INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1:500 incl. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
4. AUSSCHNITT aus dem FNP-ENTWURF
5. ÜBERSICHTSPLAN
6. BEGRÜNDUNG zum BEBAUUNGSPLAN
7. BEGRÜNDUNG zur GRÜNORDNUNG
8. ZUSAMMENFASSUNG und EMPFEHLUNG aus der SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG der FA: BRAUNSTEIN+BERNDT GMBH

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Paradies-Schänzle"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 26.10.2000 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.	dem zeichnerischen Teil	vom 15.06.1998 / 14.09.2000
2.	den planungsrechlichen Festsetzungen	vom 15.06.1998 / 14.09.2000
3.	den örtlichen Bauvorschriften	vom 15.06.1998 / 14.09.2000

Beigefügt sind:

4.	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf	vom 21.07.2000
5.	Übersichtsplan	vom 15.06.1998
6.	Begründung zum Bebauungsplan	vom 14.09.2000
7.	Begründung zur Grünordnung	vom 14.09.2000
8.	Zusammenfassung und Empfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Braunstein + Berndt GmbH (Kapitel 7, S.16)	vom Juni 1998

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 5
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 31. AUG. 2001
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
36

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 31. OKT. 2001



Planzeichen	Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	**§ 9 BauGB**
	1.1 Art der Baulichen Nutzung	**§ 9 (1) BauGB**
	Fläche für den Gemeinbedarf (FGB): 3-fach Sporthalle + 1 Wohnemheit (1 WE)	§ 5 (2) Nr 2 BauGB, § 9 (1) Nr 5 und 6 BauGB
SO	Sondergebiet, das der Erholung dient. Es sind nur Vereinsgaststätten zugelassen	§ 10 BauNVO § 10 BauNVO (2)
	1.2 Maß der Baulichen Nutzung	**§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**
max. 6,0m	Zulässige Firsthöhe über Geländeoberfläche als Höchstgrenze	§ 18 (2) BauNVO
	1.3 Verkehrsfläche	**§ 9 (1) Nr. 11 BauGB**
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	
	Geh- und Radweg	
V	Verkehrsgrünfläche	
P	Öffentliche Parkplätze (Pkw, Bus, Zweirad); die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.	
	1.4 Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen	**§ 9 (1) Nr.13 BauGB**
	Hauptabwasserleitungen	
	1.5 Fläche für die Abwasserbeseitigung	**§ 9 (1) Nr.14 BauGB**
	Pumpwerk / Regenrückhaltebecken	
	1.6 Grünflächen	**§ 9 (1) Nr.15 BauGB**
	Öffentliche Dauerkleingärten: Gartenhäuser bis 25 m² umbauter Raum sind erlaubt.	
	Parkanlage	
	Kinderspielplatz: die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern wird durch extensiv gepflegte Rasenflächen ergänzt.	
1	Kleinspielfeld: bei Verwendung von Tennenbelägen ist darauf zu achten, daß diese frei von schädlichen Schwermetallrückständen sind.	
2	Rasenspielfeld	
	1.7 Wasserflächen	**§ 9 (1) Nr.16 BauGB**
	Uferbereich des Seerheins	
	1.8 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	**§ 9 (1) Nr.25b BauGB**
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen	
	Die vorhandenen Bäume sind dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen	
	Abgehende Bäume, sollen deren Erhaltung im Falle einer entsprechenden Bebauung nicht gewährleistet ist.	
	1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	**§ 9 (1) Nr.25a BauGB**
	Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Empfehlungen siehe Artenliste)	
	Anpflanzungen von Einzelbäumen (Empfehlungen siehe Artenliste)	
	1.10 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	**§ 9 (1) Nr.24 BauGB**
	Flächen mit Lärmschutzvorkehrungen gemäß Gutachten von 25.06.1998 und gemäß Planfeststellungsbeschluß vom 27.04.1995	
	1.11 Verdachtsfläche für Böden mit umweltgefährdenden Stoffen	**§ 9 (5) Nr.3 BauGB**
	Altablagerungen Paradieser Hafen gemäß Gutachten vom 29.02.96, 21.08.96 und vom 26.04.2000	
	1.12 Flächen für Aufschüttungen	**§ 9 (1) Nr.26 BauGB**
	Aufschüttung (Böschung)	

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 24. AUG. 2001
OBERBÜRGERMEISTER Dezernat III
Fouquet
Bürgermeister

Planzeichen	Textliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
	2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	**§ 9 (4) BauGB § 74 LBO**
	2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	**§ 74 (1) Nr.1 LBO**
	Pergolen sind als Holzkonstruktion mit offenem Dach zulässig	
35°± 5°	Dachneigung bei Kleingebäuden und den Vereinsräumen im Sondergebiet:	
gD	geneigtes Dach	
	2.2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	**§ 74 (1) Nr.3 LBO**
	Die Stellplätze für Pkws und Zweiräder sind in offenporiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster) herzustellen.	
	Das Abstellen von Wohnwagen sowie der Bau von Schwimmbecken ist im Planungsgebiet unzulässig.	
	Die Gehwege innerhalb der Grünflächen sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.	
	Zur Verringerung der optischen Trennwirkung der Brücke sind die Flächen unter der Brücke soweit möglich zu begrünen.	
	2.3 Einfriedungen	**§ 74 (1) Nr.3 LBO**
	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Ausgenommen hiervon sind notwendige Ballfangzäune. Die Außere Einfriedung der Sportanlagen und der Flächen für den Boule-Sport sind in transparenter Bauweise (Maschendraht o.ä.) zu erstellen. Im Mindestabstand zu öffentlichen Wegen beträgt mindestens 2 m.	
	3. WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN (siehe auch Begründung zu den grünplanerischen Festsetzungen)	
	3.1 Dachbegrünung	
	Eine extensive Dachbegrünung für Dächer bis 12° Neigung wird empfohlen	
	3.2 Fassadenbegrünung	
	Eine Begrünung aller geeigneter Fassaden mit Kletterpflanzen wird empfohlen	
	3.2 Oberflächenwasser-behandlung	**§ 74 (3) LBO**
	Das anfallende Dachwasser soll zu Bewässerungszwecken verwendet werden.	
	4. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 (6) BauGB**
	Geltungsbereich der planfestgestellten Fläche für die B33(neu) vom 27.04.1995 einschließlich der Ausgleichsfläche gemäß § 8a NatschG	
	5. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	**§ 9 (7) BauGB**
	Geltungsbereichsgrenze	
	6. SONSTIGE DARSTELLUNGEN	
	Abzubrechende Gebäude	
	7. RECHTSGRUNDLAGEN	

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, letzte Änderung vom 16.01.1998 (BGBl. I Seite 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, letzte Änderung vom 22.04.1993
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 i.d.F. vom 01.01.1996

Konstanz, Städtebau- und Vermessungsamt
14. September 2000
FB Stadtplanung
Zeller

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 24. AUG. 2001
OBERBÜRGERMEISTER Dezernat III
Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ — Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
„Paradies-Schänzle"	1:500	p3

Planfertigung
Städtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Telefax 07531 / 900 701
Telefax 07531 / 900 526
Unsere Leute in
78459 Konstanz
Service / Gemeinschaft

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Urkundsamt (Siegel)

Entwurf vom 15.06.1998 gezeichnet: 14.09.2000 — Planverf.: Neu / Schmitz / Beer; Gezeichn.: Voss / Asboth / Beer

Verfahrensübersicht und Auftragung

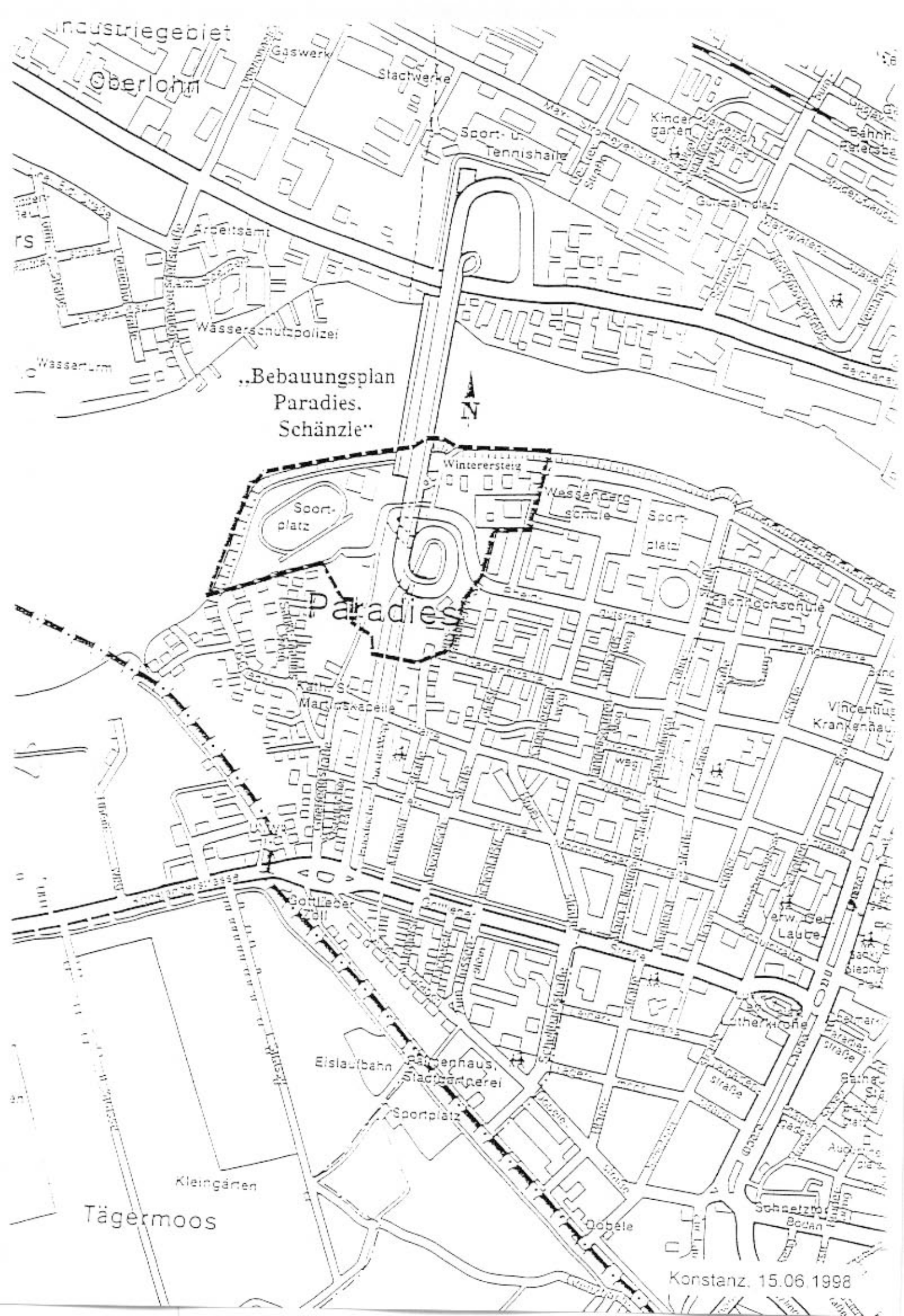
Aufstellungsbeschluss	am 16.02.1995	öffentliche Bekanntmachung	am 20.03.1995
Frühe Bürgerbeteiligung	Beschluss am 24.07.1997	öffentliche Bekanntmachung	am 05.09.1997
	durchgeführt von 15.09.1997	bis 29.09.1997	
		Verlängerung	am 18.09.1997
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 30.07.1998	öffentliche Bekanntmachung	am 15.08.1998
	durchgeführt von 24.08.1998	bis 24.09.1998	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung	Beschluss am _____	öffentliche Bekanntmachung	am _____
Bürgerbeteiligung Träger öffentlicher Belange	am 05.09.1997	Benachrichtig. über eff. Auslegung	am 17.08.1998
		Benachrichtig. ob evtl. Auslegung	am _____
Beschluss über Anregungen	am 26.10.2000	Satzungsbeschluss	am 26.10.2000

Ausfertigung der Satzung: 24. AUG. 2001
Konstanz, den
Fouquet, Bürgermeister

Genehmigungsantrag am _____ Erlass des Regierungspräsidiums am 31. OKT. 2001

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am _____

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


Industriegebiet
Oberlohn
Gaswerk
Stadtwerke
Sport- u. Tennishalle
Kindergarten
Arbeitsamt
Wasserschutzpolizei
Wasserturm
„Bebauungsplan
Paradies.
Schänzle"
N
Wintererstieg
Sportplatz
Wessenberg-schule
Sportplatz
Paradies
Realschule
Kath. Marienkapelle
Vincentius Krankenhaus
Gottlieber Straße
Gottlieber Straße
Verw. der Laube
Eislaufbahn
Gärtnerei
Sportplatz
Kleingärten
Tägermoos
Döbele
Konstanz, 15.06.1998

Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan „Paradies, Schänzle“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB.

1. Planungsabsichten

1.1. Anlaß der Planaufstellung

Die bestehende Rheingutsporthalle und das Ballspielfeld am Rheingut werden zugunsten einer Ausweitung der Fachhochschule Konstanz aufgegeben. Aus diesem Grund wurden Überlegungen und Untersuchungen über einen Ersatzstandort für diese Sportanlagen vorgenommen.
Dieser Ersatzstandort wurde im Bereich des Sportplatzes „Schänzle“ und auf der Fläche des südlichen Abfahrtsohres der Schänzlebrücke, das im Zuge des Baus der B33(neu) abgerissen wird, gefunden.
Zur Sicherung der zu verlegenden Sportanlagen (Halle und Spielfelder), zur Schaffung von Planungssicherheit im Bereich der Wochenenderholungsgebiete am Schänzle und zum Zwecke der Neugestaltung der Grün- und Spielflächen beschloß der Gemeinderat die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.2. Größe und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt ca. 10,58 ha und wird im Westen und Norden vom südlichen Ufer des Seerheins begrenzt. im Osten von den westlichen Grenzen der Flrst. Nr. 1685/15, 1685/8, 2250 und der östlichen Begrenzung der Hans-Breinlinger-Straße und im Süden von den nördlichen Grenzen der Flrst. Nr. 1575. 1570/6, 1565, 1564, 1555.1552, 1537, 1530, 1529, 1528,1527, 1526, 1504/1 und 1901/4.

1.3. Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Fächennutzungsplan befindet sich in der Fortschreibung (Feststellungsbeschluß am 26.10.1999) und steht kurz vor der Fertigstellung. Er weist im Plangebiet Öffentliche Grünflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und ein Sondergebiet für Erholung aus. Die Planung der B33(neu) ist als überörtliche Verkehrsstraße dargestellt.

Der Bebaungsplan entspricht auch den Vorgaben des Rahmenplans „Paradies“ aus dem Jahre 1996.

1.4. Bisherige Planung

Der Gemeinderat hat am 16.02.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Paradies, Schänzle“ beschlossen. Auf Grundlage der Bedarfsanmeldungen (Sportvereine, Schulen usw.), der Verlegungsabsichten für Sporthalle und Ballspielfeld am Rheingut, sowie der Standortfestlegung für eine neue Sporthalle wurden drei Varianten eines städtebaulichen Gestaltungs- und Nutzungsplanes entwickelt und am

24.07.1997 vom Gemeinderat als Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung beschlossen.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 15.09.1997 bis 29.09.97 einschließlich einer Abendveranstaltung am 18.09.1997 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gehört.
Nach Auswertung der eingegangenen Bedenken und Anregungen und weiteren Gesprächen mit dem Stadtsportverband, den Vereinen und dem Regierungspräsidium Freiburg wurde eine vierte Planvariante erarbeitet und dem Gemeindeart zur Beschlußfassung vorgelegt. Weiterhin wurden Änderungsvorschläge aus der Preisrichtervorbesprechung zum Wettbewerb „Sporthalle" zur Abstimmung gebracht.
Der Gemeindeart beschloß am 30.04.1998, die Variante vier mit den Änderungsvorschlägen als Grundlage für den Auslegungsentwurf zu nehmen.
Nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluß durch den Gemeinderat vom 30.07.1998 wurde der Planentwurf vom 24.08.1998 bis zum 24.09.1998 öffentlich ausgelegt. Auch hier wurden die Träger öffentlicher Belange gehört.

2. Planung

2.1. Bauliche Nutzung

2.1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan weist im Norden des Plangebietes ein Sondergebiet aus, das der Erholung dient. Mit dieser Festsetzung wird für die vorhandenen Vereins- und Clubeinrichtungen Planungssicherheit geschaffen.
Die Fläche für die neue Sporthalle wird als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Für die Sporthalle und die Kleingartengebäude wird auf eine Festsetzung verzichtet.
Im Sondergebiet für die Erholung beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 6,00 m über Geländeoberfläche.

2.2. Überbaubare Grundstücksfläche

In den überbaubaren Grundstücksflächen werden keine Baugrenzen festgelegt.

2.3. 3-fach-Sporthalle

Die vorhandene Rheingutsporthalle muß aufgegeben werden. Auf der ausgewiesenen Fläche für den Gemeinbedarf soll als Ersatz eine 3-fach-Sporthalle entstehen. Das Raumprogramm wurde mit den Vereinen und dem Stadtsportverband abgestimmt und war Bestandteil eines durchgeführten Architektenwettbewerbs.

2.4. Öffentliche Grünflächen

2.4.1. Kleingärten

Im Süden des Plangebietes befinden sich Kleingärten, die durch den Neubau der B33(neu), der Anschlußbauwerke, des neuen Parkplatzes und der neuen Sportanlagen berührt werden. Die verbleibenden Kleingärten sind im Bebauungsplan gesichert.
Eigentümerin der Grundstücke ist die Stadt Konstanz.

2.4.2. Spielplatz

Auf dem im Nordosten liegenden Regenwasserrückhaltebecken befindet sich ein Kinderspielplatz, der weiterhin bestehen bleibt.

2.4.3. Sportfreianlagen

Der bestehende Sportplatz am Schänzle, die geplante Sporthalle und die neuen Spielfelder (Ersatzflächen) bilden in Zukunft eine zentrale Sportanlage für die Bevölkerung der Stadt Konstanz.

Durch den Neubau der Sporthalle muß das Kleinspielfeld verlegt werden. Der neue Standort befindet sich südlich der neuen Sporthalle.

Der bestehende Ballspielplatz am Rheingut wird auf die Fläche des ehemaligen Abfahrtsohres östlich der Brücke verlegt.
Die im Planfeststellungsbeschluß vom 27.4.1995 ausgewiesene Ausgleichsfläche wird durch die Anlegung eines Rasenspielfeldes nach Aussage des Regierungspräsidiums nicht eingeschränkt.
Auch das Büro Eberhard + Partner kommt in seiner Stellungnahme zur Anlage eines Rasenspielfeldes in der geplanten öffentlichen Grünfläche (Maßnahme Nr. 6 des LBP = Landschaftspflegerischer Begleitplan) zu der fachlichen Feststellung, daß dieser Rasenspielplatz keinen grundsätzlichen Widerspruch zum LBP darstellt.
In der Beurteilung werden wichtige Anforderungen zur Gestaltung formuliert, die Bestandteil der Begründung.

2.4.4. Parkanlagen

Durch das wegfallende Abfahrtsohr werden Flächen für eine öffentliche Parkanlage geschaffen, die durch Wege, Baumpflanzungen und Grünanlagen eine Aufwertung erfahren und der Erholung dienen sollen.

2.5. Anpflanzen von Bäumen

Die grünplanerischen Empfehlungen und Festsetzungen enthalten Vorschläge zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Besonders die westlich der Hans-Breinlinger-Straße vorgesehene Baumreihe bildet einen räumlichen Abschluß zur bestehenden und geplanten Bebauung an der Rheingut- und Hans-Breinlinger-Straße.

2.6. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Baum - und Grünbestand wurde erfaßt und in einem Grünstrukturplan und in einer Baumbestandsliste festgehalten. Die zu erhaltenden Bäume wurden in den Bebauungsplan übernommen und planungsrechtlich gesichert.

2.7. Städtebauliche Gestaltung

Planungsziel ist die Anbindung der bestehenden und neu geplanten Freizeit - und Sporteinrichtungen an den Siedlungskörper östlich der Schänzlebrücke (Altstadt, Paradies). Um die Trennwirkung der B33(neu) an dieser Stelle zu mildern wird im Bereich des Abfahrtsohres nach dessen Abriß eine Grünfläche angelegt (gleichzeitig auch als Ausgleichsmaßnahme für den Bau der B33(neu)). Diese kaschiert zum einen optisch die Trennwirkung des Brückenbauwerks und bietet zum anderen ausreichend Platz, um ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz unterzubringen, um den Fuß- und Radverkehr zu den drei Querungspunkten der B33(neu) im Plangebiet zu führen: Zur Uferpromenade Winterersteig als Zugang zum Haupteingang für Besucher der Halle, zum großzügigen Durchgang unter der Brücke hindurch im Bereich des Sportlereingangs der Halle und zu den Fußgängerüberwegen im Bereich der Einmündung der Gartenstraße in die B33(neu).
Die Standortwahl für die neue Sporthalle garantiert gute Erreichbarkeit für die sporttreibenden Menschen und die BesucherInnen bei Sportveranstaltungen oder anderen Freizeitaktivitäten.

2.8. Verkehr

2.8.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die B33(neu), die Gartenstraße und Rheingutstraße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz und das Stadtquartier Paradies angeschlossen.

2.8.2. Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über die Rheingutstraße, den Winterersteig und die Kreuzungsabfahrt Gartenstraße/B33(neu).
Besucher der Vereinsheime am Winterersteig können die Parkplätze unter der Brükke nutzen.
Die Kleingärten werden zukünftig über die neue Erschließungsstraße zur Sporthalle erschlossen

2.8.3. Fuß- und Radwege

Das vorhande Fuß- und Radwegesystem wird im Bereich der neuen Grünanlage (ehemaliges Abfahrtsohr) durch neue Wege zu den Sportanlagen (Spielfelder, Halle) und zum Seerhein ergänzt. Im Plangebiet kann der Fuß- und Radverkehr die B33(neu) dann an drei Stellen queren: Entlang der Uferpromenade Winterersteig mit direktem Zugang zum Haupteingang für Besucher der Sporthalle, am großzügigen Durchgang unter der Brücke hindurch im Bereich des Sportlereingangs der Halle und

an den Fußgängerüberwegen im Bereich der Einmündung der Gartenstraße in die B33(neu).

2.8.4. Ruhender Verkehr, Berechnung des Stellplatzbedarfs

Stellplatzbedarf nach Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)
vom 16. April 1996 (Gbl. S. 289):

1) Vorhandener Sportplatz (1 Stp / 250 m²; ohne Laufbahn)
   68 m x 105 m = 7140 m²
   7140 m² : 250 m² = **28 Stp**

2) Neues Rasenspielfeld (1 Stp / 250 m²)
   60 m x 90 m = 5400 m²
   5400 m² : 250 m² = **21 Stp**

3) Verlegtes Kleinspielfeld (1 Stp / 250 m²)
   20 m x 40 m = 800 m²
   800 m² : 250 m² = **4 Stp**

4) Halle (1 Stp / 50 m² Sportfläche)

   Großes Hallenspielfeld: 40 m x 20 m = 800 m²
   Kleines Hallenspielfeld: 28 m x 15 m = 420 m²
   Judokahalle: 14 m x 14 m = 196 m²
   Kraftraum: 12 m x 11 m = 132 m²
   Gymnastikraum: 12 m x 11 m = 132 m²

   Gesamte Sportfläche: 1.680 m²

   1.680 m² : 50 m² = **34 Stp**

5) Hallenbesucher (1 Stp / 10 - 15 Besucherplätze)
   Die Halle hat 1.480 Sitzplätze →
   1.480 : 15 = 99 Stp bis
   1.480 : 10 = 148 Stp
   → ∅ = **124 Stp**

6) Sportplatzbesucher (1 Stp / 15 Besucherplätze)
   Als Erfahrungswert können 200 Sportplatzbesucher angesetzt werden:
   200 : 15 = **13 Stp**

7) Vereinslokal (1 Stp / 6 - 12 m² Gastraumfläche)
   20 m x 12 m = 240 m²
   240 m² : 12 m² = 20 Stp bis
   240 m² : 6 m² = 40 Stp
   → ∅ = **30 Stp**

   Σ = **254 Stp**

In Anbetracht der Tatsache, daß so gut wie nie alle Anlagen gleichzeitig benutzt werden, kann man von einem niedrigeren Stellplatzbedarf ausgehen, als der, der sich durch die Summation aller Einzelposten ergibt.

Dazu folgende Überlegung:

Die größte anzunehmende Einzelveranstaltung ist eine Sportveranstaltung in der Halle. Ein solches Ereignis hätte folgenden Stellplatzbedarf:

Großes Hallenspielfeld:	40 m x 20 m =	800 m²
Kleines Hallenspielfeld:	28 m x 15 m =	420 m²
	Σ =	1.220 m²

→ 1.220 m² : 50 m² = **25 Stp**

Halle ausverkauft → 1.480 Hallenbesucher → **124 Stp** (s.o.)

→ $\Sigma \approx$ **150 Stp** (aufgerundet)

Mit dieser Stellplatzanzahl sind auch alle anderen denkbaren Einzelveranstaltungen abgedeckt.

Um einen Puffer zu haben und für den Fall, daß beispielsweise während einer Großveranstaltung Trainingsbetrieb stattfindet, werden zusätzlich noch ca. 20 Stellplätze mehr erstellt, so daß **insgesamt ca. 170 Stellplätze** zur Verfügung stehen. Dies ist für den Regelbetrieb als ausreichend anzusehen.

Für den seltenen Fall, daß zwei Großveranstaltungen gleichzeitig stattfinden, muß seitens der jeweiligen Veranstalter eine organisatorische Lösung gefunden werden. Beispielswiese kann der P+R-Platz an der Byk-Gulden-Straße genutzt und die Besucher mit Zubringerbussen zur Schänzle-Sportanlage gebracht werden.

Schließlich sei noch darauf hingewiesen, daß das Plangebiet mit dem Rad gut zu erreichen ist (siehe dazu auch 2.8.3.) und daß in ausreichender Anzahl Stellplätze für Zweiräder vorgesehen sind. Außerdem sind an der Einmündung der Gartenstraße in die B33(neu) Bushaltestellen vorhanden, so daß der Schänzle-Sportpark auch an das Busnetz der Stadt Konstanz angeschlossen ist (siehe dazu auch 2.8.5.).

Die geplanten Stellplätze werden auf zwei Parkflächen verteilt. Die eine liegt parallel zur Straße, die das Plangebiet von der Kreuzung B33(neu)/Gartenstraße her erschließt. Dort sind auch Busstellplätze vorhanden. Die andere ist unter der Brücke und dem Sportlereingang der Halle zugeordnet.

Zwei Parkflächen unter der Brücke sind für Motor- und Fahrräder ausgewiesen: Die eine in direkter Zuordnung zum Sportlereingang, die andere am Seerhein in Zuordnung zum Besuchereingang der Halle.

Alle Stellplätze stehen außerhalb der Sportveranstaltungen allen Besuchern der Sportanlagen und der Öffentlichkeit zur Verfügung.

2.8.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Das vorhandene öffentliche Busnetz bindet das Plangebiet an den Personennahverkehr (Bus und Bahn) an. Eine Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Kreuzung Gartenstraße/ B33.
An der Südseite der neuen Sporthalle können Busse vorfahren und parken (z.B. Busse für die Schülerbeförderung zum Schulsport).

2.9. Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet ist mit Gas, Wasser und Elektrizität ausreichend versorgt.
Alle vorhandenen Einrichtungen und geplanten Sportanlagen können an das vorhandene Abwassersystem angeschlossen werden.
Im Norden des Plangebietes neben dem Pumpwerk befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken.

2.10. Wasserflächen

Im nördlichen und westlichen Bereich begrenzt die Uferlinie des Seerheins das Plangebiet. Der Uferbereich ist befestigt. Besondere Festsetzungen sind nicht erforderlich.

2.11. Immissionsschutz

Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung brachten die Anwohner südlich des Plangebietes ihre Befürchtungen zum Ausdruck, daß durch die bereits vorhandenen, die neu geplanten Sporteinrichtungen und die geplanten Parkplätze zusätzlich zur Lärmbelastung durch den Ausbau der B33(neu) eine vermehrte Lärmbelastung entstehe.
Das vorliegende Lärmgutachten (Schalltechnische Untersuchungen) des Büro Braunstein + Berndt - vgl. Anlage 12 der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluß - weist nach, daß von dem vorhandenen Sportplatz und dem neuen Kleinspielfeld erhebliche Immissionen ausgehen. Es sind Maßnahmen zum Lärmschutz für die Bewohner der Fischenzstraße und des St.-Martins-Weg erforderlich.
Diese Maßnahmen umfassen einen aktiven Lärmschutz durch Wälle und Schutzwände im Bereich des verlegten Kleinspielfeldes und des vorhandenen Sportplatzes.
Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im Lageplan und Textteil planungsrechtlich gesichert.
Siehe auch Gestaltungsvorschlag für einen Lärmschutzwall - vgl. Anlage 13 der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluß.
Darüber hinaus sind Überlegungen anzustellen, wie der Sportbetrieb an bestimmten Tagen umorganisiert werden kann.

2.12. Altlasten

Das gesamte Plangebiet befindet sich auf einem ehemaligen Auffüllgelände, welches sich vom Sportplatz Schänzle bis zum Pulverturm hinzieht.

Aufgrund der Ergebnisse der erweiterten historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurde für die Altablagerung „Paradieser Hafen" ein Handlungsbedarf für eine orientierende Erkundung im Bereich des Sportplatzes festgestellt. Dieses Verfahren wurde in den Jahren 1995 bis 1997 durchgeführt.

Bei der untersuchten Altablagerung handelt es sich um den ehemaligen Gondelhafen im Kriesegger Rheingewann. Dieser wurde in den Jahren 1965 bis 1970 im Uferbereich mit ca. 40.000 m³ Erdaushub, Bauschutt, Haus- und Sperrmüll sowie Gewerbe- und Industriemüll verfüllt.

Im Rahmen der Erkundung wurden Proben des Bodens, der Luft, des Sickerwassers und des Oberflächenwassers entnommen und labortechnisch untersucht, wobei z.T. deutlich erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt wurden. Die zulässigen Emissionswerte wurden jedoch nicht überschritten. Insbesondere wurde keine Deponiegasemission über die Oberfläche festgestellt, so daß es keine Hinweise auf eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über die Atmosphäre gibt. Die Altlastenbewertungskommission vom 04./05.12.1997 hat die abschließende Bewertung zurückgestellt, um weitere Gewässerproben im Seerhein zu entnehmen, um mögliche Gesundheitsgefahren für den Menschen (Badeplatz am Schänzle) auszuschließen. Die Analyse der Gewässerproben ergaben keine gesundheitlich bedenklichen PAK-Werte, die das Baden ausschließen würden. Am 02./03.03.1999 hat die Altlastenbewertungskommission die Altablagerung Paradieser Hafen auf das Beweisniveau „Belassen zur Wiedervorlage" bewertet.

Die Abgrenzung der Untersuchungsfläche der Jahre 1995 bis 1997 erfolgte auf der Grundlage der 1993 abgeschlossenen flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen in Konstanz. Bei Baugrunduntersuchungen im Jahre 1999 im Bereich des direkt östlich der untersuchten Fläche anschließenden Sportheimes zeigte sich aber, daß die Altablagerung mit erhöhten Haus- und Gewerbemüllanteilen weiter nach Osten reicht als bisher auf Grundlage der vorhandenen Informationen anzunehmen war. Dabei wurde festgestellt, daß dort eine 1 bis 3 Meter mächtige Müllablagerung vorhanden ist. Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde die Altablagerung Paradieser Hafen vom Landratsamt neu bewertet und der Bedarf einer ergänzenden orientierenden Erkundung gesehen.

Auf Basis der daraus gewonnenen Untersuchungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, daß auch hier keine Deponiegasentwicklung mehr vorhanden ist und somit für das Schutzgut Atmosphäre und die Menschen keine Gefahr besteht.
Es besteht jedoch nach den vorliegenden Ergebnissen ein hohes Schadstoff- und Austragungspotential über den Wirkungspfad Sickerwasser-Oberflächenwasser. Dies zeigte sich in hohen PAK- und KW-Belastungen sowie hohen Ammoniumgehalten in den Sickerwasserproben. Im Bereich der Auffahrtsschleife zur Brücke wurde ein relativ hohes Schadstoffpotential mit KW festgestellt. Auf Grundlage dieses Erkundungsergebnisses hat die Altlastenbewertungskommision des Landkreises Konstanz am 03./04.04.2000 für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser einen weiteren Handlungsbedarf für eine Nähere Erkundung gesehen. Ebenso soll der festgestellte Schadensbereich in der Auffahrtsschleife eingegrenzt werden, um das Schadensausmaß zu beurteilen. Die notwendigen Untersuchungen wurden im Sommer 2000 begonnen und sind wohl bis März 2001 abgeschlossen. Werden nach den dann vorliegenden Ergebnissen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nötig, werden diese durch die Altlastenbewertungskommission festgelegt.

Gutachten:

- Dr. Jungbauer + Partner: Flächendeckende historische Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Verwaltungsbezirk Konstanz (1993)
- Dr. Jungbauer + Partner: Orientierende Erkundung (E_{1-2}) der Altablagerung „ParadieserHafen", Kriesegger Rheingewann in Konstanz, Landkreis Konstanz (Zwischenbericht 29.02.1996; Ergänzungsbericht 21.08.1998; Abschlußbericht 26.04.2000)

Sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes Maßnahmen, die in die belasteten Bereiche oder Bodenschichten eingreifen (z.B. Drainagesystem des geplanten Rasenspielfeldes), durchzuführen, sind diese mit der Altlastenbewertungskommission abzusprechen, um geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Bei Abgrabungen ist das belastete Material umweltgerecht zu entsorgen oder zu immobilisieren.

Die Fläche, auf der die orientierenden Untersuchungen durchgeführt worden sind und die als Altlastenfläche erkannt ist, ist im Bebauungsplan entsprechend grafisch gekennzeichnet und planungsrechtlich gesichert.

2.13. Eigentumsverhältnisse

Der größte Flächenanteil im Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Konstanz. Die genauen Eigentumsverhältnisse können der Karte in Anlage 6 der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluß entnommen werden.

2.14. Die der Gemeinde entstehenden überschlägigen Kosten

1. Verkehrsflächen (Erschließung der Sporthalle - und anlagen)	1.000.000,--DM
2. Umgestaltung Winterersteig	325.000,--DM
3. Spiel- und Sportflächen: Verlagerung Kleinspielfeld, Neubau Rasenspielfeld	750.000,--DM
4. Lärmschutzmaßnahmen bei den Sportanlagen	250.000,--DM
5. Öffentliche Grünflächen incl. Fußwege	350.000,--DM
6. Neubau Sporthalle mit Vereinsheim, Abbruch Vereinsheim, Immobilisierungsverfahren Altlasten	17.200.000,--DM
7. Ver- und Entsorgung (detaillierte Kosten werden noch ermittelt)	50.000,--DM
Voraussichtliche Gesamtkosten	**19.925.000,--DM**

Stadt Konstanz - Städtebau- und Vermessungsamt, 14. September 2000

FB Stadtplanung

Zeller

FB Umwelt

Schmitz