INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. AUSZUG aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. BEGRÜNDUNG

6. BEBAUUNGSPLAN

7. GESTALTUNGSPLAN

8. GRÜNORDNUNGSPLAN

9. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

10. GRÜNORDNUNGSPLAN TEXTLICHER TEIL

Dz.: kr462t34

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Öhmdwiesen II"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 17. Sep. 1992 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan vom Juli 1992 und
2. den textlichen Festsetzungen vom Juli 1992.

Zur Erläuterung sind beigefügt:

1. Flächennutzungsplanauszug
2. Begründung
3. Grünordnungsplan
4. Tiefgaragenplan
5. Gestaltungsplan

§ 3

Teilaufhebung von Bebauungsplänen

Der am 02.11.1985 in Kraft getretene Bebauungsplan "Kleingartenanlage Öhmdwiesen" wird im nördlichen Teilbereich, der am 18.07.1964 in Kraft getretene Bebauungsplan "Öhmdwiesen-Ost" wird im westlichen Teilbereich durch den neuen Bebauungsplan "Öhmdwiesen II" vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 26.10.1992

Stadt Konstanz

Dezernat III

i.V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 39

Genehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg: 27.11.1992

Beitrittsbeschluß im Gemeinderat: 10.12.1992

Bekanntmachung/Inkrafttreten: 03. Feb. 1993

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 10.12.1992 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 21.12.1992

i.V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Genehmigt
A2 22/2511.2-8/16T
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 27. NOV. 1992

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Textliche Festsetzungen im Sinne § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der LBO

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

WA – Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

GB – Flächen für den Gemeinbedarf: § 9 (1) 5 BauGB

Kiga – Kindergarten

Post – Grundstück der Deutschen Bundespost

– Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten. § 16 (5) BauNVO

2. Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Baugebiet-/Grundstücksbez.
Bauweise	Traufhöhe Sockelhöhe
Zahl d. Vollgeschosse	Dachneigung
	geneigte Dächer bis max. 15 bzw. 30°

§ 19 (2-4) BauNVO
§ 16 (1÷2) BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung: § 9 (1) 1 BauGB

- Alle festgesetzten Höhen beziehen sich auf NN (Neues System). Definition Traufhöhe (TH): Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. Generell ist die TH als allseitig am Gebäude umlaufend zu betrachten. Die Bauteile III, V, VII, VIII, IX sowie die Gebäude I1, I2, X1 + X2 sind von dieser Regelung ausgenommen. § 18 (1) BauNVO

  Definition Sockelhöhe: OK Fussboden Erdgeschoss

z.B. 170 – Zulässige Grundfläche in m2 als Höchstwert.

-x-x-x-x-x- – Abgrenzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen

4. Bauweise: § 9 (1) 2 BauGB

o – Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

H – Nur Hausgruppen zulässig

b – Besondere Bauweise § 22 (4) BauNVO
Hier: Wie offene Bauweise, jedoch Gebäudekanten länger als 50 m.

5. Flächen für Aufschüttungen:

▲▲▲▲▲▲▲ – Die jeweiligen Höhen der Aufschüttungen sind im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt der Stadt Konstanz zu ermitteln. Als Basis dient das Entwässerungstechnische Gutachten vom 30.10.91 § 9 (1) 17 BauGB

6. Stellung der Baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB



- Firstrichtungen

- Firstrichtung mit Pyramidendach

§ 73 (1) 1 LBO

7. Überbaubare Grundstücksflächen:

§ 9 (1) 12 BauGB

- Baulinie — § 23 (2) BauNVO
- Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

8. Verkehrsflächen:

§ 9 (1) 11 BauGB

- Fahrstraße
- Fußweg
- Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Überführung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Parkfläche:
  Oberflächengestaltung von Verkehrsflächen:
  a) Verkehrsberuhigte Bereiche mit Pflasterplatten befahrbar. Vorsatz Granit grau oder Porphyr rot. Entwässerung über Rinnen oder Einzeleinläufe.
  b) Kombinierte Fuß- und Radwege als gepflasterte Wege ohne besondere Entwässerung.
  c) Reine Fußwege als wassergebundene Decken mit Schottertragschicht.
  d) Flächen für die Feuerwehr: Rasengittersteine befahrbar.
  e) Standflächen für Pkw-Stellplätze: Rasenpflaster mit offenen Fugen, Fugenabstand mind. 3,5 cm.
- Verkehrsgrün

9. Flächen für Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4BauGB

Ga — Garagen auf Privatgrundstücken:
In den Baugebieten III, V, VIII und IX ist je Grundstück eine Einzel- oder Doppelgarage innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sonstige Garagen auf Privatgrundstücken sind unzulässig.

St. — Private freie Stellplätze:
In den Hausvorzonen der Baugebiete I, IV, V, VIII und IX sind höchstens 2 freie Stellplätze je Grundstück zulässig.

- Sonstige private Stellplätze sind unzulässig.

10 . Grünflächen: § 9 (1) 15 BauGB



- Öffentliche Grünfläche



- Private Grünfläche



- Bolzplatz (Spielplatz für Kinder der Altersgruppe 3)



- Private Hausvorzonen als baumbestandene Vorflächen, befestigte Flächen in Rasenpflaster mit offenen Fugen, Fugenabstand mind. 3,5 cm. § 73 (1) 5 LBO



11. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: § 9 (1) 20 BauGB

Die zum Schutz und zur Pflege der Landschaft ausgewiesenen Flächen dienen der Biotopvernetzung. Sie sind einmal jährlich nach erfolgtem Samenfall im Spätsommer zu mähen. Mähgut ist zu entfernen.

Ergänzung siehe Seite 7



12. Flächen für die Landwirtschaft: § 9 (1) 18a BauGB

13. Versorgungsflächen: § 9 (1) 12 BauGB

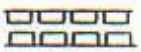


- Trafostationen



- Regenrückhaltebecken offen

14 . Mit besonderen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: § 9 (1) 21 BauGB



- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Konstanz und der Anlieger



- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen sowie Anliegern

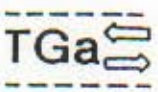


- Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit



- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Konstanz

15 . Flächen für Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB



- Tiefgarage: Umgrenzung, Ein- und Ausfahrt § 73 (1) 5 LBO

a) Der Tiefgaragenteil nördlich des Baugebietes X 1 ist in der Höhenlage derart auszubilden, daß eine Bepflanzung der Oberfläche mit Gehölzen und Bäumen möglich wird (siehe Lageplan).

b) Auf den Spieplätzen ist bezogen auf jeweils 30 qm Spielplatzfläche ein Baum der Art Acer pseudoplantus oder Quercus robur zu pflanzen. § 73 (1) 5 LBO

Spiel

c) Auf den Tiefgaragendächern der Baugebiete I, VI sowie X ist jeweils ein ausreichend großer Kinderspielplatz für Kinder der Altersgruppen 1 und 2 vorzusehen. § 73 (1) 5 LBO



Gemeinschaftsantenne

- Einzelantennen auf Gebäuden sind nicht zulässig. Eine Gemeinschaftsantenne ist an vorgegebener Stelle zu errichten. § 73 (1) 3 LBO

16. Flächen für Abfallentsorgung: § 9 (1) 14 BauGB



- Für alle Baugebiete sind Hausmüllsammelstellen an vorgegebener Lage einzurichten.



Hausmüll Wertstoffe

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zentral oder aufgeteilt ein Standplatz zur Sammlung von Wertstoffmüll jeder Art einzurichten.

17. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstige Bepflanzungen: § 9 (1) 25a BauGB



- Baumpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung der Ortsränder: Alnus glutinosa, Salix caprea, Salix alba, Quercus robur.



- Pflanzgebot im Innenbereich als 2reihige Allee einer Art, z. B.: Sorbus aria "Manifica" oder Acer campestre oder Prunus avium "Plena" in Gruppen, oder einzeln: Tilia cordata, Aesculus hippocastaneum, Acer platanoides.



- Schützenswerter Einzelbaum, zu erhalten. § 9 (1) 25b BauGB

18. Örtliche Vorschriften: § 9 (4) BauGB i. V. m. § 73 LBO

a) Alle Abfallbehälter sind in geschlossenen Boxen bzw. hinter Schutzwänden unterzubringen. § 73 (1) 5 LBO

b) Das Dachwasser sämtlicher geplanter Gebäude (Ausnahmen: Gebäude I1, VI1 und 2, X3) ist in das vorhandene offene Grabensystem einzuleiten. Die Einspeisung ist in Koordination mit dem Tiefbauamt der Stadt Konstanz fachgerecht auszubilden.

c) Die Böschung entlang des bestehenden Stadtrandes Westen ist in ausreichender Breite (mind. 20 m ab Oberkante Böschung) zu erhalten.

d) Zwischen den Gebäuden I 1 und I 2 sowie X 1 und X 2 ist jeweils eine Passage (siehe Lageplan) vorzusehen. § 73 (1) 1 LBO

e) Für den Kindergarten ist eine gleichzeitige Nutzung als Jugendhaus sowie als Gemeinschaftshaus für die Quartiergemeinschaft (Abend- sowie Sonn- und Feiertagnutzung) vorzusehen.

f) Der östliche Fußweg dient auch zur Unterhaltung des städtischen Hauptsammlers. Die notwendige Fahrspurerweiterung erfolgt ausschließlich mit Schotterrasen.

Hinweis:

Die Schotterrasenflächen und Wege sind so zu bemessen, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 11 to und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 12 to befahren werden können.

19. Textliche Empfehlung:

- Für die Grundstücke der Reihenhäuser wird der Bau von Regenwasserzisternen zur Wasserrückhaltung empfohlen.

20. Nachrichtliche Übernahmen: § 9 (6) BauGB

a) Landesdenkmalamt:
Da mit vor- und frühgeschichtlichen Bodenfunden gerechnet werden muß, ist vor Beginn evtl. Erdarbeiten die Archäologische Denkmalpflege in Freiburg, Marienstr. 10a, unter Tel. 0761/2052781 vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind an Ort und Stelle im Boden zu belassen und umgehend der Archäologischen Denkmalpflege anzuzeigen.

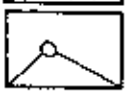
b) Deutsche Bundespost (Telekom):
Sofern durch die Planung Belange der Deutschen Bundespost berührt werden, ist mindestens 8 Monate vor Baubeginn die zuständige Dienststelle miteinzubeziehen: Fernmeldeamt Konstanz, Postfach 5060, Planungsstelle L, 7750 Konstanz, Tel. 07531/82-709.

21. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: § 9 (7) BauGB

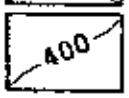
22. Sonstige Planzeichen:



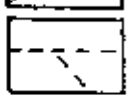
- Bestehende Gebäude



- Flurstücksgrenze



- Höhenlinie



- Grenzlinie (Vorschlag der Grundstückseinteilung)

Ergänzung zu 11. (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft):

Die Tiefgarage nördlich des Gebäudes X 1 ist mit einer Erdüberdeckung von 30 + 10 cm zu versehen. Die Oberfläche der Erdüberdeckung ist bündig mit dem angrenzenden naturnahen Gelände herzustellen.

Ergänzt aufgrund Erlaß des RP Freiburg vom 27.11.1992 und Gemeinderatsbeschluß vom 10.12.1992

21. Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253),
  letzte Änderung vom 23.09.1990 (BGBl. II, Seite 885)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132),
  letzte Änderung vom 23.09.1990 (BGBl. II, Seite 885)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Seite 58),

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
  in der Fassung vom 28.11.1983 (BGBl. I, Seite 654),
  letzte Änderung vom 17.12.1990 (GBl. Seite 426),

- Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG)
  in der Fassung vom 21.10.1975 (GBl. Seite 101)

- Denkmalschutzgesetz von Baden-Württemberg (DschG)
  in der Fassung vom 06.12.1983,
  letzte Änderung am 27.07.1987 (GBl. Seite 230)

- Garagenverordnung (GaVO)
  in der Fassung vom 13.09.1989 (GBl. Seite 458)

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 26.10.1992

i.V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
39

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 10.12.1992 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 21.12.1992

i.V.

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
8

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Genehmigt
AZ 22/25 11.2-8/165
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 27. NOV. 1992

BEBAUUNGSPLAN "ÖHMDWIESEN"

Begründung nach § 9 (8) BauGB

---

1. Lage des Plangebietes:

Der Planbereich liegt südlich des Ortskernes Wollmatingen und nördlich der Bahnlinie Konstanz-Radolfzell. Er bildet die Erweiterung der Wohnbebauung, die nach dem Bebauungsplan "östlich und westlich Riedstraße" bereits ausgeführt ist. Westlich grenzt landschaftlich genützte Grünfläche an (Streuwiesen). Zwischen Bahnlinie und Baugebiet liegt eine Kleingartenanlage. Hierfür besteht der Bebauungsplan "Kleingartenanlage Öhmdwiesen". Innerhalb des Plangebietes steht als einziges Gebäude nördlich ein 2geschossiges Postgebäude mit Flachdach.

2. Flächennutzungsplan:

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 II BauGB). Im FNP für den Verwaltungsraum Konstanz ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nach § II des Maßnahmegesetzes zum BauGB kann der BP Öhmdwiesen II jedoch vor Änderung des FNP aufgestellt werden, denn er dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Die Anpassung des FNP wurde bereits eingeleitet.

3. Dringender Wohnbedarf in Konstanz:

Der Bebauungsplan Öhmdwiesen II dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt werden durch den Geschäftsbericht der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft (WOBAK) mit Stand 31.12.1990 dokumentiert.
Danach waren bei der WOBAK 2.700 Wohnungssuchende gemeldet, darunter 400 Wohnungsnotfälle. Ferner hat sich die Zahl der Wohngebäude von 1968 bis 1987 um 34,5 % erhöht. Konstanz liegt damit jedoch unter dem Landesdurchschnitt von 38 % (Quelle: statistische Information der Stadt Konstanz, Volkszählung 1987).

4. Anzahl der Wohneinheiten:

Geplant sind 5 Wohnblöcke, 4 Reihenhauszeilen, 13 Punkthäuser, 1 Kindergarten bzw. Jugendhaus. In diesen Gebäuden können ca. 400 Wohneinheiten untergebracht werden.

5. Erschließung:

Das Gelände wird ausschließlich über die Brandenburger Straße erschlossen. Der Geländestreifen LGB 971 war hierfür bereits im Bebauungsplan "östlich/westlich Riedstraße" reserviert. Wegen der gravierenden Nachteile für die Wohnungen im unmittelbar danebenstehenden Haus LGB 4016 und dem Baumbestand wird der Anschluß über die bereits neu errichtete Straße südlich des Parkplatzes LGB 9720 festgelegt.

Fortsetzung Seite 2

Hierzu folgende Stellungnahme des Tiefbauamtes Stadt Konstanz, Abteilung Straßenplanung (05.03.1991):

> "In verkehrstechnischer Hinsicht nimmt das Tiefbauamt zu dem Bebauungsplan Öhmdwiesen II wie folgt Stellung: Die Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes über eine Schleifenstraße, die jeweils an die Brandenburger Straße angeschlossen wird, halten wir für verkehrstechnisch gut. Anschlüsse an den Mühlenweg sollten nur für Fußgänger und Radfahrer erfolgen. Falls das Wohngebiet an den Mühlenweg angeschlossen werden sollte, müßte mit einem unliebsamen Schleichverkehr zwischen der Radolfzeller Straße und der Riedstraße gerechnet werden. Dieser Schleichverkehr wäre sicherlich insbesondere zu den morgendlichen und abendlichen Spitzenverkehrszeiten zu erwarten."

6. Verkehrsknoten Riedstraße - Brandenburger Straße:
   Hierzu folgende Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 29.01.1991:

> "In dem rechtskräftigen Bebauungsplan östliche und westwestliche Riedstraße ist ein Ausbau der Kreuzung Riedstraße - Karlsruher Straße - Brandenburger Straße mit Links-Ab- und -Einbiegespuren vorge- sehen. Die Katastergrenzen wurden entsprechend der Ausbauabsicht gebildet. Desweiteren wurden im Hinblick auf das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen in der Brandenburger Straße und der Karlsruher Straße für die angrenzende Wohnbebauung Dämmwerte von 20 dB und im Kreuzungsbereich von 25 dB festgesetzt. Auf Grund der Festsetzung im Bebauungsplan östliche und westliche Riedstraße schlagen wir seitens des Tiefbauamtes vor, das Baugebiet Öhmd-Öhmdwiesen II über eine leistungsfähige Erschließungsstraße, nämlich die Brandenburger Straße, an die Riedstraße anzubinden. Jede weitere Verkehrsanbindung, wie über die Allensteiner Straße, den Mühlenweg oder die Eichbühlstraße würde zusätzlich Wohnbaugebiete belasten und den Zielen einer flächenhaften Verkehrsberuhigung entgegenstehen. Eine einseitige Erschließung hat weiterhin den Vorteil, daß quartierfremder Verkehr von vornherein unterbunden wird. Gegen zusätzliche Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zur Verknüpfung mit dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz bestehen keine Bedenken. Für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind innerhalb des Baugebietes entsprechende Wendemöglichkeiten gemäß der Richtlinie EAE vorzusehen."

Mit dieser Stellungnahme waren die verschiedenen Verkehrsvarianten zur Erschließung des Plangebietes hinfällig. Die Anregungen betreffend Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wurden im Plan eingearbeitet.

Weiterhin wurde von der Stadt Konstanz eine schall- und verkehrstechnische Stellungnahme in Auftrag gegeben. Daraus folgender Kernsatz bezüglich Verkehrsknoten Brandenburger- / Riedstraße:
"Mit vollständiger Bebauung des Baugebietes Öhmdwiesen II ist der Ausbau des Knotenpunktes mit einer Lichtzeichenanlage erforderlich."

7. Geländeauffüllung:

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes Öhmdwiesen II waren die örtlichen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse zu erkunden und allgemeine Angaben zur Bebaubarkeit des Grundstückes zu machen.

Fortsetzung Seite 3

Die Stadt Konstanz hat hierfür das Büro Wibel und Leinenkugel zu einer Untersuchung beauftragt. Ein Gutachten wurde am 31.11.1990 vorgelegt. Auf diese Baugrunduntersuchung wird hingewiesen.

Folgender Auszug:

> "Geotechnische Angaben zur Bebaubarkeit - Hochbau: Bei den vorgefundenen Untergrundverhältnissen besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Flachgründung auf einer elastischen Bodenplatte oder der Tiefgründung der Gebäude auf Pfählen. Für eine Pfahlgründung steht ausreichend tragfähiger Boden in Tiefen zwischen 12 und 17 m unter der Geländeoberfläche - an den Rändern im Osten und Norden auch in höherer Lage - zur Verfügung.
> Insofern kann eine Pfahlgründung im gesamten Bereich des Planungsgebietes erwogen und ausgeführt werden. Sie muß dort ausgeführt werden, wo die Oberfläche der unter den Beckentonen folgenden, tragfähigen Schichten höher als ca. 10 - 12 m unter der Bodenplatte liegt und ein so starkes Gefälle aufweist, daß das Gebäude im Falle einer Flachgründung große Setzungsunterschiede erfahren würde."
> Usw.

8. Verkehrskonzept:

a) Fließender Verkehr:

Die Straßen werden als sogenannte Wohnstraßen geplant. Das gesamte Gebiet gilt als verkehrsberuhigte Zone ohne Durchgangsverkehr. Das Straßennetz erhält eine Ausformung, die ein schnelles Durchfahren erschwert. Tempo 30 ergibt sich zwangsläufig. Gebäude, mit Bäumen bepflanzte Plätze, rechtwinklige Straßenecken, bilden die natürlichen Bremsen. Verkehrsschilder sollen sich erübrigen.

b) Ruhender Verkehr:

Die Parkierungsflächen für die Fahrzeuge der Bewohner sind weitgehend in Tiefgaragen. Nur eine geringe Anzahl von oberirdischen Stellflächen sind für Besucher vorgesehen. Für die Fahrzeuge der Reihenhausbewohner sind die Vorzonen der Häuser ausgewiesen. Prinzip: Keine Verblechung des Freiraumes zu Gunsten großzügiger öffentlicher und privater Grünflächen sowie geringe Bodenversiegelung. Die Tiefgaragen werden in die Grünräume eingebunden.

c) Fußgänger- und Radwege:

Anstelle der ursprünglich geplanten Zufahrtsstraße auf dem Gelände 971 wird ein Fuß- und Radweg von der Brandenburger Straße direkt in das neue Baugebiet geführt, der somit getrennt von der Zufahrtsstraße verläuft. Innerhalb des Quartieres ist ein Fußwegenetz angelegt, das eine vielseitige Verflechtung des Quartiers mit der Nachbarbebauung, der Kleingartenanlage und der offenen Landschaft ermöglicht. Getrennte Fußwege neben den Wohnstraßen bestehen nicht. Das gesamte Quartier ist in erster Linie Fußgängerbereich. Der nördliche Weg, LGB 7511, wird in das Fußwegenetz miteinbezogen.

Fortsetzung Seite 4

9. Kleingartenanlage Bebauungsplan Öhmdwiesen
- Änderung/Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes über das Grundstück LGB 7463 sowie die Gestaltung eines Bolzplatzes auf den Grundstücken 7462/1 - 2, weiterhin die Inanspruchnahme der Grundstücke 7447/1 und 7446 für die Bebauung führen dazu, daß sich die Anzahl der geplanten Kleingärten um ca. 30 reduziert. Diese Einbuße wird mit den Vorteilen einer ausgeweiteten Grünfläche südlich und der günstigen Erschließung, weiterhin der Möglichkeit einer harmonischen baulichen Abrundung des Quartiers am Stadtrand erkauft (siehe Plan Seite 14).

Die Kleingärten sind bisher über den Feldweg LGB 7411 teilweise erschlossen. Entlang Weg 7411/2 sind im Kleingartengebiet Parkplätze angelegt.

Die vorgesehene neue Erschließung erfolgt über den bestehenden Feldweg 7413 und 7411 südlich. Da der Straßenanschluß an den Mühlenweg nur für Not- und Versorgungsfahrzeuge vorgesehen ist, besteht künftig keine Durchfahrt durch das Baugebiet für Kleingärtner.

10. Erschließung des Grundstücks 5713 + 5713/1:

Diese beiden Grundstücke, die als Holzlagerfläche des Sägewerkes Bauer dienen, werden derzeit von Norden her über das Sägewerk-Areal angefahren. Im Bebauungsplan ist die Zufahrt über die angrenzenden Fußwege gesperrt. Bei einer Nutzungsänderung dieser beiden Grundstücke besteht Zufahrtsmöglichkeit über den nord-westlichen Anschluß an den Mühlenweg.

11. Spielplätze, Bolzplatz, Spielflächen auf den Straßen:

Folgende Stellungnahme des Sport- und Bäderamtes vom 01.03.1991 zum Bebauungsplan Öhmdwiesen II:

> "Der Stadtsportverband hat mit großer Genugtuung festgestellt, daß in der Pufferzone zum unbebauten Gebiet ein Bolzplatz vorgesehen ist. Wir halten eine derartige Planung gerade in Neubaugebieten für dringend erforderlich, da erfahrungsgemäß anfangs die Zahl der Kinder und Jugendlichen überproportional groß ist, weshalb entsprechende Betätigungsflächen "dringend erforderlich" sind. Dabei genügt es, einigermaßen strapazierfähige Rasenflächen mit jeweils 2 Pfosten zuzüglich Querlatte zu versehen, evtl. noch Ballfangnetze o. ä., um eine Sicherheitsabgrenzung zu vorbeiführenden Straßen zu haben."

12. Ver- und Entsorgung:

a) Elektrische Energie:

Folgende Forderungen werden vom Elektrizitätswerk der Stadt Konstanz am 05.03.1991 in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Öhmdwiesen II aufgestellt:

Fortsetzung Seite 5

"Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist die Errichtung von 2 stadtwerkeeigenen Umspannstationen mit einer installierten Leistung von 2 x 630 KVA (pro Station 1.260 KVA) notwendig. Als Standorte für die Erstellung dieser Stationen sind auszuweisen:

Station 1: Im Plangebiet 6 bei der Platzaufwaltung.
Station 2: Im Plangebiet 1 in der Nähe des Kinderspielplatzes."

Diese Forderungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt."

b) Gas/Wasser - Stellungnahme der Stadtwerke Konstanz, Versorgungsbetriebe, Abteilung Gas und Wasser:

"Das Planungsgebiet kann über bestehende Versorgungsleitungen von der Brandenburger Straße und Mühlenweg mit Trinkwasser und Gas zu Heizzwecken erschlossen werden. Die Erschließungsmaßnahmen werden in Koordination mit den Baumaßnahmen des Tiefbauamtes durch-geführt. Für die Versorgung der geplanten Anwesen mit Gas und Wasser wird ein Baukostenzuschuß erhoben."

c) Entwässerung - Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 11.03.1991:

"Damit die Oberflächenentwässerung gewährleistet ist, muß das Gelände gemäß beigefügtem Lageplan aufgefüllt werden. Ob die im Entwurf angegebene Auffüllhöhe von 1,5 m ausreicht, kann erst nach der Voruntersuchung gesagt werden. Notwendige Leitungsrechte können ebenfalls erst nach der entwurflichen Voruntersuchung eingetragen werden. An-Ansonsten bestehen von seiten der Stadtentwässerung keine Bedenken."

Inzwischen ist die Kanalisation und Straßenplanung abgeschlossen. Die Auffüllhöhen sind vom Straßen- und Wasserbauamt genau ermittelt. Sie liegen höher als 1,5 m. Dies ergab sich auf Grund deren notwendigen Leitungsgefälle. Das Kanalnetz wird am bestehenden Hauptkanal (Uni-Sammler), der im Bebauungsplan eingetragen ist, angeschlossen. Für die Regenwässer dient als Vorfluter östlich der vorhandene Bach und westlich der neu angelegte Wassergraben, der ebenfalls in einen vorhandenen Bach parallel des Bahngeländes mündet. Den Vorentwurf der Straßenplanung (Stadt Konstanz vom 08.08.1991) und die dazugehörenden Schnitte mit Höheneintragungen können Bauinteressenten einsehen.

13. Grundstücks-Eigentumsverhältnisse / Umlegung:
- Stellungnahme des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes vom 06.03.1991 (Auszug):

"Auf Grund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse (2/3 Stadt, 1/3 Privat) ist die Durchführung einer Umlegung zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich. Zur umlegungsrechtlichen Beurteilung ist die eindeutige Abgrenzung von privat zu nutzenden Flächen und den öffentlichen Flächen vorzunehmen und darzustellen. "

Fortsetzung Seite 6

Die Flächen sind entsprechend den Erfordernissen mit den planrechtlichen Kennzeichnungen versehen.

14. Nutzungsmaß sowie städtebauliche Gestaltung:
- Stellungnahme des Planungsamtes der Stadt Konstanz vom 11.03.1991:

> "Gegen das Nutzungsmaß sowie die städtebauliche Gestaltung bestehen unsererseits keine Bedenken. Die Bildung von erleb- und nutzbaren Außenräumen wird begrüßt, ebenso die Anlage von Tiefgaragen. Die im Text des Grünordnungsplanes vorgeschlagenen Maßnahmen sollten berücksichtigt werden. Wir weisen darauf hin, daß mit der Bebauung in der geplanten Form die früher diskutierte Straßenverbindung Westspange Brandenburger bzw. Allensteiner Straße nicht mehr möglich ist."

15. Zu den Gebäuden (Nutzung, architektonische Gestaltung, Erschließung):

I 1 + VI 1:
4 4geschossige, quadratische Turmhäuser mit Pyramidendächern, die nicht ausgebaut sind, zwischen je 2 Häusern dazwischenliegendes, transparentes Treppenhaus, offen oder verglast, Vermeidung einer Abriegelung des privaten Grünraumes innerhalb des Quartieres. Deshalb möglichst große Transparenz des Treppenhauses.

II + VI 1 + VI 2:
3geschossige, quadratische Punkthäuser mit Pyramidendach, nicht ausgebaut. Die Häuser sind Teil der Stadtrandbebauung und bedürfen deshalb besonders sorgfältiger architektonischer Ausformung.

I 2, I 3 sowie X 1 + X 2:
5geschossige Wohnblockanlage, winkelförmig, mit flachgeneigtem Dach, nicht ausgebaut. Die Gebäudewinkel markieren die privaten und öffentlichen Freiräume. Die Winkelecken können architektonisch transparent ausgeformt werden, z. B. mit Passagen. Im Gebäudeteil I3 sind erdgeschossig auch kleine Versorgungsläden für das angrenzende und neue Quartier möglich.

III, V, VIII + IX:
2geschossige Reihenhäuser in Form von Gruppenhäusern. Süd- bzw. westseitig nicht angefüllt, so daß das Untergeschoß teilweise freisteht. Wohnraumnutzung somit im UG möglich. Diese Gebäude als Einfamilienwohnhäuser mit Einliegerwohnung denkbar. Die Dachneigung wird auf 30 ° festgelegt, so daß ein teilweiser Ausbau der Dachgeschoßfläche als Wohnraum denkbar ist. Die Gebäude bilden wiederum Teil der empfindlichen Stadtrandbebauung. Sie sind deshalb architektonisch dementsprechend zu gestalten, vor allem die Dachlandschaft. Wenn Garagen geplant werden, so sind diese innerhalb der Gebäude unterzubringen. Prinzipiell sind die Stellflächen freistehend vor den Häusern, nicht überdacht, entlang den Erschließungsstraßen vorgesehen (siehe textliche Erläuterung des Bebauungsplanes).

Fortsetzung Seite 7

XI:
4geschossige Punkthäuser am Stadtrand mit nicht ausgebautem Pyramidendach. Diese Häuser bilden die Kopfbebauung des Quartiers, gleichzeitig auch den nördlichen Abschluß der Stadtrandbebauung. Dies erfordert wiederum besondere Qualität in bezug auf die architektonischen Gestaltung.

X 3:
4geschossiges Punkthaus, genau wie I 1, jedoch mit eigenständigem Treppenhaus, entweder innenliegend oder nördlich an Außenseite transparent.

VI 2:
8geschossiges Punkthaus mit nicht ausgebautem Pyramidendach. Dieses Gebäude bildet den Mittelpunkt des Quartiers. Es hat sozusagen Zeichenwirkung und sollte deshalb eine entsprechende architektonische Ausformung erhalten. Treppenhaus innenliegend.

Kindergarten (Jugendhaus): Dieses Gebäude kann auch 2geschossig ausgeführt werden. Die Nutzung kann sicher heute noch nicht festgeschrieben werden. Evtl. dient dieses Haus nicht nur als Kindergarten, sondern auch als Gemeinschaftshaus für das Quartier, wobei Räume für Jugendliche und Eltern miteinbezogen werden, sozusagen ein Gemeinschaftshaus, das sonntags und werktags tagsüber bis in den späten Abend hinein offen ist. In diesem Haus sind auch Übungsmöglichkeiten für Musizierende denkbar, deren Spiel in den Quartierwohnungen als störend empfunden wird. Die Gestaltung des Spielplatzes, die Auffüllung desselben (freie Ausformung) sollen sich aus der Architektur des Gebäudes entwickeln.

Flächenberechnung

1.	Fläche für den Gemeinbedarf (Post)	1.997 m2	= 2,50 %
2.	Fläche für den Gemeinbedarf (Kiga)	1.853 m2	= 2,35 %
3.	Fläche allgemeines Wohngebiet (Geschoßbau)	27.181 m2	= 34,25 %
4.	Fläche allg. Wohngebiet (Reihenhausbau)	7.139 m2	= 9,00 %
5.	Verkehrsfläche Bestand	2.646 m2	= 3,40 %
6.	Verkehrsfläche neu	6.244 m2	= 7,90 %
7.	Öffentl. Verkehrsfläche (ruhender Verkehr)	1.137 m2	= 1,40 %
8.	Private Verkehrsfläche (ruhender Verkehr)	1.192 m2	= 1,50 %
9.	Öffentliche Grünfläche	13.227 m2	= 15,40 %
10.	Landwirtschaftliche Nutzfläche	18.588 m2	= 22,30 %
	Fläche Gestaltungsbereich insgesamt	79.351 m2	= 100 %

Fortsetzung Seite 8

Bauland	1 - 4 =	48,10 %
Verkehrsfläche	5 - 8 =	14,20 %
Grünfläche + landwirtschaftl. Fläche	9 + 10 =	37,70 %

Kostenschätzung:

1. Öffentliche Ver- und Entsorgung		
a) Städtische Kanalisation	DM	2.500.000
b) Trinkwasserleitungsnetz	DM	800.000
c) Gasleitungsnetz	DM	600.000
d) Elektroleitungen	DM	600.000
e) Feuerwehrringleitung mit Hydranten	DM	200.000
2. Öffentliche Verkehrswege		
a) Straßen und Plätze	DM	2.500.000
b) Fuß- und Radwege	DM	800.000
c) Parkplätze	DM	200.000
3. Öffentliche Tiefbaumaßnahmen		
a) Auffüllungen im Bereich der Verkehrswege	DM	1.500.000
b) Humusabtrag im Bereich der Verkehrswege	DM	300.000
c) Wassergraben entlang Westseite	DM	100.000
d) Bachverlegung östlich	DM	40.000
4. Grünanlagen		
a) Verkehrsflächenbegrünung (Straßenbäume)	DM	200.000
b) Grünflächen entlang Wassergraben und Bach	DM	50.000
c) Spielplatz	DM	50.000
5. Bauwerke		
a) 2 Trafostationen	DM	400.000
b) Fußgängerbrücke	DM	150.000
c) Straßenbrücke über den Grünzug entlang Bach	DM	350.000
6. Beleuchtung und Beschilderung		
a) Lampen	DM	250.000
b) Schilder	DM	50.000
7. Verkehrsknoten Riedstraße		
a) Straßenumbau	DM	500.000
b) Ampel	DM	150.000
8. Planungs- u. Nebenkosten		
10 %	DM	1.230.000
Insgesamt Kosten	DM	13.520.000
MWST 14 %	DM	1.893.000
	DM	15.413.000

Aufgestellt:
Konstanz, den 05.08.1992 Bl/st
ARCHITEKTEN BIRKLE + PARTNER
G. Birkle

Fortsetzung Seite 9

Dz.: kr460t33

Die Begründung zum Bebauungsplan "Öhmdwiesen" wird um folgenden Zusatz ergänzt:

A B W Ä G U N G

I. Ökologische Bedeutung der Öhmdwiesen

In Kenntnis der ökologischen Bedeutung der Öhmdwiesen und der mit der geplanten Bebauung verbundenen Eingriffe wird an der Bebauung Öhmdwiesen festgehalten. Bei der Gewichtung der kollidierenden Belange Umweltschutz ist demgegenüber der durch das Baugesetzbuch - Maßnahmegesetz - zum Planungsleitsatz erhobene "dringende Wohnbedarf der Bevölkerung" wegen der drastischen Wohnungsnot in Konstanz höher zu bewerten. Dies um so mehr, als durch den hohen städt. Grundstücksbesitz eine schnelle Realisierung/Bebauung möglich ist und eine Förderung über das Wohnungsbauschwerpunktprogramm des Landes Baden-Württemberg besteht.

Der Forderung der Naturschutzverbände und der Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege Freiburg, alle ökologischen Aspekte im Rahmen einer gesonderten Umweltverträglichkeitsstudie zu untersuchen, wurde nicht entsprochen. Die Prüfung der Umweltverträglichkeit wurde entsprechend § 17 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt.

II. Sägewerk

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt hat im Bebauungsplanverfahren Bedenken wegen der vom Sägewerk ausgehenden Störungen erhoben.

Das Sägewerk stellt in der Tat einen Fremdkörper in der von Wohnbebauung geprägten Umgebung dar. Im Flächennutzungsplan ist deshalb Wohnbaufläche ausgewiesen. In einer durch Baulast gesicherten Vereinbarung ist eine Überplanung der drei Betriebsgrundstücke und in Folge eine entschädigungslose Entfernung des Neubaus geregelt, so daß auf Dauer nicht mit dem Bestand des Sägewerks gerechnet werden muß. Da der Zeitpunkt der Verlagerung jedoch heute nicht feststeht, wurden die vom Betrieb auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Schallemissionen von Prof. Dipl.-Ing. Bargmann mit Lärmschutznachweis vo 23.04.1992 untersucht. Ergebnis: die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet werden deutlich um ca. 10 db (A) unterschritten.

Weitere, typischerweise von einem Sägewerk ausgehenden Emissionen, wie Erschütterungen und Gerüche, sind nicht bekannt. So sind der Städt. Wohnungsbaugesellschaft - WOBAK -, die Wohnungen in benachbarten Gebäuden vermietet, keine Beschwerden bekannt.

Fortsetzung Seite 10

III. Gewerbegebiet südlich der Bahnlinie

Das Landratsamt gab im Rahmen der Auslegung zu bedenken, daß gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz Nutzungsflächen so einander zuzuordnen sind, daß auf Wohngebiete möglichst keine schädlichen Umwelteinflüsse einwirken. Das Landratsamt hat daher um Prüfung der Abstände zwischen dem geplanten Wohngebiet und der bestehenden Gewerbenutzung gebeten und gleichzeitig den dringenden Wohnbedarf in Konstanz attestiert.

Im südlich der Bahnlinie gelegenen Bebauungsplangebiet "Grubwiesen-Göldenen" sind folgende Gebietsarten festgesetzt; angefügt ist der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Gebiet Öhmdwiesen:

1.	GIe 1 - Industriegebiet eingeschränkt (heutiges Betonwerk)	ca. 500 m
2.	Schlachtstätte	ca. 440 m
3.	GIe 2 - Industriegebiet eingeschränkt	ca. 310 m
4.	Gewerbegebiet	ca. 190 m

Die Gebiete 1 - 3 sind wie folgt durch Festsetzungen im Bebauungsplan eingeschränkt.

Nachtbetrieb ist nur insoweit zulässig, daß ein Planungsrichtpegel von 60 db (A) nicht überschritten wird (Nachweis erfolgt im Bauantrag durch Gutachten).

Darüber hinaus sind in den Industriegebieten die in der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung genannten Anlagen unzulässig.

Durch die bestehenden Abstände und die genannten Einschränkungen ist eine unzulässige Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse im Wohngebiet Öhmdwiesen nicht zu erwarten.

Dies wird auch in dem von Prof. Bargmann am 23.04.1992 erstellten Lärmschutznachweis unter Einbeziehung der von der Deutschen Bundesbahn ausgehenden Schallemissionen bestätigt.

IV. Erschließung des Bebauungsplangebietes "Öhmdwiesen II"
(als Ergänzung zu Punkt 5 und 6 der Begründung)

Seit Beginn der Planung Öhmdwiesen wurde die Frage der städtebaulich vertretbaren Erschließung des Gebietes über das örtliche Straßennetz diskutiert. Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde von den Anwohnern gegen die zusätzliche Verkehrsbelastung der Brandenburger Straße protestiert. Die Rechtsanwälte Baiker u. Kollegen haben im Auftrag der Wohnungs- und Teileigentümer der Grundstücke Flst. Nrn. 9714/9715 (Eckgebäude Riedstraße/südliche Brandenburger Straße) Bedenken im Rahmen der Auslegung im Dezember 1991 erhoben.

Fortsetzung Seite 11

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des am 08.12.1975 in Kraft getretenen Bebauungsplan "Östlich und westlich der Riedstraße". Wegen der gemessenen Lärmwerte setzt dieser Bebauungsplan zur Lärmminderung unter anderem auch für die Fassaden und Fensterteile der o. g. Grundstücke einen Dämmwert von 20 bzw. 25 db (A) fest. Grundlage war ein Schallschutzgutachten der Firma W. Hoffmann, Bad Homburg, vom 16.05.1975.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen lassen ferner eine Weiterführung der Brandenburger Straße nach Westen und einen Ausbau des Knotens Riedstraße/Brandenburger Straße zu

"Bebauungsplan Öhmdwiesen"

Aufgrund der Voruntersuchung des Tiefbauamtes (vgl. Begründung S. 2) sollte die künftige Erschließung des Gebietes Öhmdwiesen ausschließlich über die Brandenburger Straße erfolgen. Nach Norden ist nur eine für den öffentlichen Kfz-Verkehr gesperrte Notzufahrt vorgesehen. Wegen der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken zu dieser Erschließung haben die beratenden Ingenieure für Straßen- und Nahverkehrsplanung, Schaechterle/Holdschuer/Siebrand, Ulm, im Auftrag der Stadt Konstanz eine schall- und verkehrstechnische Stellungnahme im Juni 1992 erstellt.

Darin werden die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen und alternativen Erschließungsmöglichkeiten untersucht.

Alternative Erschließungsmöglichkeiten

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Die Heranziehung des Mühlenweges im Westen scheidet für alternative Erschließungsmöglichkeiten aus:

   - Ein Anschluß des Neubaugebietes über den Mühlenweg in Richtung Norden über Wollmatingen bedeutet zusätzliche Belastungen für bereits heute kritisch zu bewertende Bereiche. Hier ist nur eine für den öffentlichen Kfz-Verkehr gesperrte Notzufahrt (Einsatzfahrzeuge etc.) vorgesehen.

   - Ein Anschluß über den Mühlenweg nach Süden hätte aufgrund der Unwegigkeit relativ geringe Verkehrsbedeutung. Dem stünden relativ hohe Kosten vom erforderlich werdenden Ausbau dieser Verbindung einschl. Bahnübergang gegenüber.

2. Um die Situation in dem kritischen Bereich Ried/Brandenburger Straße zu verbessern, d. h. Verkehrs- und Lärmbelastungen zu reduzieren, wäre anzustreben, von der Branden-

Fortsetzung Seite 12

burger Straße zur Riedstraße ein oder mehrere zusätzliche Ausfahrtmöglichkeiten zu schaffen. Hierzu bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten:

Variante I

Die Allensteiner Straße in beiden Fahrtrichtungen zuzulassen.

Variante II

Nördlich der Bahnlinie Konstanz - Radolfzell den bestehenden Geh- und Radweg zumindest für Pkw nutzbar auszubauen.

Dadurch könnten die Verkehrsbeziehungen entflechtet, die Brandenburger Straße im Zulauf zur Riedstraße entlastet und auf die Installation einer Lichtsignalanlage ggf. verzichtet werden.

Zu diesen beiden Varianten ist aus der Sicht der Stadt Konstanz folgendes zu sagen:

Zu Variante I:

Der Querschnitt der Allensteiner Straße mit den Parkmöglichkeiten läßt ein Befahren in beide Richtungen nicht zu. Die heutige Einbahnrichtung korrespondiert mit der Verkehrsführung im Berchengebiet (siehe Buslinienführung).

Zu Variante II:

Eine Verlängerung der Stichstraße zur Riedstraße scheidet wegen dem geplanten DB-Haltepunkt Riedstraße, der kurz vor dem Bahnübergang gelegenen Einmündung und wegen dem zu erwartenden Durchgangsverkehr aus.

Somit steht für die Erschließung des Bebauungsplangebietes "Öhmdwiesen II" nur die bislang vorgesehene Erschließung über die Brandenburger Straße zum Knoten Riedstraße/ Brandenburger Straße zur Verfügung.

Zu dieser Erschließungsform nimmt die schall- und verkehrstechnische Untersuchung zur Frage der Leistungsfähigkeit des Knotens Ried-/ Brandenburger Straße und der damit verbundenen Lärmsituation wie folgt Stellung:

Der Knoten ist während der Morgenspitze im Prognosefall nicht mehr genügend leistungsfähig. Die Installation einer Lichtsignalanlage wird notwendig. Während der Morgenspitze bleibt dann dennoch eine geringfügige Überlastung von 5 %. Dies kann einerseits hingenommen werden, die notwendige Reserve (4 %) zur Gewährleistung der Leistungsfähigkeit des Knotens kann jedoch andererseits durch weitere Abbiegespuren geschaffen werden (der Bebauungsplan "Östlich und westlich der Riedstraße" weist dafür die Verkehrsfläche aus). Mit der vollständigen Bebauung des Baugebietes Öhmdwiesen ist der Ausbau des Knotens mit Lichtsignalanlage erforderlich.

Fortsetzung Seite 13

Durch die Verkehrszunahme und Kreuzungsänderung kommt es zu Zunahmen der Lärmbelastung. Auf der Basis der in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung vorgegebenen Bewertungskriterien wurden für die im Plan 9 markierten Hausfronten die Notwendigkeit von Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) ermittelt.

In Kenntnis der bestehenden Konflikte und der im Gutachten aufgezeigten Lösungsmöglichkeiten entscheidet sich der Gemeinderat unter Abwägung der berührten Belange und mangels geeigneter Alternativen für die Erschließung des Gebietes Öhmdwiesen über die Brandenburger Straße zum Knoten Riedstraße/Brandenburger Straße. Der Gemeinderat ist sich der Notwendigkeit einer Lichtsignalanlage bei vollständiger Bebauung der Öhmdwiesen und der damit ausgelösten Verpflichtung zur Übernahme der Kosten für die Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) bewußt.

Der Gemeinderat kommt mit diesem Bebauungsplan damit seiner Verpflichtung nach, rasche und wirksame Maßnahmen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung zu treffen.

Im übrigen ist durch die Planung der Westtangente mit einer Entlastung der Riedstraße zu rechnen.

Aufgestellt:

Konstanz, 17.8.1992

STADT KONSTANZ - BAUVERWALTUNDSAMT

Krautter

Auszug aus dem Bebauungsplan
"Kleingartenanlage Öhmdwiesen"

mit Darstellung des überplanten
Bereiches

Remarkung Konstanz

NORD

Mühlenweg

Emtwiesen

Post

Gemeinschaftsantenne

Kiga

Trafo

Bolzpl.

Spiel

REGENKLÄRBECKEN

von Offenburg Bahngelände nach Konstanz

Art der Baulichen Nutzung	Baugebiet-/Grundstücksbez.
Bauweise	Traufhöhe/Sockelhöhe
Zahl d. Vollgeschosse	Dachneigung in Grad
	geneigte Dächer bis max. 15° bzw. 30° ×

× ergänzt aufgrund Erlaß des RP Freiburg vom 27.11.1992 und Gemeinderatsbeschluß vom 10.12.1992.

WA	I 1	
o	412.35m	401.15m
4	30	

WA	I 2 und 3	
o	415.15m	401.15m
5	15	

WA	II	
o	409.55m	401.15m
3	30	

WA	III	
o H	410.00m	401.60m
3	30	

WA	IV 1 und 2	
o	409.80m	401.40m
3	30	

WA	V	
o H	410.20m	401.60m
3	30	

WA	VI 1	
o	412.85m	401.65m
4	30	

WA	VI 2	
o	424.15m	401.65m
8	30	

WA	VII	
o	415.65m	401.65m
5	15	

WA	VIII	
o H	410.50m	402.10m
3	30	

WA	IX	
o H	411.00m	402.60m
3	30	

WA	X 1 und 2	
b	416.15m	402.15m
5	15	

WA	X3	
o	413.35m	402.15m
4	30	

WA	XI	
o	414.30m	403.10m
4	30	

GB	Kiga	
o	406.80m	400.80m
2	30	

GB	Post	
o	410.00m	404.00m
2	15	

STADT KONSTANZ

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1) AUFSTELLUNG
Beschluß am 27.09.1990
Öffentliche Bekanntmachung am 27.10.1990
§ 3 (1) FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER
Beschluß am 27.09.1990
Öffentliche Bekanntmachung am 27.10.1990
Planauflage vom 29.10. bis 09.11.1990
Öffentliche Darlegung und Erörterung am 06.11.1990
§ 3 (2) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Beschluß am 14.11.91
Öffentliche Bekanntmachung am 23.11.91
Planauflage vom 3.12.91 bis 17.12.91
Behandlung der Bedenken und Anregungen am
§ 4 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE
§ 4 (1) Frühzeitige Beteiligung am 11.02.1991
§ 3 (2) Benachrichtigung am 22.11.1991
§ 10 BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN
Satzungsbeschluß am 17.09.92

STADT KONSTANZ
Oberbürgermeister / i.V. FISCHER (Bürgermeister)
DIE SATZUNG WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT
KONSTANZ, 26.10.1992

§ 11 GENEHMIG. / ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES
Anzeige am
Genehmigungsantrag am 27.10.92
Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg am 27.11.92
Beitrittsbeschluß Gemeinderat am 10.12.92
§ 12 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Ortsübliche Bekanntmachung am 03.12.1993

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, 21.12.1992
i.V. Fischer, Bürgermeister

Genehmigt
AZ 22/2512-8/165
Regierungspräsidium Freiburg
Freiburg i. Br., den 27. NOV. 1992

STADT KONSTANZ
Vermessungs- u. Liegenschaftsamt
Maßstab 1:500
gefertigt am 22.8.1991

BEBAUUNGSPLAN
Architekten
Birkle & Partner
Katzgasse 6 7750 Konstanz

M 1 : 500
Ohmdwiesen II

Entwurf vom: JUL.1 1992	Änderung vom: SEPT. 1992	o 17
Sachbearbeiter:	Änderung vom:	
gezeichnet:	Änderung vom:	

POSTGELÄNDE

GRÜNFLÄCHE

TG 55 PLÄTZE TEIL NORD

PRIVATER FUSSWEG

PRIVATWEG

RANDBEFESTIGUNG SCHOTTERRASEN WEG

TG 1o2 PLÄTZE TEIL SÜD

GARTENHAUS

ZUFAHRT TG

SPIELPLATZ

ÖFFENTLICHER WEG

FUSS- UND RADWEG

OFFENER ENTWÄSSERUNGSGRABEN

BEFESTIGTER FUSSWEG (SCHOTTERRASEN)

TG 91 PLÄTZE

PRIVATER FUSSWEG

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

WEG

STEG

KANAL

VORHANDENER GRABEN

BRANDENBURGER STRASSE

TG 1oo PLÄTZE

ÖFFENTLICHE STRASSE

EG LÄDEN - OG WOHNEN

TG 19 PLÄTZE

KINDERGARTEN

BRÜCKE

BOLZPLATZ

LEGENDE :

- HÖHE GEWACHSENES GELÄNDE
- HÖHE OK PLATZ
- HÖHE GEDÄUDESOCKEL
- HAUSMÜLL
- IX GRUNDSTÜCKSNUMMER
- TIEFGARAGENAUFGANG

PROJEKT	ÖHMDWIESEN
BAUHERR	STADT KONSTANZ
PLANBEZEICHNUNG	GESTALTUNGSPLAN
MASSTAB:	1 : 500 / 1 : / 1 :
PROJ-NR.	
PLAN-NR.	
GEZ. DATUM	RE 12.07.1991

ARCHITEKTEN
BIRKLE+PARTNER
KATZGASSE 6
7750 KONSTANZ
FAX. 07531-15861
TEL. 07531-24035

IND	GEÄNDERT/KURZTEXT	GEZ	DATUM	IND	GEÄNDERT/KURZTEXT	GEZ	DATUM