einen bereits bebauten Innenbereich handelt und es sich nur um eine Ordnung der Nutzungen handelt. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes sind nicht durchzuführen.

Abwasser/Altlasten/Bodenschutz/Grundwasser/Abfallrecht und Gewerbeaufsicht/Nahverkehr und Straßen, Naturschutz

Die Altlasten und der Bodenschutz sind nach Mitteilung der Fachstellen im ausreichenden Maß berücksichtigt. Gegen weitere Bereiche werden keine Bedenken geltend gemacht.

Archäologie / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind archäologische Fundstellen bekannt. Da weitere archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden können, ist eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt.

Telekommunikationslinien

In den Randzonen des Plangebiets liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Die Verlegung weiterer Anlagen für das Plangebiet ist erforderlich. Die Planung erfolgt auf der Ebene der Erschließungsplanung. Die Deutsche Telekom wird frühzeitig in diese Planung einbezogen.

Verkehr

Die notwendige Erweiterung einer Erschließungsstraße wurde in die Planung aufgenommen.

Umsetzung der Planung

Folgende Zielsetzungen erfordern eine städtebauliche Neuordnung im Bebauungsplangebiet „Oberlohn Nord. Teil A":

- Städtebauliche Aufwertung und Neuordnung am Haltepunkt Fürstenberg mit Ziel einer stärkeren Verdichtung
- Sicherung von Gewerbeflächen für das verarbeitende- und Dienstleistungsgewerbe
- sowie Stärkung der integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz

- Optimierung der Fuß- und Radwege
- Sicherung einer Grünvernetzung und Standortsicherung für einen Spiel- und Bolzplatz

Stadt Konstanz
‚Amt für Stadtplanung und Umwelt / Bauverwaltungsamt

Konstanz, den 19.12.2008