INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG v. 11.08.1999

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN v. 04.02.1999

4. BEBAUUNGSPLAN „OBERLOHN-SÜD“, LAGEPLAN v. 11.07.1978

5. TEXTLICHE FESTSETZUNG zum BP „OBERLOHN-SÜD“ v. 02.08.1978

6. ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000, DEZEMBER 1997

7. AUSZUG FNP, STAND 22.07.1999

8. BEGRÜNDUNG v. 07.10.1998

9. LAGEPLAN M 1:5.000

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Oberlohn Süd", 4 Änderung

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 24.06.1999 die o. g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand/ Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan "Oberlohn Süd", rechtskräftig seit dem 29.9.1978, in der Fassung der 1., 2. und 3. Änderung wird durch diese Satzung wie folgt geändert.

1. Dem Lageplan vom 11.07.1978 des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Inhalte des Lageplanes (vgl. § 3 dieser Satzung) hinzugefügt.

2. Der Nr. 1.1 der textlichen Festsetzungen vom 2. August 1978 des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Inhalte der textlichen Festsetzungen (vgl. § 3 dieser Satzung) hinzugefügt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 3

Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 07.10.1998
2. Textliche Festsetzungen vom 04.02.1999

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan
2. Lageplan vom 11.07.1978 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Oberlohn Süd
3. Textliche Festsetzungen vom 2. August 1978 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Oberlohn Süd

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 11.08.1999
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister



Bebauungsplan „Oberlohn Süd", 4. Änderung

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

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauNVO
Die festgesetzten Gewerbegebiete werden wie folgt geändert.

1.1 Bereich E_1

1.1.1 Ausschluß gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher nicht zulässig.

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

Soweit KFZ- Handel gemäß Nutzungsschablone nicht ausgeschlossen ist, ist dieser allgemein zulässig; ein branchenspezifisches Randsortiment mit Innenstadtrelevanz ist auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Bereich E^2

1.2.1 Ausschluß gem. § 1 Abs.5 und 9 BauNVO

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandels- und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die dem innenstadtrelvanten Sortiment zuzuordnen sind, nicht zulässig.

Ausgenommen sind branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche.

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

2 Verbindliche allgemeine Regelungen

2.1 Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschließlich Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für Kunden vorgesehenen Sozialräume

2.2 Liste der innenstadtrelevanten Sortimente im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen

- Nahrungs- und Genußmittel
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Zeichenbedarf
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe/ Fumituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (incl. Bekleidung)
- Nähmaschinen und Zubehör
- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
- Waffen und Jagdbedarf

Sämtliche anderen Sortimente gelten als nicht innenstadtrelevant.

3 nachrichtliche Hinweise

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

3.2 Die Stadt geht davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel 50 qm nicht überschreiten kann, bei kleineren Flächen nicht mehr als 5 % der genehmigten Verkaufsflächenausmachen kann.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
3. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg
4. **Garagenverordnung (GaVO)** für Baden-Württemberg

in der zum Satzungsbeschluß jeweils gültigen Fassung

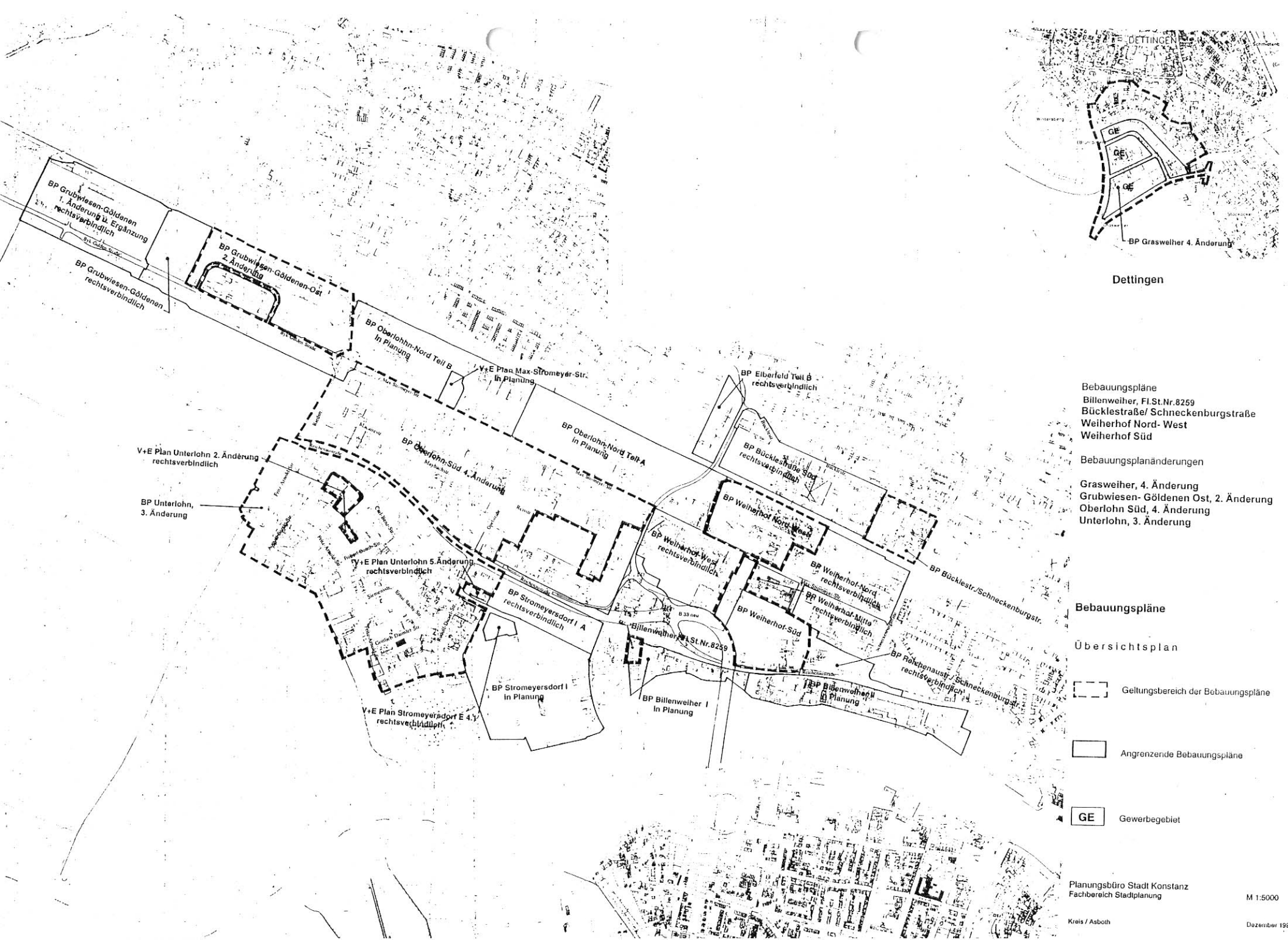
Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt

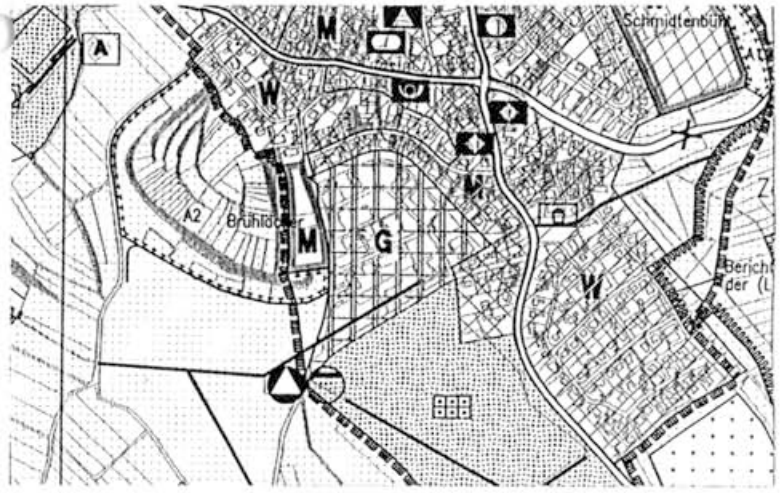
Konstanz, den
Stadt Konstanz

Konstanz, 04.02.1999

Zeller

Fouquet
Bürgermeister


BP Grubwiesen-Göldenen 1. Änderung u. Ergänzung rechtsverbindlich
BP Grubwiesen-Göldenen rechtsverbindlich
BP Grubwiesen-Göldenen-Ost 2. Änderung
BP Oberlohn-Nord Teil B In Planung
V+E Plan Max-Stromeyer-Str. In Planung
BP Oberlohn-Nord Teil A In Planung
BP Elberfeld Teil B rechtsverbindlich
BP Bücklestraße Süd rechtsverbindlich
V+E Plan Unterlohn 2. Änderung rechtsverbindlich
BP Unterlohn, 3. Änderung
BP Oberlohn-Süd 4. Änderung
BP Weiherhof Nord-West
BP Weiherhof West rechtsverbindlich
BP Weiherhof-Nord rechtsverbindlich
BP Weiherhof-Mitte rechtsverbindlich
BP Weiherhof-Süd
BP Bücklestr./Schneckenburgstr.
V+E Plan Unterlohn 5.Änderung rechtsverbindlich
BP Stromeyersdorf I A rechtsverbindlich
Billenweiher Fl.St.Nr.8259
BP Reichenaustr./Schneckenburgstr. rechtsverbindlich
BP Stromeyersdorf I In Planung
BP Billenweiher I In Planung
BP Billenweiher II In Planung
V+E Plan Stromeyersdorf E 4.1 rechtsverbindlich
DETTINGEN
GE
GE
GE
BP Grasweiher 4. Änderung
Dettingen
Bebauungspläne
Billenweiher, Fl.St.Nr.8259
Bücklestraße/ Schneckenburgstraße
Weiherhof Nord- West
Weiherhof Süd
Bebauungsplanänderungen
Grasweiher, 4. Änderung
Grubwiesen- Göldenen Ost, 2. Änderung
Oberlohn Süd, 4. Änderung
Unterlohn, 3. Änderung
Bebauungspläne
Übersichtsplan
Geltungsbereich der Bebauungspläne
Angrenzende Bebauungspläne
GE
Gewerbegebiet
Planungsbüro Stadt Konstanz
Fachbereich Stadtplanung
M 1:5000
Kreis / Asboth
Dezember 1997



Grasweiher in Dettingen

ÜBERSICHTSPLAN

Flächennutzungsplanausschnitt 2010
Feststellungsbeschluß des GR Stadt Konstanz
22. Juli 1999

M 1 : 12.500

Stadt Konstanz
Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplanänderungen

Grubwiesen- Göldenen Ost 2. Änderung
Unterlohn 3. und 6. Änderung
Oberlohn Süd 4. Änderung
Grasweiher 4. Änderung (Dettingen)

Bebauungspläne

Billenweiher, Fl.St.Nr.8259
Bücklestraße/ Schneckenburgstraße
Weiherhof Nord-West
Weiherhof Süd

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1 Anlaß und Ziele der Planung 2
2 Landesentwicklungs- und Regionalplan 3
3 Flächennutzungsplan und Planungsgebiet 4
4 Zentrenkonzept 4
4.1 Einzelhandelsstruktur 5
4.2 Verkaufsflächenbedarf 9
4.3 Nahversorgung 11
4.4 Ziele und Maßnahmen 13
5 Realisierte Maßnahmen zur Stärkung der Altstadt 16
6 Gewerbeflächensituation in Konstanz 18
7 Situation der Vergnügungsstätten 20
8 Planungskonzept 20
9 Bebauungspläne 23
9.1 Billenweiher, Fl.St.Nr. 8259 23
9.2 Bebauungsplan „Bücklestr./ Schneckenburgstraße" 23
9.3 Bebauungsplan „Weiherhof Nord-West" 24
9.4 Bebauungsplan „Weiherhof - Süd" 24
9.5 Bebauungsplan „Grubwiesen- Göldenen - Ost", 2. Änderung 25
9.6 Bebauungsplan „Oberlohn- Süd", 4. Änderung 26
9.7 Bebauungsplan „Grasweiher", 4. Änderung (Dettingen) 27
10 Auswirkungen der Planung 28

1 Anlaß und Ziele der Planung

Erhaltung der Zentren

Zu den entwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Konstanz zählt die Erhaltung und der Ausbau der Altstadt als Zentrum und der zentralen Lagen in den Stadtteilen und Ortschaften. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und die Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen soll gewahrt bleiben. Dieser Zielsetzung liegt das Leitbild der europäischen, kompakten Stadt zugrunde.

Zur Analyse der gegenwärtigen Position und zur Bestimmung der zukünftig erforderlichen Maßnahmen in der Konstanzer Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt 1990 ein Marktgutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA- erstellen lassen. Diese Einzelhandelsstrukturuntersuchung wurde 1996 aktualisiert und ergänzt.

Beide Gutachten bestätigen, daß großflächige Einzelhandelsflächen in dezentraler Lage, insbesondere in den Gewerbegebieten die zentralen Lagen schwächen. Die Gutachter empfehlen ein Standort-und Sortimentsbezogenes Leitbild für die Stadt Konstanz zu entwickeln. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Lagen in den dezentralen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die Stadt hat aufbauend auf den genannten Entwicklungszielen und als Konsequenz aus diesen Gutachten ein Zentrenkonzept entwickelt. Dieses Zentrenkonzept weist den einzelnen Versorgungslagen abgestuft nach ihrer Struktur unterschiedliche Versorgungsfunktionen zu. In den dezentralen Lagen, in den Gewerbegebieten wird der Einzelhandel standort- und sortimentsbezogen eingeschränkt.

Ziel dieser Bebauungsplanung ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Durchsetzung der im Zentrenkonzept vorgegebenen Einzelhandelsbeschränkungen in den dezentralen Lagen.

Sicherung von Gewerbestandorten

In der Stadt Konstanz sind bedingt durch die geographische Lage, Schweiz, Schutzgebiete und Seerhein Gewerbeflächen sehr knapp. Der Einzelhandel und auch Vergnügungsstätten stehen in Flächenkonkurrenz mit dem emissionsträchtigen Gewerbe und verdrängen diese gewerbegebietstypischen Nutzungen. Um dieser Fehlentwicklung

entgegen zu wirken, soll zur Stärkung des Gewerbestandortes Konstanz der Einzelhandel und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat am 26.05.1994 den Aufstellungsbeschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unterlohn" und am 18.10.1994 den Aufstellungsbeschluß zur Änderung folgender Bebauungpläne beschlossen.

„Grubwiesen- Göldenen Ost", rechtsverbindlich seit 02.03.1973
„Unterlohn", rechtskräftig seit 10.12.1979
„Oberlohn Süd", rechtsverbindlich seit 29.09.1978
„Grasweiher", rechtsverbindlich seit 30.06.1980

Ergänzend hierzu hat der Gemeinderat am 19.12.1996 den Aufstellungsbeschluß für folgende Bebauungspläne gefaßt:

„Billenweiher, Fl.St.Nr. 8259"
„Bücklestr./ Schneckenburgstr."
„Weiherhof Nord-West"
„Weiherhof Süd"

2 Landesentwicklungs- und Regionalplan

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Konstanz als Oberzentrum eingestuft. Das Oberzentrum Konstanz, Sitz des gleichnamigen Landkreises, liegt an der von Westen nach Osten verlaufenden landesplanerischen Entwicklungsachse (Donaueschingen) Engen -Singen -Radolfzell - Konstanz.[1]

Zum Mittelbereich Konstanz zählen die Gemeinden Allensbach und Reichenau.

Als Oberzentrum soll Konstanz nach dem Landesentwicklungsplan so ausgestattet sein, daß es den Verflechtungsbereich auch mit hochqualifizierten Leistungen versorgen kann. Die oberzentralen Versorgungsleistungen werden jedoch durch die besondere geographische Lage der Stadt eingeschränkt. Aufgrund seiner geographischen Lage kann Konstanz nur von der Bevölkerung aus dem östlichen Regionsteil als Oberzentrum in Anspruch genommen werden. Bereits im westlichen Teil des Landkreises wird die oberzentrale Funktion von Konstanz durch die Mittelzentren Radolfzell und Singen überlagert. Das Oberzentrum Konstanz ist daher gemäß Landesentwicklungsplan aufgrund seiner

[1] Regionalplan 2000: Karte 4

geschichtlichen und kulturellen Tradition sowie wegen seiner jüngsten Entwicklung als Universitätsstadt in erster Linie kultureller Mittelpunkt und Stätte des geistigen Leistungsaustausches für den Bodenseeraum[2].

Gemäß Landesentwicklungsplan müssen Einzelhandelszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher hinsichtlich ihrer Größe und des Warensortiments in das zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen, dabei sind die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung am zentralen Ort und im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojektes zu erhalten[3].

3 Flächennutzungsplan und Planungsgebiet

Die Planungsgebiete erstrecken sich über alle im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2000 dargestellten Gewerbeflächen, mit Ausnahme folgender Flächen

- Gewerbeflächen im linksrheinischen Stadtgebiet (eine Regelung ist aufgrund der sehr zentralen Lage nicht erforderlich)
- Gewerbegebiete, in denen über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder durch Planung der Einzelhandel ausgeschlossen ist bzw. ausgeschlossen werden soll
- Oberlohn- Nord, Teil A und Oberlohn- Nord, Teil B (für diese Bebauungspläne wird ein getrenntes Bebauungsplanverfahren durchgeführt)

Die Planung erstreckt sich ebenfalls über das Sondergebiet (EKZ) im Bebauungsplan Unterlohn. So ergibt sich ein über sämtliche Gewerbeflächen gespanntes Netz zur Reglementierung des Einzelhandels und der Vergnügungstätten. Für alle Gewerbegebietsflächen wird eine aufeinanderabgestimmte planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

4 Zentrenkonzept

Am 30.07.1998 hat der Gemeinderat das Zentrenkonzept für die Stadt Konstanz beschlossen. Im Anschluß werden die Konstanzer Einzelhandelsstruktur sowie die Ziele und Maßnahmen des Zentrenkonzeptes erläutert.

---

[2] LEP, Plansatz 1.5.41

[3] LEP, Plansatz 2.2.34

4.1 Einzelhandelsstruktur

Auf der Grundlage der Kriterien Einzugsbereich, Verkaufsflächenschwerpunkte, Betriebsgrößenmix, Branchenmix, Standortlage und Erreichbarkeit lassen sich in Konstanz im wesentlichen 5 Zentrentypen ableiten (vgl. Übersichtsplan -Versorgungssituation). Datengrundlage hierfür sind die GMA- Gutachten von 1990 und 1996.

Schwerpunkt der zentralen und überörtlichen Versorgung ist die Altstadt. Der Konstanzer Einzelhandel in der Altstadt, das A- Zentrum-, ist neben wenigen großflächigen Anbietern (Warenhäusern) und mittelgroßen Fachgeschäften überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Für Anbieter, die größere Verkaufsflächen benötigen, stehen Standorte kaum zur Verfügung. Diese Situation ergibt sich durch die kleinteilige Grundstücksstruktur und die hohen gestalterischen Auflagen zur Erhaltung des historischen Stadtbildes. Durch die Planung des Seeuferhauses an der Bodanstraße steht zukünftig ein großflächiger Einzelhandelsstandort zur Verfügung, der dieser Kleinteiligkeit entgegenwirkt, und Magnetwirkung übernimmt.

Neben der Altstadt übernehmen in dezentraler Gewerbegebietslage (Stadtteil Industriegebiet) die Einzelhandelsstandorte im Bereich Oberlohn- Süd und Unterlohn zentrale und überörtliche Versorgungsfunktion für den „Kofferraumkunden". Dieser zweite Einzelhandelsschwerpunkt wird als E- Zentrum eingestuft. Der Sortimentsbereich in dieser dezentralen Lage erstreckt sich sowohl über ein Angebot zentrenrelevanter wie auch nicht zentrenrelevanter Waren. Durch das größere Flächenangebot und die niedrigeren Grundstückspreise ergeben sich für das E- Zentrum wirtschaftlich günstigere Standortbedingungen als in den städtebaulich integrierten Lagen, wodurch diese integrierten Lagen geschwächt werden.

Der dritte Einkaufsschwerpunkt ist der Zähringerplatz in Petershausen in integrierter städtischer Lage. Der Einzugsbereich dieser Versorgungslage erstreckt sich über ganz Konstanz. Es erfolgt die Einstufung als B- Zentrum. Durch den geplanten Media- Markt und die weiteren Einzelhandelsnutzungen wird sich in naher Zukunft am Gottmannplatz der ursprüngliche Nahversorgungsstandort zu einem Standort mit überörtlicher Ausstrahlung entwickeln. Dieser Standort ist daher ebenfalls als B- Zentrum einzustufen.

Insbesondere für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsam sind die Stadtteilzentren, diese werden als C- Zentren eingestuft. Oftmals wird das Einzelhandelsangebot in diesen Lagen durch zusätzliche Dienstleistungseinrichtungen ergänzt.

Darüber hinaus ergänzen die D- Zentren als Unterzentren die Versorgung für den täglichen Bedarf des näheren Wohnumfeldes. Für diese Zentren bestimmend ist die Versorgung mit mindestens einem Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment.

Hinsichtlich der Verteilung der Versorgungslagen verfügt die Stadt Konstanz über eine insgesamt „gesunde" Struktur. Der Verkaufsflächenanteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz beträgt in der Altstadt 51 %, im Industriegebiet 19 %. Damit liegt der Einzelhandelsschwerpunkt deutlich in städtebaulich integrierter Lage, in der Altstadt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt mit 13,2 % Verkaufsflächenanteil in Petershausen und der Rest, mit insgesamt 16,8 % verteilt sich auf die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadtteile.

Strukturschwächen hingegen weist Konstanz hinsichtlich seiner Funktionserfüllung als oberzentraler Versorgungsbereich auf. Aus dem GMA- Gutachten ergibt sich, daß die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum, die sich in einer deutlich über dem Umland liegenden Verkaufsflächenausstattung niederschlägt, vergleichsweise schwach ausgeprägt ist[4].

Des weiteren sind die Kaufkraftbindungsquoten von 1996 gegenüber 1990 um insgesamt 5 % zurückgegangen. Bei den Nahrungs- und Genußmitteln liegt der Rückgang bei 1,8 % und bei den Nichtlebensmitteln bei 5,8%[5]. Die Marktzuflüsse aus dem umliegenden Marktgebiet weisen auf eine ausbaufähige Leistungsfähigkeit des Oberzentrums hin[6].

---

[4] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 67

[5] dito Tabelle 24 Seite 79

[6] dito Seiten 75 und 76

Tabelle 1 Zentrenbildung Bestandssituation

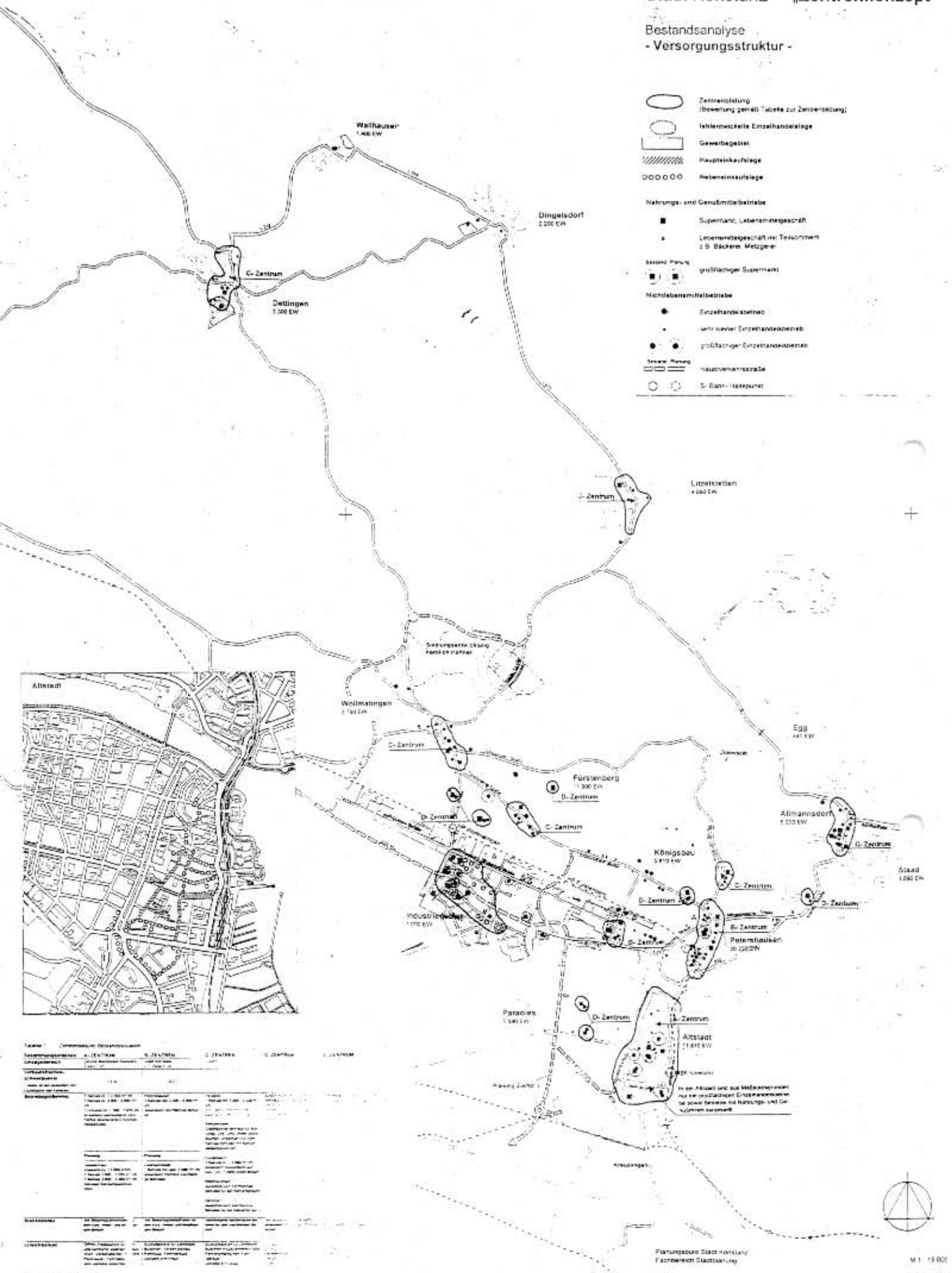
Bestimmungskriterien	A- ZENTRUM	B- ZENTREN	C- ZENTREN	D- ZENTREN	E- ZENTRUM
Einzugsbereich	ganzes Marktgebiet Konstanz Zone I - IV[7]	Stadt Konstanz z.T. Zone I - IV	Stadtteil	Wohnumfeld	ganzes Marktgebiet Konstanz Zone I - IV
Verkaufsflächen-schwerpunkte - Anteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz -	51 %	13,2 %	16,8 %		19 %
Betriebsgrößenmix	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 5 Betriebe m. 1.000 - 2.000 VK ansonsten überwiegend kleinflächig strukturierte Einzelhandelsbetriebe --- **Planung** --- Seeuferhaus insgesamt ca. 10.000 m² VK 1 Betrieb 2.000 - 3.000 m² VK 1 Betrieb 3.000 - 4.000 m² VK sonstige Konsumgüterbranchen	Petershausen 1 Betrieb mit 3.000 - 4.000 m² VK ansonsten kleinflächige Betriebe --- **Planung** --- Gottmannplatz 1 Betrieb mit über 2.000 m² VK ansonsten mehrere kleinflächige Betriebe	Paradies 1 Betrieb mit 1.000 - 2.000 m² VK 75% der Sortimente liegen im kurz- und mittelfristigen Bereich Allmannsdorf Großflächige Betriebe für Nahrungs- und Genußmittel sowie Blumen, ansonsten nur kleinflächige Betriebe mit Nahversorgungsfunktion Fürstenberg 1 Betrieb m. > 4.000 m² VK ansonsten Ausrichtung auf kurz- und mittelfristigen Bedarf Wollmatingen ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung Dettingen und Litzelstetten ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung	ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 2.000 - 3.000 m² VK 2 Betriebe m. 1.000 - 2.000 m² VK z.T. kleinflächiger Einzelhandel
Branchenmix	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	überwiegend Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	fast ausschließlich Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	SB- und Fachmärkte im Lebensmittel-, Elektrowaren- und Bau- und Heimwerkerbereich und ein Mehrbranchenunternehmen sind maßgebend für die überörtliche Ausstrahlung.
Erreichbarkeit	ÖPNV- Haltepunkte für Bahn und sämtliche städtischen Buslinien, Vorbehaltsnetz, mehrere Parkhäuser, Fahrradroute sehr vielfältig erreichbar	Bushaltestelle für zahlreiche Buslinien, Vorbehaltsnetz, Parkhaus, Fahrradroute vielfältig erreichbar	Bushaltestellen für zahlreiche Buslinien Hauptverkehrsstraße Parkierungsflächen, Fahrradroute vielfältig erreichbar	z.T. Bushaltestellen, Zone 30, Fußwege , kleinere Parkierungsflächen Vorrang haben Fußgänger- und Radfahrer	Bushaltestellen für einzelne Buslinien, großflächige Parklerungsflächen, Kofferraumkunde Vorrang hat KFZ- Verkehr

[7] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 31

Übersichtsplan -Versorgungssituation-

Stadt Konstanz „Zentrenkonzept"

Bestandsanalyse
- Versorgungsstruktur -



Zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion hat die Stadt Konstanz nunmehr folgende zwei Einzelhandelsgroßprojekte durch Vorhaben- und Erschließungsplan auf den Weg gebracht.

- Das Seeuferhaus in städtebaulich integrierter Lage an der Bodanstraße mit insgesamt 10.440 m² Verkaufsfläche,
- Den Media- Markt in städtebaulich integrierter Randlage an der Reichenau-/Schneckenburgstraße, mit insgesamt 2.100 m² Verkaufsfläche im Bereich Elektrowaren.

4.2 Verkaufsflächenbedarf

Die GMA hat für die Stadt Konstanz einen Verkaufsflächenbedarf ermittelt, welcher der folgenden Tabelle zu entnehmen ist. Der Bedarf wurde unter den Prämissen geringes Wirtschaftswachstum, leichtes Bevölkerungswachstum, auftreten etwas unterdurchschnittlicher Spitzenverdiener, durchschnittliche Geringverdiener, konstantes Arbeitsplatzangebot, erhöhte Kaufkraftbindung (Ausbau der oberzentralen Funktion) sowie realistische Flächenproduktivitäten ermittelt.

Tabelle 2[8]

Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

Warengruppen	Flächenbestand 1996 in m²	Flächenbedarf 2005 in m²	Bedarfslücke 1996 in m² gem. GMA	größere genehmigte Planobjekte: Seeuferhaus	größere genehmigte Planobjekte: Media- Markt Möbelhaus Neun	Bedarfslücke 1998 in m²
1. Nahrungs- und Genußmittel	27.800	33.070	5.170	2.460		2.710
2. Drogerie-, Apotheker-, Sanitätswaren	8.400	8.900	500	700		-200
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.370	4.280	910	700		210
4. Papier, Bücher, Spielwaren	6.190	6.720	530	700		-170
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.390	32.180	1.790	3.780		-1.990
6. Elektrowaren	5.780	7.250	1.470	700	2.100	-1.330
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungszubehör	23.400	28.540	5.140	700	2.000	2.440
8. sonstige Waren	16.350	17.530	1.180	700		480
2.-8. Nichtlebensmittel	93.880	105.400	11.520	7880		3.130
1.-8. insgesamt	121.780	138.470	16.690	10.440		5.840

Werden die später genehmigten und realisierten Projekte von den Bedarfszahlen abgezogen, so ist festzustellen, daß wesentliche Bedarfslücken inzwischen, zwei Jahre später, gedeckt sind. Von den Projekten Seeuferhaus und Media- Markt wird aufgrund der integrierten Lage dieser Projekte auch der ansässige Handel wegen induzierter Synergieef-

[8] Nur die fettgedruckten Verkaufsflächen bei den genehmigten Planungen sind verbindliche Angaben. Die übrigen Verkaufsflächen beim Seeuferhaus wurden pauschal verteilt. Insofern können sich bei der Realisierung Verschiebungen ergeben.

fekte profitieren können. Bei den Warengruppen Nahrungs- und Genußmittel sowie Hausrat, Möbel und Einrichtungszubehör ist jedoch weiterhin eine Bedarfslücke vorhanden. Die Bauleitplanung orientiert sich an diesem Bedarf, ohne ihn zum Inhalt der Bebauungsplanfestsetzungen zu machen. Diese Orientierung stellt sicher, daß zum einen keine Unterversorgung auftritt, zum anderen aber kein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Altstadt und sonstiger Zentren stattfindet.

Neben den ermittelten Verkaufsflächendefiziten wurde die GMA von der Verwaltung mit der Emittlung des Verkaufsflächenbedarfs für den Betriebstyp Bau- und Heimwerkermarkt beauftragt. Aufgabenstellung war unter Berücksichtigung der Planungsabsicht die oberzentrale Funktion von Konstanz zu stärken, eine Bedarfsangabe zu formulieren, die sich insgesamt noch verträglich für den ansässigen Handel darstellt.

Im Rahmen des Gutachtens wird ein Verkaufsflächenbedarf für einen Bau- und Heimwerkermarkt incl. Gartencenter in der Größenordnung von ca. 4.500 m² festgestellt. Dieser Verkaufsflächenbedarf wurde ermittelt vor dem Hintergrund, den schwach ausgebildeten lokalen und überörtlichen Wettbewerb im Sektor Baumärkte und Gartencenter zu verbessern.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die lokalen Anbieter wird folgendes herausgestellt. Bei einer Baumarktansiedlung in der Größenordnung von ca. 4.500 m² Verkaufsfläche sind für die ansässigen Betriebe im Bau-und Heimwerker sowie Gartencenterbereich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Die verbleibenden Flächenproduktivitäten von ca. 3.200 DM pro m² Verkaufsfläche sind jedoch weiterhin so hoch, daß die ökonomische Tragfähigkeit dieser Betriebe nicht gefährdet ist und somit städtebauliche Auswirkungen inform von Betriebsschließungen nicht zu erwarten sind. Voraussetzung ist allerdings auch, daß sich die zentrenrelevanten Sortimente auf das Randsortiment beschränken[9].

Solite die überörtliche Profilierung und damit verbunden der dem ermittelten zusätzlichen Verkaufspotential zugrundegelegte Ausbau der Marktanteile nicht möglich sein, sind auf Dauer betrachtet Wettbewerbswirkungen am Standort Konstanz zu erwarten[10].

---

[9] siehe GMA- Gutachten -Bau- und Heimwerkermärkte- Seite 33 u. 35

[10] dito Seite 28

Angesichts des hohen Kaufkraftabflußes im Baumarktsektor verdeutlicht das Gutachten die Notwendigkeit Maßnahmen zur Bindung der Kaufkraft zu entwickeln. Im Hinblick auf den überörtlichen Wettbewerb, der sich durch verschiedene Planungen insbesondere in Singen noch verschärfen wird, sollten in Konstanz Möglichkeiten zur Erweiterung des Baumarktsektors, bzw. zur Ansiedlung eines zweiten Baumarktes eröffnet werden.

4.3 Nahversorgung

Die Nahversorgung im Sinne eines städtebaulich integrierten Ansatzes zu sichern, heißt in erster Linie, die bewohnernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genußmitteln zu gewährleisten. Es sollte die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten planerisch angestrebt werden. Nach Martin[11] sollten Fußwegentfernungen zu Läden des täglichen Bedarfs 5 min Gehzeit nicht überschreiten. Das entspricht einem Einzugsradius von ca. 400 m pro Geschäft. Diesen Radius von 400 m zugrundegelegt verteilen sich die Lebensmittelmärkte überwiegend gut im Stadtgebiet (siehe Abb. 2). Nur in Teilbereichen von Petershausen, Wollmatingen und Staad, in den Stadtteilen Egg und Dingelsdorf sowie im Bereich des späteren Neusiedlungsgebietes nördlich Hafner sind lagemäßig zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen erforderlich.

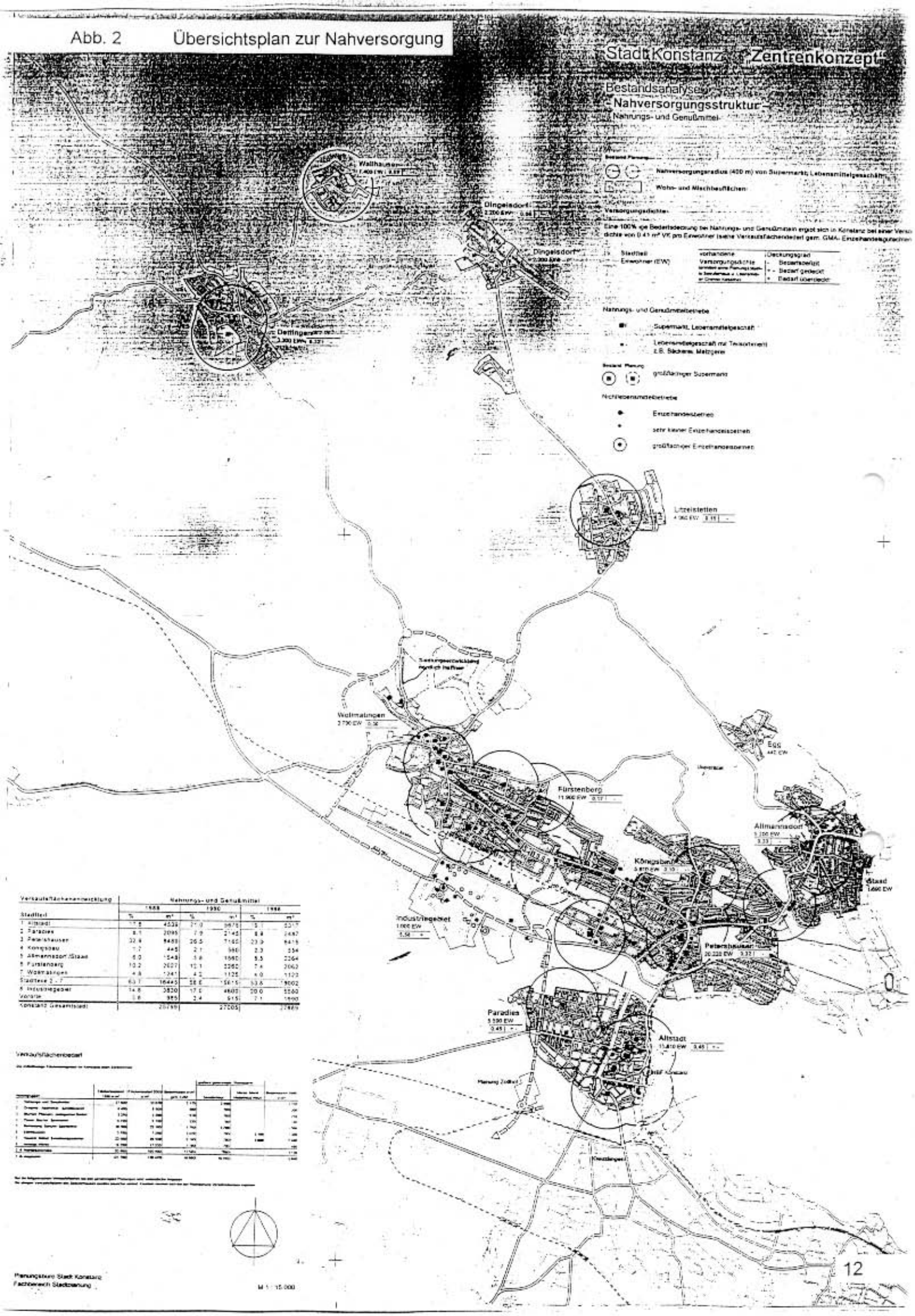
Da die Stadt insgesamt über sehr unterschiedliche Einwohnerdichten verfügt, ist die Lage nicht ausschließlich Kriterium für die tatsächliche Bedarfsdeckung. Entscheidend ist weiterhin der Verkaufsflächenanteil pro Einwohner. Deshalb wurde stadtteilbezogen dieser Deckungsgrad überprüft. Grundlage ist der von der GMA ermittelte Bedarf für Nahrungs- und Genußmittel bis 2005. Diese Daten zugrundegelegt, ist der Bedarf bei zur Verfügungstellung von 0,41 m² pro Einwohner zu 100% gedeckt.

In den Stadtteilen Paradies und Altstadt ist dieser Deckungsgrad bereits heute erreicht. Im Industriegebiet ergibt sich verständlicherweise ein deutlicher Überhang. Und in sämtlichen Stadtteilen besteht ein Defizit, das jedoch unterschiedlich hoch ausfällt (siehe Abb. 2). D.h. für diese Gebiete wird ein mehr oder weniger großer Teil des Bedarfs außerhalb des Stadtteils, z.B. in den Gewerbegebieten gedeckt.

---

[11] siehe „Leben in der Straße"
Aus: Raum für Fußgänger, ein Beitrag zur Stadtplanung, Ein Forschungsvorhaben des Innenministeriums NW, 1977

Abb. 2 Übersichtsplan zur Nahversorgung



Verkaufsflächenentwicklung	Nahrungs- und Genußmittel					
	1988		1990		1998	
Stadtteil	%	m²	%	m²	%	m²
1 Altstadt	17.8	4539	21.0	5678	8.1	2317
2 Paradies	8.1	2065	7.9	2142	8.8	2487
3 Petershausen	32.4	8488	26.5	7165	23.9	6815
4 Königsbau	1.7	445	2.1	580	2.3	654
5 Allmannsdorf /Staad	6.0	1548	5.8	1580	8.5	2364
6 Fürstenberg	13.2	3427	15.1	4095	7.4	2063
7 Wollmatingen	4.8	1241	4.2	1125	4.0	1122
Stadtteile 2 - 7	63.7	16445	58.6	15815	53.6	14902
8 Industriegebiet	14.8	3820	17.5	4803	20.0	5560
Vororte	3.6	955	2.4	915	7.1	1980
Konstanz (Gesamtstadt)		20760		27005		27859

Verkaufsflächenbedarf

4.4 Ziele und Maßnahmen

Zentren

Die Erhaltung der insgesamt „gesunden" Zentrenstruktur ist vorrangiges stadtplanerisches Ziel im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Entwicklung des Einzelhandels soll sich daher auf die entwickelten Einzelhandelszentren A- D, für den Kofferraumkunden (für nicht zentrenrelevante Sortimente) im Zentrum E beschränken. Ausnahmsweise sind zur Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Streulagen (vgl. Abb. 3) neue flächenbegrenzende Einzelhandelsgründungen städtebaulich vertretbar.

Sortimentsleitbild

Der Handel ist in den integrierten Lagen wegen der höheren gestalterischen Auflagen sowie der höheren Grundstückspreise und der beengten Grundstücksverhältnisse gegenüber den dezentralen Lagen benachteiligt. Zur Stärkung der integrierten Lagen soll diesem Ungleichgewicht planerisch entgegengewirkt werden, indem die Sortimente, welche die integrierten Lagen prägen, in den dezentralen Lagen ausgeschlossen werden bzw. auf Randsortimente beschränkt werden. Grundlage für die Sortimentsfestlegung ist die von der GMA vorgeschlagene Sortimentsgliederung für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, welche z.T. ergänzt wurden[12] (vgl. Tabelle 3).

Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion

Die im Gutachten aufgezeichneten Ergebnisse verdeutlichen, daß Konstanz seiner oberzentralen Versorgungsfunktion noch nicht gerecht wird. Diese Situation wird sich voraussichtlich durch die Projekte Seeuferhaus und Media- Markt verbessern.
Über diese geplanten Verkaufsflächen hinaus, hat Konstanz gemäß der durch die GMA ermittelten Werte in einigen Sortimentsbereichen weitere Verkaufsflächenbedarfe bis zum Jahr 2005 (siehe Tabelle 2), die zu decken sind. Unabhängig von diesen ermittelten Bedarfswerten muß die Fachmarktentwicklung und die Verlagerungswünsche ansässiger Betriebe bei der Eingrenzung zukünftiger Einzelhandelslagen Berücksichtigung finden. Differenziert nach Innenstadtrelevanz und nicht Innenstadtrelevanz soll sich die großflächige Einzelhandelsentwicklung und deren Erweiterungsmöglichkeiten auf die Zentren A, B, und E beschränken.

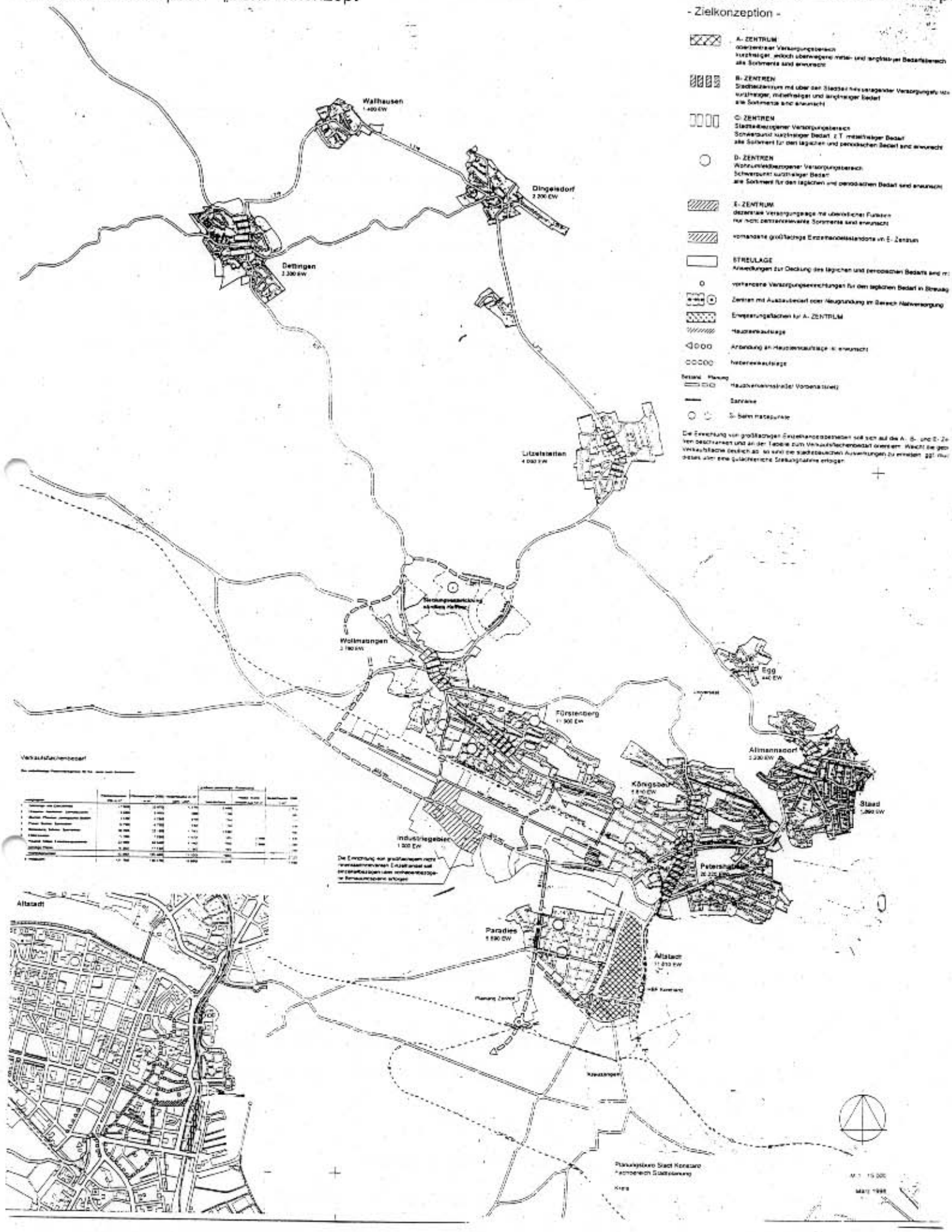
[12] siehe Anlage

In dezentraler Lage soll die Versorgung des Kofferraumkunden mit großflächigem Einzelhandel und Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit innerhalb des E- Zentrums gedeckt werden. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel soll einzelfallbezogen über vorhabenbezogene Bebauungspläne geregelt werden. Bei Investitionen, die erheblich von den ermittelten Bedarfswerten abweichen, sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, ggf. ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich. Dem ermittelten Baumarktbedarf im GMA- Gutachten soll Rechnung getragen werden.

Tabelle 3 Zentrenrelvante und nicht zentrenrelevante Sortimenten in Konstanz

zentrenrelevante Sortiment	nicht zentrenrelevante Sortimente
– Nahrungs- und Genußmittel – Reformwaren – Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Zeichenbedarf – Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie – Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung – Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien – Schuhe/ Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, incl. Hüte und Schirme, Orthopädie – Spielwaren und Bastelartikel – Sportartikel (incl. Bekleidung) – Nähmaschinen und Zubehör – Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren – Uhren, Schmuck, Silberwaren – Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren – Musikalienhandel, Tonträger – optische und feinmechanische Erzeugnisse – Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör – Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment) – Waffen und Jagdbedarf	– Baustoffe, Sanitär/ Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und- ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen, Farben – Möbel/ Küchen/ Büromöbel, – Beleuchtungskörper/ Lampen – Teppiche/ Bodenbeläge – Heimcomputer – Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen – Elektrogeräte (Herde/ Öfen) – Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer – Campingartikel – Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse – KFZ/ Motorräder/ Mopeds/ Fahrräder/ KFZ- Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör

Abb. 3 Zielkonzeption „Zentrenkonzept"



Nahversorgung

Stadtplanung kann die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht erzwingen. Stadtplanung kann aber durch restriktive Beschränkungen in ungeeigneten Lagen indirekt die integrierten Lagen stärken und derartige Ansiedlungen fördern. Stadtplanerisches Ziel soll sein, daß der überwiegende Bedarf (mind. 60% der erforderlichen Verkaufsfläche) an Nahrungs- und Genußmitteln verbrauchernah in den Stadtteil- und Unterzentren gedeckt wird. Insofern ist eine weitere Ausweitung von Lebensmittelgeschäften im Industriegebiet schädlich für die Nahversorgung und soll verhindert werden. Die bestehenden Lebensmittler genießen Bestandsschutz. Anders stellt sich die Situation in den Gewerbegebieten der Vororte dar. Durch die Nähe zum Ortskern kann es hier sinnvoll sein Nahversorgungseinrichtungen auch in den Gewerbegebieten der Vororte anzusiedeln. Es muß allerdings gesichert sein, daß zugunsten der Vorhaltung von Flächen für das sonstige Gewerbe nur eine punktuelle Ansiedlung von Einzelhandel erfolgt.

Standortvorschlag zur Verbesserung der Nahversorgung

Die Deckung der Versorgungsdefizite für Nahrungs- und Genußmittel regelt zwar grundsätzlich der Markt, doch bietet sich aus städtebaulicher Sicht folgende Vorgehensweise an. Zur Verbesserung der Nahversorgung sollten die unterversorgten Stadtteil- und Unterzentren in Fürstenberg und Königsbau sowie Dingelsdorf und Litzelstetten weiterentwickelt werden.

Angesichts der defizitären Situation in Fürstenberg/ Petershausen bietet sich im Kreuzungsbereich Wollmatinger Straße/ Schneckenburgstraße anknüpfend an die heutigen Geschäftslagen oder der Bereich des Bahnhofes Petershausen zwischen Schneckenburg- und Petershauser Straße die Entwicklung eines Unterzentrums an. Durch die Verlegung des Bahnhofes steht hier zukünftig ein großes Flächenpotential zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Neuplanung des S- Bahn- Haltepunktes bedarf es hier insgesamt eines städtebaulichen Neuordnungskonzeptes.

Die Bestandsanalyse im Hinblick auf den Einzugsradius verdeutlicht, daß auch im späteren Neubaugebiet nördlich Hafner ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum (D- Zentrum) erforderlich sein wird.

5 Realisierte Maßnahmen zur Stärkung der Altstadt

Die Stadt Konstanz hat in den letzten Jahrzehnten viele Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt und zur Stärkung ihrer Einzelhandelsfunktion realisiert und geplant. In der Tabelle

„Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt mit Auswirkung auf die Stärkung des Einzelhandels" sind die realisierten und geplanten Maßnahmen dargestellt.

Um die zentrale Einkaufsfunktion der Altstadt nicht zu gefährden, muß eine unkontrollierte Ansiedlung des Einzelhandels in den dezentralen Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ausgeschlossen werden.

Ein vielfältiges innerstädtisches Versorgungsangebot zusammen mit anderen versorgungsorientierten Dienstleistungen bildet eine wesentliche Voraussetzung zur sinnvollen wechselseitigen Zuordnung einer Vielzahl von Nutzungen zur Stärkung der Innenstadt und ihrer Funktionen. Dies setzt eine dauernde Investionsbereitschaft der Einzelhändler in der Innenstadt voraus, welche sicher nur dann getätigt wird, wenn durch Reglementierungen in den Gewerbegebieten Investitionssicherheit geboten wird.

Tabelle 4

Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt mit Auswirkung auf die Stärkung des Einzelhandels

Realisiert	in Planung
Rahmenplan Altstadt	
– Festsetzung MK- Gebiete – WB- Gebiete	
Denkmalschutz und Stadtbildpflege	
– Liste der Bau- und Kulturdenkmale – Gesamtanlagenverordnung – Stadtbildsatzung – Satzung über Werbeanlagen und Automaten	
Verkehrserschließung	
– Verkehrsberuhigung Altstadt – Dichtes Buslinniennetz – S- Bahn Anschluß (Seehas) – Parkraumkonzept	– Neuorganisation der KFZ- Erschließung B33neu / N7/ Grenzbachstraße – Bündelung des grenzüberschreitenden KFZ- Verkehrs (Gemeinschaftszollanlage / Emmishofer Zoll) – Entlastung der Konzilstraße – Aufwertung Bahnhofsplatz / Hafen /Klein Venedig
Fußgängerzonen	
– Wessenbergstraße – Roßgartenstraße – Hussenstraße – Neugasse – usw.	– Rosgartenstraße -Südabschnitt- – Sigismundstraße – Bahnhofsstraße
Platzgestaltungen	
– Augustinerplatz – Marktstätte – Obermarkt – Fischmarkt	– Münsterplatz – Bodan-/ Rosgartenstraße – Bahnhofsplatz – Klein venedig – Hafen
Parkhäuser	
– Fischmarkt	– Dammgasse

– Augustinerplatz – Laube	– Bodan / Wiesenstraße
Sanierungsgebiete	
– Fischmarkt – Obere Augustinergasse – Wessenbergstr./ Katzgasse	– Bahnhofplatz / Klein Venedig

6 Gewerbeflächensituation in Konstanz

Die Stadt Konstanz verfügt derzeitig über insgesamt 166,4 ha Gewerbeflächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe. Die Standorte liegen überwiegend im Westen der Stadt, beidseitig der Reichenaustraße in Ober- und Unterlohn, Stromeyersdorf und in Weiherhof. Die übrigen Gewerbeflächen (ca. 7,9 ha) liegen in den Stadtteilen Dettingen, Wallhausen und Dingelsdorf verteilt. Ausgehend vom Stand 1997 sind ca. 23,2 ha (14%) der Gewerbeflächen unbebaut (siehe Abb.4). Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind im Neusiedlungsgebiet nördlich des Hafners zusätzlich ca. 15 ha vorgesehen. Zwischen 1979 - 1994/95 wurden ca. 43 ha Gewerbeflächen verbraucht. In Anbetracht dessen, daß die Gewerbeflächen nördlich des Hafners erst langfristig zur Verfügung stehen, bedarf es eines sparsamen Umganges mit den verbleibenden Reserveflächen. Eine Verdrängung des wohnungsunverträglichen Gewerbes durch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, die in der Regel zahlungskräftiger sind, muß daher weitgehendst eingeschränkt werden.

Eine Ausweitung der Konstanzer Gewerbeflächen in westlicher Richtung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungszwecke dieser Freiflächen (Flughafen, Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried, diverse Ausgleichsflächen und regionaler Grünzug Wollmatinger Ried-Bodanrück) nicht möglich. Darüber hinaus wird die Bereitstellung von Flächen für emissionsträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe aufgrund der gestiegenen Umweltanforderungen zunehmend aufwendiger und schwieriger. Neben der schwierigen Integration in die empfindliche Bodenseelandschaft seien hier auch die gestiegenen Anforderungen an die Bauleitplanung durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a-c BauGB erwähnt. Während der Einzelhandel emmissionsschutzrechtlich ohne weiteres in Mischgebieten untergebracht werden kann, ist dieses im Bereich des verarbeitenden Gewerbes oftmals nicht möglich.

Abb. 3 Übersichtsplan zu den Entwicklungsflächen

7 Situation der Vergnügungsstätten

Aufgrund verschiedener Bauanfragen bedarf es der Entwicklung eines Standortkonzeptes für Vergnügungsstätten und Eros- Centern[13] in den Gewerbegebieten. Ähnlich wie beim Handel lassen sich auch bei Vergnügungsstätten höhere Grundstückspreise erzielen als beim wohnungsunverträglichen Gewerbe, so daß ein Verdrängungsprozeß gegenüber diesen Nutzungen eintreten kann.

Eine zu hohe Konzentration von Vergnügungsstätten und ähnlicher Einrichtungen in städtebaulich integrierten Lagen führt zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung. Die Stadt hat daher über den Rahmenplan Altstadt die Konzentration von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten der Altstadt stark eingeschränkt. Im Innenstadtbereich sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten uneingeschränkt also nur in den MK- Gebieten von Petershausen (Zähringerplatz) und in Stadelhofen (Kreuzlinger Str.) zulässig. Da beide Standorte eingebettet in Wohnnutzungen liegen, könnte es hier, bei gänzlichem Ausschluß von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten, zu Nutzungskonflikten kommen. Es ist deshalb sinnvoll Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten einzuschränken aber nicht ganz auszuschließen.

8 Planungskonzept

Sortiments- und Standortkonzept

Zur Erhaltung der Konstanzer Zentrenstruktur werden innenstadtrelevante Sortimente in den städtebaulich nicht integrierten Lagen (dezentral gelegene Gewerbegebiete) ausgeschlossen. Der nicht innenstadtrelevante Handel soll sich, wie im Zentrenkonzept vorgesehen, auf das E- Zentrum (westlicher Teilbereich von Oberlohn Süd und nördlicher Teilbereich von Unterlohn/ Kennzeichnung im Lageplan mit E2) beschränken. Dieser Abschnitt ist bereits heute mit Einzelhandelsnutzungen geprägt. Durch ihre Lage an der Reichenau-/ Ried- und Max Stromeyer Straße sind sie sehr gut erschlossen. Unnötige Verkehrsbelastungen in den weniger zentral erschlossenen Gewerbegebietsabschnitten können somit vermieden werden. Durch diese flächenmäßige Eingrenzung können die vor-

---

[13] Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert/ Fieseler ⇒
Eros- Center ist der Oberbegriff für Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements. Diese Nutzungen zählen baurechtlich nicht zu den Vergnügungstätten. Sie fallen unter die Kategorie der Anlagen sui generis. Wegen der besonderen Störungen (insbesondere durch den nächtlichen Zu- und Abfahrtsverkehr) sind sie in den Wohngebieten einschließlich der WB- Gebiete nicht zulässig.

handenen Betriebe und auch der Verbraucher agglomerationsbedingte Synergieeffekte nutzen. Durch die Planung wird somit bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll. In den Wettbewerb selber wird nicht eingegriffen.

Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

Aus der Verpflichtung heraus in den Gewerbegebieten Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe zur Verfügung zu stellen , werden Einzelhandelsnutzungen außerhalb des E- Zentrums gänzlich ausgeschlossen (Kennzeichnung im Lageplan mit Bereich E1). Insbesondere die S- Bahnnahen Lagen werden aufgrund des besonderen Erschließungsvorteiles für arbeitsplatzintensive Betriebe und deren Pendler vorgehalten. An die Einzelhandelsausschlüsse der rechtskräftigen Bebauungspläne Grubwiesen- Göldenen, Weiherhof- Nord, Bruder- Klaus/ Von- Emmenich- Str. -Nord, Reichenaustr. /Schneckenburgstraße sowie der fortgeschrittenen Planungen Stromeyersdorf, Billenweiher I, Bücklestraße- Süd, Reichenaustraße- Oberlohnstraße I wird angeknüpft. Sie werden flächendekkend fortentwickelt.

Handwerkerprivileg

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 von den einschränkenden Verkaufsflächenfestsetzungen gemacht, soweit sich die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsflächen deutlich unterordnet. Zur Sicherung der Nahversorgungslagen gilt dieses Handwerkerprivileg nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

Ausschluß von Vergnügungsstätten

Zur Sicherung von Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe werden Vergnügungsstätten in den überwiegenden Teilen der Gewerbegebiete ausgeschlossen. Entlang der Bahnlinie sollen die Flächen für Pendler, arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe sowie Betriebe, die auf einen Gleißanschluß angewiesen sind, vorgehalten werden.

Anknüpfend an die vorhandenen Standorte an der Reichenaustraße sollen in Oberlohn Süd Vergnügungsstätten und Eros Centern ausnahmsweise zugelassen werden. Standortbestimmend sind folgende Faktoren:

- der Bereich südlich der Max- Stromeyer Straße ist lärmunempfindlich (Abstand zur nördlichen Wohnbebauung ca. 250 m / vorhandener Lärmschutzwall entlang der Bahn), so daß Störungen mit der nördlich gelegenen Wohnbebauung auszuschließen

sind, des weiteren sind südlich der Max- Stromeyer Straße auf einem ein 50 m breiter Streifen betriebszugehörige Wohnungen ausgeschlossen.

- die Standorte sind relativ zentral erschlossen
- schon heute prägen Vergnügungsstätten diese Gewerbegebietslagen, hieran soll angeknüpft werden

Zulässigkeit von KFZ- Handel

Diese Einzelhandelsform ist aufgrund ihres Flächenbedarfs auf Standorte in den Gewerbe- und Industriegebieten angewiesen und ist eine so spezielle Branche, die weder die Attraktivität der Innenstadt noch die verbrauchernahe Versorgung gefährdet. Deshalb werden die Ansiedlungsspielräume für KFZ- Handel gegenüber dem sonstigen nicht innenstadtbedeutsamen Einzelhandel erweitert. KFZ- Handel soll im gesamten Bereich von Unterlohn und im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Oberlohn- Süd zulässig sein. Zur Sicherung der wertvollen S- Bahn nahen Standorte für die Pendler sowie ausreichender Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe ist KFZ- Handel in den übrigen Gewerbegebieten jedoch, wie der sonstige Einzelhandel nicht zulässig.

Teilungsgenehmigung

Bei Aufgabe des Erfordernisses der Teilungsgenehmigung für Gewerbegebiete, ergibt sich die Möglichkeit die 700 qm Verkaufsflächenbeschränkung pro Grundstück zu umgehen. Um dieser städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzuwirken, soll das Kontrollinstrument der Teilungsgenehmigung gemäß der Neufassung des § 19 BauGB bei den Bebauungsplänen Billenweiher Fl.St.Nr.8259, Bücklestraße/ Schneckenburgstraße, Weiherhof Nord- West und Weiherhof Süd erhalten werden.Für die zur Änderung anstehenden Bebauungspläne wurde eine solche Satzung bereits erlassen.

Definition der Verkaufsflächen

Nach den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO ist die Verkaufsfläche eines Betriebes nicht eindeutig definiert. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher folgende Verkaufsflächendefinition aufgenommen.

> Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschließlich der Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für Kunden vorgesehenen Sozialräume).

D.h. sind Ausstellungs-, Schaufenster- und Außenflächen für den Kunden zugänglich, werden sie auf die Verkaufsfläche angerechnet. Außenflächen für Stellplätze und Zufahrten oder Grünflächen zählen im Sinne dieser Festsetzung nicht zu den Verkaufsflächen.

9 Bebauungspläne

9.1 Billenweiher, Fl.St.Nr. 8259

Das Planungsgebiet wird derzeitig von einem Elektromechanikbetrieb sowie einem Lebensmittelgeschäft genutzt. Es umfaßt eine Größe von 0,8 ha.

Nördlich grenzt die Reichenaustraße, östlich und südlich das in Planung befindliche Bebauungsplangebiet Billenweiher I (Ausweisung Gewerbegebiete), westlich das Gelände des Arbeitsamtes an.

Das Gebiet liegt in größerer Distanz zum Einzelhandelsschwerpunkt der Gewerbegebiete (E- Zentrum). Aufgrund dieser Lage, der gegenwärtigen Nutzungen und zur Sicherung von Gewerbestandorten für das produzierende- und Dienstleistungsgewerbe wird die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen, einschließlich KFZ- Handel sowie Vergnügungsstätten und Eros Center sind nicht zulässig. Eine Ausweitung der gegenwärtigen Lebensmittelnutzung soll entgegengewirkt werden.

Der östlich angrenzende Bebauungsplan Billenweiher I setzt die Gebäudehöhen entlang der Reichenaustraße mit 16.00 m Maxiamalhöhe fest. Aus städtebaulichen Gründen wird hieran angeknüpft.

Über den Bebauungsplan Billenweiher I wird entlang der südlichen und östlichen Grenze eine Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Straße ist eine Verlängerung der im Bebauungsplan Stromeyersdorf II festgesetzten Straße B und schließt an die Reichenaustraße an. Als straßenbegleitendes Grün werden entlang der östlichen Plangebietsgrenze Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze eine zu begrünende Fläche festgesetzt.

9.2 Bebauungsplan „Bücklestr./ Schneckenburgstraße"

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig von einer Maschinenbaufirma, den Rieter Werken, genutzt. Es umfaßt eine Größe von ca. 2,65 ha. Im Norden wird das Planungsgebiet begrenzt durch die Bücklestraße, im Osten durch die Schneckenburgstraße im Süden durch die Bahnlinie Konstanz - Offenburg und im Westen durch das Betriebsgelände der Firma Siemens ElectroCom GmbH (Bebauungsplan „Bücklestraße- Süd"). Es liegt direkt an der S- Bahn, in der Nähe des geplanten S- Bahn Haltepunktes Fürstenberg und in größerer

Distanz zum Einzelhandelsschwerpunkt in den Gewerbegebieten, dem E- Zentrum. Aufgrund dieser Lage und zur Sicherung als Produktionsstandort werden Einzelhandelsnutzungen einschließlich KFZ- Handel sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Nördlich und östlich grenzen Wohnnutzungen an. Der Flächennutzungsplan stellt hier Mischbaufläche dar. Aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber diesen Wohnnutzungen wird entlang der Bückle- und Schneckenburgstraße ein 15.00 m breiter Streifen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. An die Breite des westlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes im Bebauungsplan Bücklestraße- Süd wird somit nahtlos angeknüpft.

9.3 Bebauungsplan „Weiherhof Nord-West"

Das Gelände wird derzeitig von Softwarefirmen des Siemenskonzerns sowie einem Speditionsunternehmen genutzt. Durch das Softwareuntemehmen wird das Gelände sehr arbeitsplatzintensiv genutzt (1997 waren hier 495 Mitarbeiter beschäftigt).
Die Plangebietsgröße beträgt ca. 5,5 ha. Es wird begrenzt im Osten durch Wohnnutzungen, im Süden die Max- Stromeyerstraße, im Westen durch das Gewerbegebiet Oberlohn- Nord und im Norden durch die Bahnlinie Konstanz- Offenburg. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum S- Bahn- Haltepunkt Fürstenberg. Zur Sicherung der Flächen für das produzierende und Dienstleistungsgewerbe und die Pendler werden die Flächen als Gewerbegebiet festgelegt, verdrängende und gebietsuntypische Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, KFZ- Handel und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Das Gebiet liegt abseits des Einzelhandelsschwerpunktes der Gewerbegebiete (E- Zentrum), auch eine Einzelhandelsnutzung beschränkt auf nicht innenstadtrelevante Sortimente scheidet daher aus.

Aus Gründen der Rücksichtnahme gegenüber den östlich angrenzenden Wohnnutzungen wird der östliche Plangebietsabschnitt als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

9.4 Bebauungsplan „Weiherhof - Süd"

Das Planungsgebiet wird derzeitig von einem größeren Betrieb zur Herstellung zahntechnischer Geräte, einer Autowaschanlage, einer vorübergehenden Unterkunft für Asyl-

bewerber sowie als Auffahrtsschleife für die Schänzlebrücke genutzt. Es hat eine Größe von ca. 5,7 ha.
Das Gebiet wird begrenzt im Nordosten durch die Max- Stromeyer- Straße, das Gewerbegebiet Weiherhof Mitte sowie mehrgeschossige Wohnnutzungen, im Osten durch das Gewerbe- und eingeschränkte Industriegebiet Reichenaustraße, im Süden durch die Reichenaustraße und das chemisch pharmazeutische Unternehmen „Great Lakes", welches mehrere Störfallanlagen gemäß § 12 BImSchV betreibt.

Die Auffahrtsschleife wird nach Fertigstellung der B33 neu entfallen und soll dann für gewerbliche Zwecke genutzt werden. Auch die Unterkunft für die Asylbewerber hat nur vorübergehenden Charakter, diese Behausungen sollen in Kürze abgebrochen werden. Das Gebiet wird daher als Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der nordöstlich angrenzenden Wohnbauten wird im nordöstlichen Abschnitt ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Hier sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Flächen liegen außerhalb des Einzelhandelsschwerpunktes der Gewerbegebiete, dem E -Zentrum. Die Flächen dienen zur Vorhaltung für das Produktions- und Dienstleistungsgewerbe. Einzelhandelsnutzungen, KFZ- Handel und Vergnügungsstätten sind deshalb nicht zulässig.

9.5 Bebauungsplan „Grubwiesen- Göldenen - Ost", 2. Änderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Es hat eine Größe von ca. 9,35 ha. Die Größe der unbebauten Flächen beträgt ca. 1,7 ha.
Heute angesiedelt ist ein großes Pharmazeutisches Unternehmen (Byk- Gulden) mit vorwiegend Forschungsanlagen. Des weiteren siedeln hier kleinere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen.

Der Bebauungsplan wurde 1988 geändert und der BauNVO angepaßt. Demzufolge beträgt im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete die maximal zulässige Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe 1.200 m², d.h. die Verkaufsfläche je Betrieb darf 700 m² nicht überschreiten.
Das Planungsgebiet liegt direkt am S- Bahn- Haltepunkt Wollmatingen. Die Vorhaltung für das Produktions- und Dienstleistungsgewerbe und für die Pendler ist daher städtebaulich

verpflichtend. Einzelhandelsbetriebe, KFZ- Handel und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

9.6 Bebauungsplan „Oberlohn- Süd", 4. Änderung

Der Bebauungsplan Oberlohn- Süd, rechtskräftig seit dem 29.09.1978, setzt die Flächen als Gewerbegebiete fest. Das Bebauungsplangebiet wird im Norden begrenzt durch durch das Gewerbegebiet Oberlohn- Nord, im Osten durch die zukünftige Verbindungsstraße Fürstenberg- Reichenaustraße, im Süden durch Gewerbegebiete (Bebauungsplan Reichenau- Oberlohnstraße I) und die Reichenaustraße und im Westen durch die Riedstraße und den Flugplatz.

Der Bebauungsplan Oberlohn- Süd wurde bisher dreimal geändert:

- Die erste Änderung, rechtskräftig seit dem 30.09.1979, erstreckt sich über das westliche Bebauungsplangebiet. Gegenstand der Änderung ist die Verlängerung der Stichstraße (Macairestraße) in nördlicher und östlicher Richtung.
- Die zweite Änderung, rechtskräftig seit dem 10.05.1989, erstreckt sich über einen 50 m breiten Streifen entlang der Max Stromeyer Straße. Inhalt der Änderung ist der Ausschluß von betriebszugehörigen Wohnungen in diesen Gewerbegebietsabschnitten.
- Die dritte Änderung, rechtskräftig seit dem 18.08.1988, erstreckt sich über das gesamte Bebauungsplangebiet. Inhalt der Änderung ist die Anpassung an die BauNVO. Demzufolge beträgt im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete die maximal zulässige Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe 1.200 m², d.h. die Verkaufsfläche je Betrieb darf 700 m² nicht überschreiten.

Das zur Änderung anstehende Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 28,1 ha. Die Flächen sind, mit Ausnahme eines Grundstückes an der Max- Stromeyer- Straße, bebaut. Angesiedelt haben sich Produktions- und Handwerksbetriebe, Dienstleistungsbetriebe verschiedene Autohäuser sowie Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Die Lage der Autohäuser und Einzelhandelsbetriebe beschränkt sich fast ausschließlich auf den westlichen Plangebietsabschnitt zwischen Max- Stromeyer-, Maybach-, Reichenau- und Riedstraße. Sie bilden zusammen mit den Betrieben im Bebauungsplan Unterlohn den Einzelhandelsschwerpunkt in den Gewerbegebieten und somit das E- Zentrum gemäß Zentrenkonzept. Das Gebiet liegt überwiegend in größerer Distanz zu den S- Bahn- Haltepunkten Wollmatingen und Fürstenberg.

Im westlich und südlich zur Maybachstraße gelegenen Plangebietsabschnitt sind anknüpfend an die gegenwärtige Einzelhandelsprägung, Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässig. Im Hinblick auf die Stärkung der Zentren werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Das übrige Bebauungsplangebiet, welches gegenwärtig fast ausschließlich von Produktions- Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben genutzt wird, soll diesem wohnungsunverträglichen Gewerbe weiterhin vorgehalten werden, daher sind Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Um den Nutzungsspielraum für den KFZ- Handel zu erweitern, ist KFZ- Handel im gesamten westlichen Plangebietsabschnitt zwischen Ried- und Opelstraße allgemein zulässig.

9.7 Bebauungsplan „Grasweiher", 4. Änderung (Dettingen)

Der Bebauungsplan Grasweiher, rechtsverbindlich seit dem 30.06.1980, weist die Flächen überwiegend als Gewerbegebiete(GE1-5), aber auch als Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete, aus.

Der Bebauungsplan wurde bisher dreimal geändert.

- Die erste Änderung beinhaltet die Verlegung der Wohnstraße zwischen Wohn- und Mischgebiet in südlicher Richtung
- Die zweite Änderung, rechtskräftig seit dem 18.08.1988, beinhaltet die Anpassung an die BauNVO. Demzufolge beträgt die maximal zulässige Geschoßfläche bei Einzelhandelsbetrieben 1.200 m², d.h. eine Verkaufsfläche von maximal 700 m² darf nicht überschritten werden.
- Die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 2.07.1991, beinhaltet die Erweiterung des Plangebietes in nördlicher Richtung sowie die Verschiebung der Gebietsgrenze zwischen allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet.

Diese Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich ausschließlich auf die Gewerbegebiete.

In den Gewerbegebieten angesiedelt haben sich überwiegend Handwerksbetriebe sowie zwei Lebensmittelgeschäfte und ein Caravanverkauf.

Um im Vorort Dettingen weiterhin Flächen für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, sind im GE1, GE5 sowie im westlichen Abschnitt von GE2 und der südliche Abschnitt des GE4 Einzelhandelsbetriebe, KFZ- Handel und Vergnügungsstätten gänzlich ausgeschlossen.

In den übrigen Gewerbegebietsabschnitten sind Einzelhandelsbetriebe weiterhin zulässig, um die Nahversorgung in Dettingen wie es im Zentrenkonzept vorgesehen ist, weiterhin zu sichern.

10 Auswirkungen der Planung

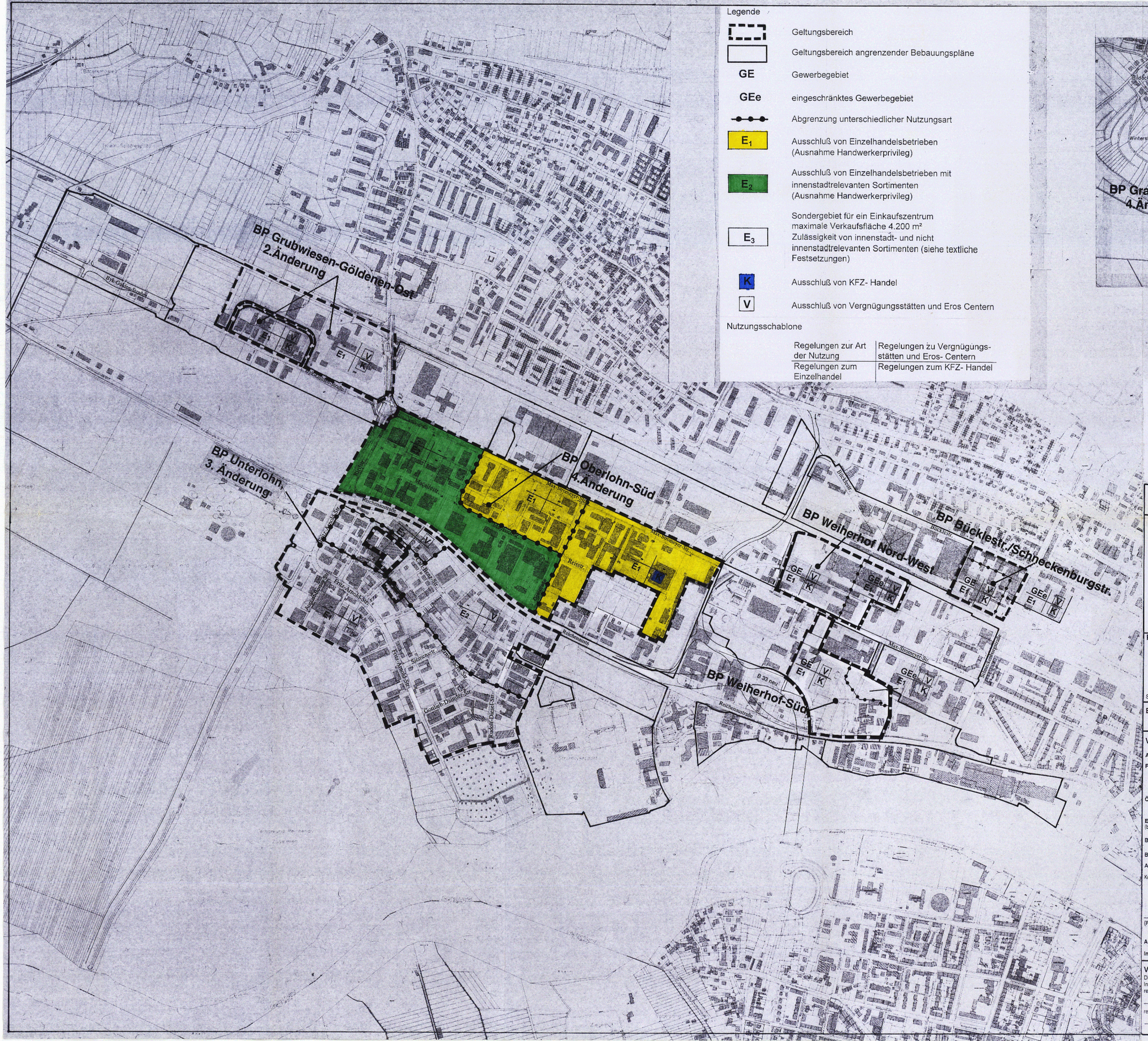
Trotz der Ausschlüsse des Einzelhandels in den Gewerbegebieten stehen weiterhin im Bereich Unterlohn und Oberlohn Süd ausreichend Flächen zur Ansiedlung von nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel zur Verfügung. Die GFZ ist in diesem Bereich insgesamt nur zu 25 % ausgenutzt. Durch die vorhandenen Reserven wie freie Grundstücke, Umnutzungen, Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche pro Grundstück lassen sich theoretisch insgesamt 54.800 qm Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit schaffen.

Der durch das GMA- Gutachten prognostizierte Verkaufsflächenbedarf für nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wird durch diese Entwicklungsmöglichkeiten bei weitem gedeckt. Der Bedarf an innenstadtrelevanten Sortimenten wird im Bereich der Entwicklungsflächen Döbele, Herosé und Seeuferhaus gedeckt.

Die Regelungen zum Einzelhandel und der Vergnügungsstätten wirken preisdämpfend auf die Grundstücks- und damit die Miet- bzw. Pachtpreise für das wohnungsunverträgliche Gewerbe und stärken somit den Gewerbestandort Konstanz. Durch die standort- und sortimentsbezogenen Einzelhandelsfestsetzungen wird die Zentralität des Einkaufsstandortes Konstanz in der Region gestärkt. Innerhalb der Stadt wird der Einzelhandel gestärkt, indem Streulagen verhindert, der innenstadtrelevante Handel in den Zentren und der nicht innenstadtrelevante in den Gewerbegebieten konzentriert wird. Trotz der Einzelhandelsbeschränkungen in den Gewerbegebieten bleibt die Eigenart der Gewerbegebiete gewahrt.

Konstanz, 07. Oktober 1998

Zeller
Fachbereichsleiter PLB - Stadtplanung-

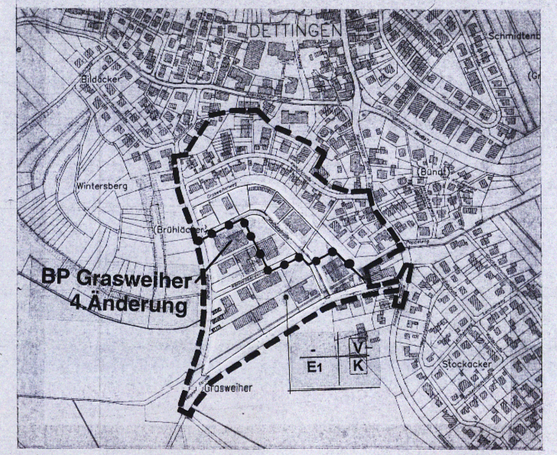


Legende

- Geltungsbereich
- Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- GE — Gewerbegebiet
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart
- E_1 — Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben (Ausnahme Handwerkerprivileg)
- E_2 — Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Ausnahme Handwerkerprivileg)
- E_3 — Sondergebiet für ein Einkaufszentrum maximale Verkaufsfläche 4.200 m² Zulässigkeit von innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (siehe textliche Festsetzungen)
- K — Ausschluß von KFZ- Handel
- V — Ausschluß von Vergnügungsstätten und Eros Centern

Nutzungsschablone

Regelungen zur Art der Nutzung	Regelungen zu Vergnügungs-stätten und Eros- Centern
Regelungen zum Einzelhandel	Regelungen zum KFZ- Handel



Dettingen

STADT KONSTANZ PLANUNGSBÜRO

Bebauungspläne	Maßstab	Aktenplan-zeichen
Bücklestraße/ Schneckenburgstraße	1:5.000	b 11
Weiherhof Nord- West		w 12
Weiherhof Süd		w 5
Bebauungsplanänderungen		
Grasweiher, 4. Änderung		g 7.4
Grubwiesen- Göldenen Ost, 2. Änderung		g 4.2
Oberlohn Süd, 4. Änderung		o 3.4

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSBÜRO, Fachbereich Stadtplanung
Telefon 0 75 31 / 900-536
Telefax 0 75 31 / 900-526
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 09.08.1999
Unterschrift i.A. Wacker (Siegel)

Entwurf vom 07.10.1998
geändert
Planer/in Kreis
Graphik Asboth

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß		am 19.12.1996	öffentliche Bekanntmachung	am 21.01.1997
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 26.06.1997		öffentliche Bekanntmachung	am 18.07.1997
	durchgeführt vom 21.07.1997		bis 01.08.1997	
			Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 25.02.1999		öffentliche Bekanntmachung	am 27.02.1999
	durchgeführt vom 08.03.1999		bis 09.04.1999	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am		öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom		bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange		am 09.03.1999	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am
			Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am
Beschluß über Bedenken und Anregungen		am 24.06.1999	**Satzungsbeschluß**	am 24.06.1999

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 11.08.1999
(Fouquet, Bürgermeister)
STADT KONSTANZ (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag am _____ Erlaß des Regierungspräsidiums am —
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 25. AUG. 1999

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
(Sonstige Vermerke)

PLA-Bebauungsplan-1096