Bebauungsplan „Oberlohn Nord Teil B, 1. Änderung“

INHALT DER PLANAKTE

1. Amtliche Bekanntmachung vom 04.02.2017
2. Satzung vom 26.01.2017
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1000; 22.06.2016
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 22.06.2016
5. Begründung vom 22.06.2016

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „ Oberlohn Nord Teil B, 1. Änderung“

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 20.12.2016 den o. g. Bebauungsplan 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 22.06.2016
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 22.06.2016
3.	Städtebauliches Konzept	vom 22.06.2016

der Örtlichen Bauvorschriften

Beigefügt sind:

4.	Begründung	vom 22.06.2016

§ 3

Inkrafttreten

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

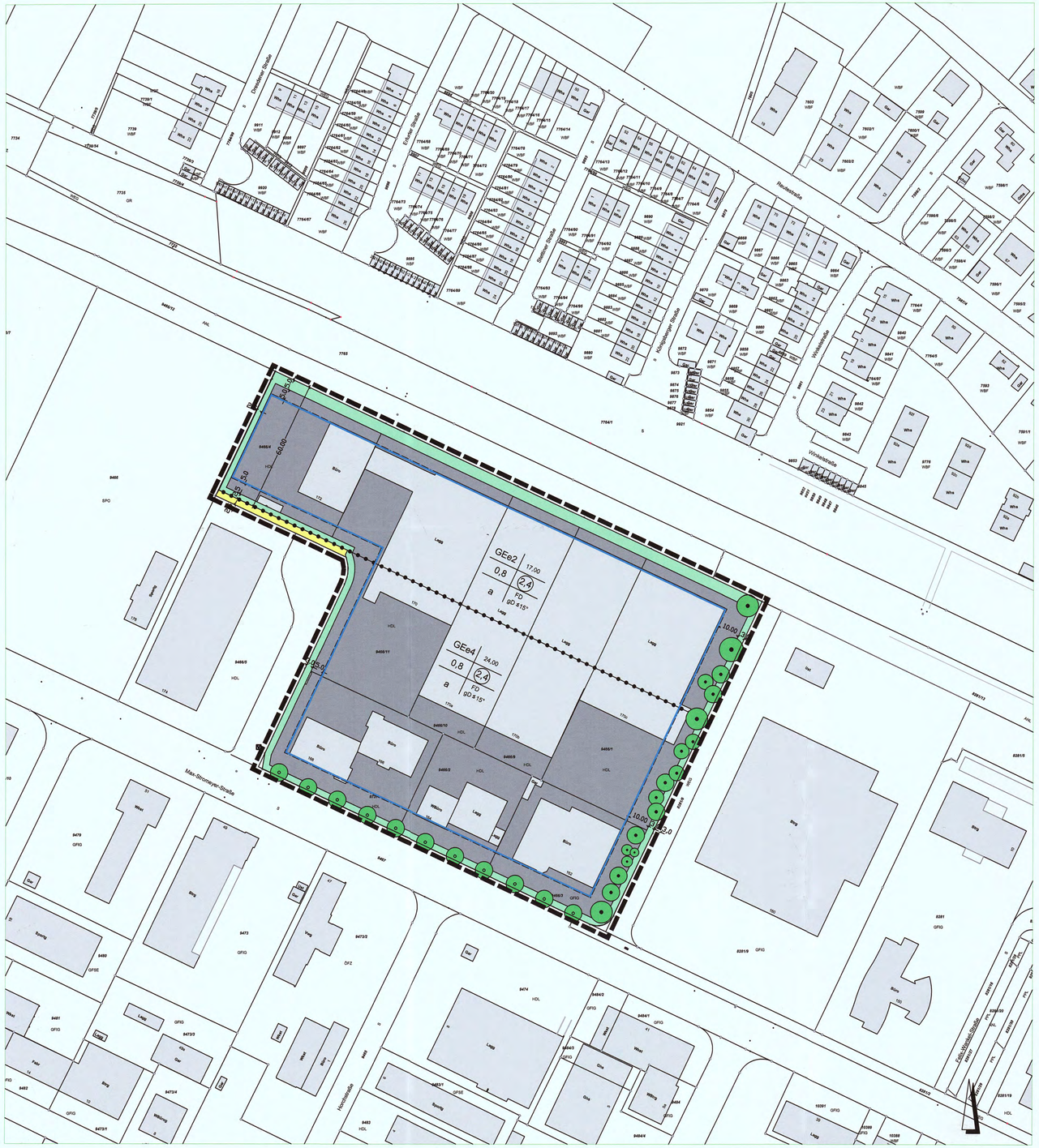
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 26. JAN. 2017

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

GEe — eingeschränkte Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl
GFZ — Geschossflächenzahl
GH — maximale Gebäudehöhe

3. Dachform

FD — Flachdach
gD — geneigtes Dach ≤15°

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	max. Gebäudehöhe
GRZ	GFZ
Bauweise	Dachform

5. Verkehrsflächen

Gehweg
Fahrbahn
Verkehrsgrün
→ die Einteilung ist unverbindlich

Fuß-/Radweg

6. Grünordnung

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Pflanzliste)

öffentliche Grünflächen

Sportplatz/Bolzplatz

zu erhaltende Bäume/Gehölze

zu erhaltende Bäume/Gehölze als Hinweis

anzupflanzende Bäume/Gehölze als Hinweis

anzupflanzende Bäume/Gehölze

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

geplante Fuß- und Radwegunterführung Hartstraße

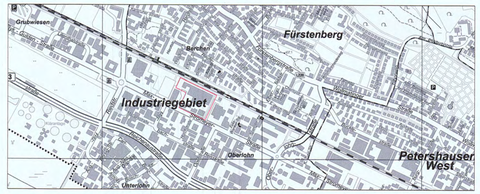
Leitungsrecht für die Allgemeinheit

Hinweis

bestehende Grundstücksgrenzen

Fassung vom 22.06.2016
geändert

Planerin Nils Jansen
Graphik Mrochen



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz
KONSTANZ Die Stadt zum See

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Oberlohn Nord Teil B 1. Änderung	**1:1000**	**o 14.1**

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
Unterschrift / Stempel	Amt für Stadtplanung und Umwelt und Amt für Liegenschaften und Geoinformation, Untere Laube 24, 78459 Konstanz	vom 22.06.2016, Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 12.05.2016	öffentliche Bekanntmachung	am 25.05.2016
Scopingtermin	am		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
		Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 12.05.2016	öffentliche Bekanntmachung	am 14.05.2016
	durchgeführt vom 27.05.2016	bis 30.06.2016	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 14.07.2016	öffentliche Bekanntmachung	am 16.07.2016
	durchgeführt vom 27.07.2016	bis 31.08.2016	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 25.07.2016	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am 25.07.2016
Beschluss über Anregungen	am 20.12.2016	Satzungsbeschluss	am 20.12.2016

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 26. JAN. 2017
Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister (Siegel)

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

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 04. FEB. 2017

KONSTANZ

Die Stadt zum See

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Oberlohn Nord Teil B, 1. Änderung“

Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar1990 (BGBl I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I S.58), die durch Artikel 2 des Gesetztes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I.S. 1509) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I. S. 1474) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) § 4 in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberlohn Nord Teil B" sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter Punkt 2 und Punkt 3 für den bezeichneten Geltungsbereich:

Punkt 2: Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 16-20 BauNVO

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe wie folgt:

- *Teilgebiet GEe2:* ***maximale Gebäudehöhe 17 m***

- *Teilgebiet GEe4:*
  - ***maximale Gebäudehöhe 24 m***
  - *Die* ***GFZ*** *kann im Ausnahmefall – dann unter Berücksichtigung von Aufenthaltsräumen, dazu gehörende Treppenräume einschließlich ihrer Umfassungswände in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen – bis* ***maximal 3,0*** *betragen.*

Die übrigen Festsetzungen richten sich nach dem Planeinschrieb.

Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist jeweils die angrenzende Höhe des Straßenniveaus.

Punkt 2.1: (Die Festsetzungen werden beibehalten.)

Punkt 3: entfällt vollständig.

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und Hinweise

1. Denkmalschutz

Da archäologische Bodenfunden nicht auszuschließen sind, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg

Für die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Pflanzung von Gehölzen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechts (Gesetz über das Nachbarrecht BW) zu berücksichtigen.

3. Baumschutzsatzung

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz vom 05.10.2006 wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Hochwasser

Auf die in den Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) dargestellten Überschwemmungspegel des festgesetzten Überschwemmungsgebiet „HQ 100" sowie des Extremhochwassers „HQ extrem" und den hiermit verbundenen Auflagen und zu berücksichtigenden Hinweisen wird ausdrücklich hingewiesen. Die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 WHG sind zu beachten.

5. Retention und Nutzung von Niederschlagswasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf anzustreben ist. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Geeignete Maßnahmen sind neben der festgesetzten Dachbegrünung u. a. auch Zisternen zur Brauchwasser-nutzung und Gartenbewässerung.

Die Einhaltung der Vorgaben des Wassergesetzes hinsichtlich der Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers werden im Rahmen der zu stellenden Entwässerungsanträge gefordert und geprüft.

6. **Reduktion von Lichtimmissionen**
   Für die Außenbeleuchtung sind umweltfreundliche (insektenfreundliche) Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsintensität ist zwischen 23.00 Uhr und 5.00 Uhr zu reduzieren. An beleuchteten Fensterfronten, die nachts Licht abstrahlen, sind Verblendungen / Abschirmungen mit entsprechender automatisierter Regelungstechnik zu installieren. Der Einsatz von Halogenfassadenstrahlern an Gebäuden und Bodenstrahlern an Wegen, die zusammenhängende Gehölzstrukturen queren, ist zu vermeiden.

7. **Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden / Glasflächen**
   Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas. Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (http://www.vogelglas.info/).

8. **Artenschutz**
   Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, ist eine Kontrolle der Gebäude sowie Bäume vom 01. März bis zum 30. September gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und vor Baubeginn / Abbruch Gebäude durch einen Experten (Fledermäuse, Vögel, geschützte Käfer) durchzuführen. Die Gebäude sind auf das Vorkommen von Wochenstuben und Überwinterungsquartieren von Fledermäusen zu überprüfen.
   Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen, sowie der Abriss von Gebäuden sind außerhalb der Zeit von 1.März bis 30. September (Fledermausquartierszeit und Vogelbrutzeit) durchzuführen. Bei Fund geschützter Arten muss eine Verzögerung des Baubeginns einkalkuliert werden.

9. **Bauen in 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.

10. **Pflanzliste**
    Entlang der Max Stromeyer Straße sind Bäume 1. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung von Stiel- Eichen wird empfohlen.

Im Bereich der festgesetzten Pflanzstreifen innerhalb des Gebietes sollen folgende Baum- und Straucharten gepflanzt werden:

1. Bäume 1. Ordnung:	
Spitz-Ahorn, Esche, Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Hainbuche, Winter-Linde	
Kleinbäume:	
Feld-Ahorn	Eberesche
Sträucher:	
Feld-Ahorn	Schlehe
Hartriegel	Hundsrose
Hasel	Schwarzer Holunder
Pfaffenhütchen	Wolliger Schneeball
Liguster	Gemeiner Schneeball
Rote Heckenkirsche	

Bepflanzungspläne
Bei Bauanträgen ist die Vorlage von Bepflanzungsplänen erforderlich, um die angestrebte Durchgrünung des Gebietes im Sinne der Grünordnung zu gewährleisten.

Stellplätze
Der Baumstandort ist mit einem Überfahrschutz zu versehen, um die Gefahr von Stammverletzungen und Bodenverdichtungen im Wurzelbereich möglichst gering zu halten.

Konstanz, den 22.06.2016

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:
Konstanz, den 26. JAN. 2017

STADT KONSTANZ 38

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

STADT KONSTANZ - Dezernat III

BEBAUUNGSPLAN **„OBERLOHN NORD, TEIL B 1. ÄNDERUNG"**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1 Anlass, Ziel und Umfang der Bebauungsplanänderung

Ziel der Planung ist die städtebaulich verträgliche Nachverdichtung der östlichen Teilbereiche des Bebauungsplans „Oberlohn Nord Teil B" aus dem Jahr 2000 zur Stärkung der im Gewerbeflächenkonzept gewünschten arbeitsplatzintensiven Nutzungen in gut erreichbarer, S-Bahn-naher Lage.

Im April wurde bei der Stadt Konstanz die Bauvoranfrage über einen Neubau auf dem Grundstück Max-Stromeyer-Straße 164 durch die Firma INGUN gestellt, die damit den bestehenden Betriebsstandort an der Max-Stromeyer-Straße 162 mit derzeit 280 Arbeitsplätzen sichern und erweitern kann. Dies entspricht den Zielen sowohl des beschlossenen als auch des in Entwicklung befindlichen Gewerbeflächenkonzepts an dieser Stelle.

Die Höhe und Kubatur des geplanten Gebäudes überschreiten das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in einem Umfang, der auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist, so dass eine Bebauungsplanänderung notwendig wird. Eine auf das Grundstück Max-Stromeyer-Straße 164 beschränkte isolierte Planungsrechtsschaffung z.B. durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan würde auf lange Sicht zu einem städtebaulichen Bruch führen und dem übergeordneten Ziel der intensiveren Nutzung bestehender Gewerbelagen nur in geringem Umfang gerecht werden, so dass die umliegenden Bauflächen in die Änderung einbezogen werden.

2 Gegenstand und Umfang der Planänderung

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 setzt neben dem mittig angeordneten Sportplatz zwei Gewerbeflächen fest. Auf der westlichen Fläche befindet sich das Südkurier-Gelände, im Osten verschiedene Büro- und Gewerbenutzungen.

Der westliche Teil weist Gebäudehöhen von 17 m auf, der östliche Teil eine Staffelung von maximal 17 m entlang der Max-Stromeyer-Straße und 14 m im Norden. Die Ausnutzungsziffern liegen mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,4 an den nach § 17 Baunutzungsverordnung möglichen Obergrenzen.

Gegenstand der Planänderung ist ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung in den im Bebauungsplan bezeichneten Teilgebieten GEe 2 und GEe4 im folgenden Umfang:

- Im südlichen, der Max-Stromeyer-Straße zugewandten Teilgebiet GEe4 wird die maximale Gebäudehöhe von derzeit 17 m (mit Attikageschoss) auf insgesamt 24 m erhöht. Darüber hinaus wird unter bestimmten

Voraussetzungen eine ausnahmsweise Ausnutzung einer maximalen GFZ bis zu 3,0 ermöglicht.

- Im nördlichen, der Bahn zugewandte Gebiet GEe2 wird die maximale Gebäudehöhe von derzeit von 14 m auf 17 m erhöht.

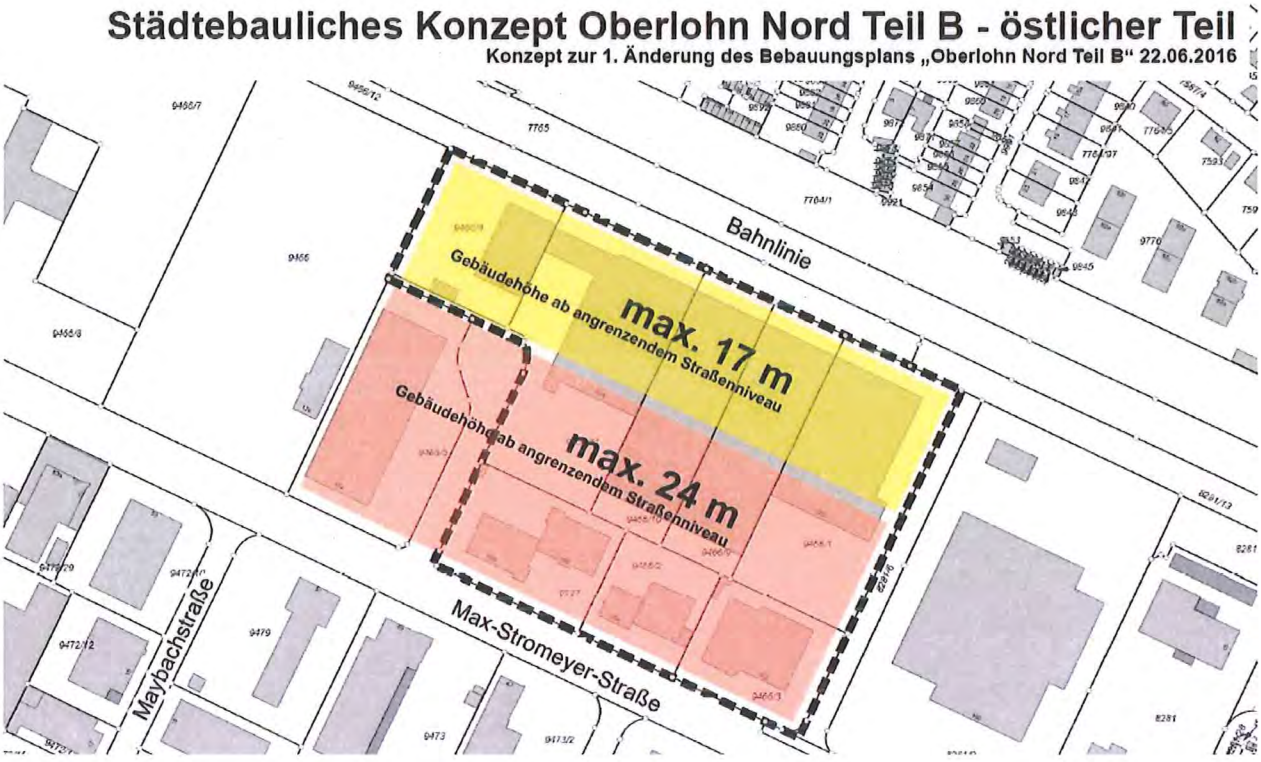
Die übrigen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Stromeyer-Straße“, der im Wesentlichen deckungsgleich mit dem Teilgebiet GEe3 ist, wird das Verfahren nicht fortgeführt.

Die Planungsrechtsschaffung erfolgte hier zugunsten eines Sondergebiets Einzelhandel mit Verkaufsflächenbegrenzungen anlässlich eines konkreten, in der Folge umgesetztes Vorhaben. Sie wurde mit einer Ausnahme vom Gewerbeflächenkonzept begründet, so dass eine Erhöhung der baulichen Ausnutzungen auch vor diesem Hintergrund abzuwägen wäre.

Sollte der Wunsch einer Erhöhung der Ausnutzung seitens des Eigentümers bestehen, soll diese unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts und der Vorgaben aus den übergeordneten Einzelhandels- und Gewerbeflächenkonzepten erfolgen.

Die planerische Konzeption der Gebäudehöhen geht aus dem folgenden Plan hervor:



3 Flächennutzungsplanung und Stadtentwicklungsplanung

Der Flächennutzungsplan sieht an dieser Stelle unverändert Gewerbebauflächen vor. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Änderung und entsprechen den übergeordneten Konzepten, so dass eine Anpassung nicht erforderlich ist.

Das Gewerbeflächenkonzept von 1997 stellt heraus, dass insbesondere die S-Bahn-nahen Lagen aufgrund des besonderen Erschließungsvorteils für arbeitsplatzintensive Betriebe und deren Pendler vorgehalten werden sollen.

Dies entspricht – vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich deutlich knapperen gesamtstädtischen Gewerbeflächenangebots und der im Agglomerationsprogramm vorgesehenen Taktverdichtung der Bahnanbindung – insbesondere auch den Zielsetzungen des derzeit in Erarbeitung befindlichen Gewerbeflächenkonzepts.

4 Beantragtes Bauvorhaben

Die Firma INGUN beschäftigt derzeit ca. 280 Personen auf den Grundstücken Max-Stromeyer-Straße 162 und 164 und bedient mit ihren Produkten einen weltweit wachsenden Markt. Trotz intensiver Suche war ein geeigneter Alternativstandort in den letzten Jahren nicht zu finden, so dass die weitere Entwicklung auf dem bestehenden Grundstück stattfinden soll. Die Parkierung findet dabei nicht auf dem Vorhabengrundstück statt, sondern auf den Flurstücken 8281/5 und 8281/24 in ca. 300 m Entfernung. Dies soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens baurechtlich gesichert werden.

Das beantragte Vorhaben ermöglicht der Firma INGUN, die notwendige Erweiterung auf dem eigenen Gelände umzusetzen und ihre Produktion gestapelt auf vier oberirdischen Geschossen mit Bruttohöhen von je ca. 4,60 m anzuordnen. Abweichend vom vorliegenden Antrag hat der Bauantragsteller sich bereiterklärt, die Aufenthaltsräume und die Haustechnik in einem fünften Vollgeschoss zusammenzufassen, so dass auf die beantragten Dachaufbauten verzichtet und eine klarere Gebäudekubatur erreicht werden kann.

5 Maß der baulichen Nutzung

Der zu ändernde Bebauungsplan Oberlohn-Nord Teil B leitet die maximale Gebäudehöhe von 14 bzw. 17 m aus dem bestehenden städtebaulichen Kontext der umgebenden Gewerbebebauung ab. Im südlich angrenzenden Bebauungsplan „Oberlohn-Süd“ aus dem Jahr 1978 sind Gebäudehöhen von 14 m festgesetzt, die jedoch in weiten Teilen durch Einflugbereich des Verkehrslandeplatz bedingt waren und von den später aufgestellten benachbarten Bebauungsplänen übernommen wurden.

Die geplante Gebäudehöhe ist bislang im näheren Umfeld ohne Vorbild, im städtebaulichen Kontext des Gewerbegebiets Oberlohn-Nord jedoch vertretbar. Sie entspricht neben den Zielen des Gewerbeflächenkonzepts auch dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Darüber hinaus nimmt der zu ändernde Bebauungsplan in seiner Begründung Bezug auf die zweigeschossige Wohnbebauung, die nördlich des Bahndamms anschließt. Die Baufelder mit der geplanten maximalen Gebäudehöhe von 24 m liegen in ca. 130 m Entfernung der nächsten Wohnhäuser, die Baufelder mit der geplanten maximalen Gebäudehöhe von 17 m in ca. 80 m Entfernung. Das Geländeniveau der Wohnbebauung liegt ca. 3 m über dem Gelände des Gewerbegebietes, und der dichte Bewuchs entlang der Bahn bildet zusammen mit dem Geländesprung des Bahndamms eine städtebauliche Zäsur, die die ohnehin geringen Auswirkungen der geplanten Gebäudehöhe zusätzlich abmildern.

Die Anhebung der Geschossflächenzahl über die in § 17 BauNVO formulierten Obergrenzen soll in den höher bebaubaren Gebieten besonders flächensparende Bauweisen ermöglichen. Die ausnahmsweise Erhöhung der Obergrenze von 2,4 auf 3,0 wird in ihrer Wirkung dadurch abgemildert, dass bei der Berechnung in diesem Fall auch Flächen von oberirdischen Nichtvollgeschossen herangezogen werden, die ansonsten unberücksichtigt bleiben würden und nach Landesrecht bis zu drei Viertel des darunterliegenden Geschosses betragen können. Die Ausnahme kann z.B. angewandt werden, wenn die Parkierung auf dem Grundstück besonders platzsparend (z.B. in gestapelter Form) oder auf einem anderen Grundstück gelöst wird und ansonsten die grünordnerischen Festsetzungen eingehalten werden.



Schrägluftbild des Planungsgebiets

6 Planungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 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 bebaute Fläche, auf der eine höhere Ausnutzung gegenüber bestehendem Baurecht ermöglicht werden soll.

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. Da die zulässige Grundfläche nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans ist, sondern lediglich eine Erhöhung der maximaln Gebäudehöhe und in Ausnahmefällen der Geschossflächenzahl begründet wird, trifft diese Voraussetzung auf dem ca. 4,7 ha großen Plangebiet zu.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 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.

Gegenüber einem ersten Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde das Plangebiet auf die von der Änderung betroffenen Teilbereiche reduziert und eine widersprüchliche Teilgebietsbezeichnung korrigiert. Im Sinne der Rechtsklarheit wird das Verfahren für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Max-Stromeyer-Straße“ unter der Bezeichnung „Max-Stromeyer-Straße 1. Änderung“ weitergeführt.

7 Umweltbelange

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

Die geplante Festsetzung der Gebäudehöhe auf 17 m bzw. 24 m hat keine messbaren negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange wie z. B. Arten- und Biotopschutz, Stadtklima, Hydrologie. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen bleiben erhalten.

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Konstanz, den 22.06.2016

Städtebauliches Konzept Oberlohn Nord Teil B - östlicher Teil

Konzept zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberlohn Nord Teil B“ 22.06.2016

