INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. ANLAGE 1 – ÜBERSICHTSPLAN

4. ANLAGE 2 – AUSZUG aus dem FNP

5. ANLAGE 3 – LAGEPLAN i.d.F. vom 27.11.1986
   ANLAGE 4 – TEXTLICHE FESTSETZUNGEN i.d.F. vom 27.11.1986
   ANLAGE 5 – BEGRÜNDUNG i.d.F. vom 27.11.1986

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "REICHENAUSTRASSE/SCHNECKENBURGSTRASSE"

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 des BBauG und des § 73 der LBO für Baden-Württemberg i.V. mit dem § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 16. Dez. 86 über den o.g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 1 000 (§ 2 Anlage 3).

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

Anlage 1	Übersichtsplan M 1 : 5 000
Anlage 2	Auszug aus dem Flächennutzungsplan M 1 : 5 000
Anlage 3	Lageplan i.d.F. vom 27.11.1986 M 1 : 1 000
Anlage 4	Textliche Festsetzungen i.d.F. vom 27.11.1986

Beigefügt ist die Begründung i.d.F. vom 27.11.1986.

§ 3

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Tag der Amtlichen Bekanntmachung: Konstanz, den 7. April 1987

Konstanz, den 27.11.1986

STADT KONSTANZ
- Dezernat III -

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Genehmigt

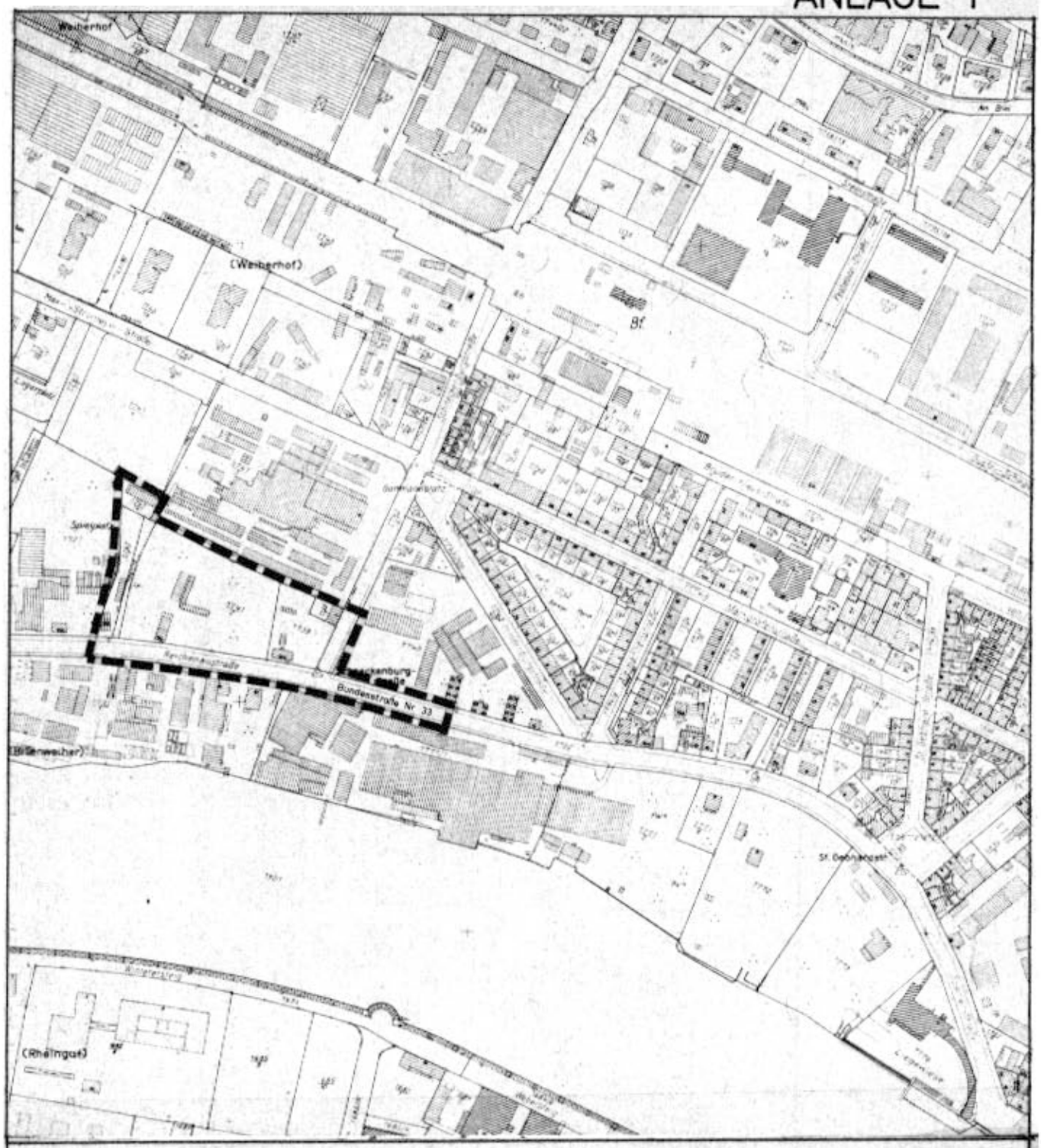
Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 31. MRZ. 1987

Dienstsiegel

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

ANLAGE 1



STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

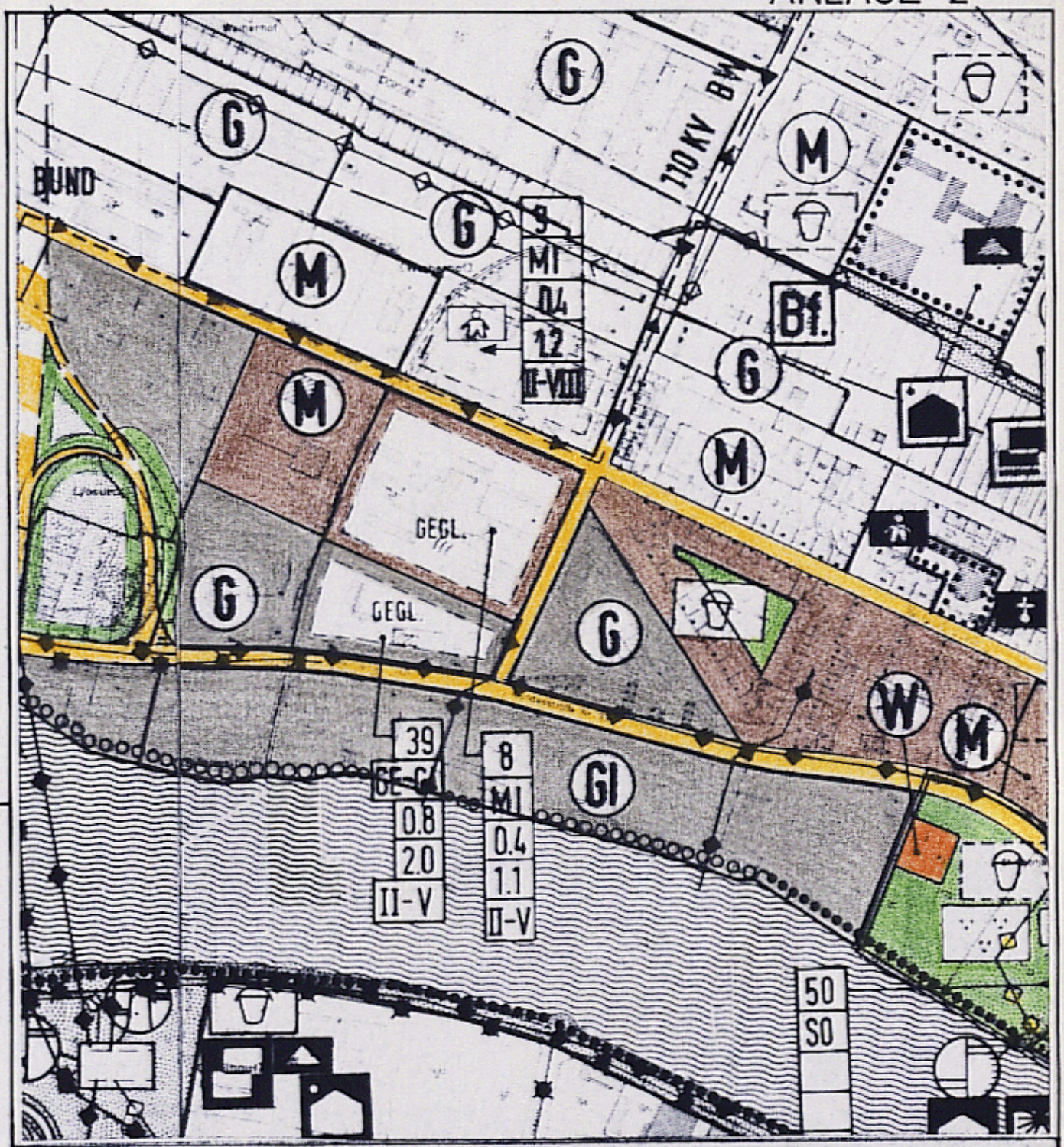
Übersichtsplan zum Bebauungsplan

REICHENAUSTRASSE / SCHNECKENBURGSTR.

M.1:5000

Entwurf vom : 17.01.1984	Änderung vom: 02.07.1984	r 2
Sachbearbeiter: Göpfrich	Änderung vom: 27.11.1986	
gezeichnet :	Änderung vom:	

ANLAGE 2



STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

Auszug aus dem Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan

REICHENAUSTRASSE / SCHNECKENBURGSTR.

M.1:5000

Entwurf vom	17.01.1984	Änderung vom	02.07.1984
Sachbearbeiter	Göpfrich	Änderung vom	27.11.1986
gezeichnet		Änderung vom:	

r 2

ANLAGE 3

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	17. Februar 1983	
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	31. März 1983	
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	20. Januar 1984	
§ 2a(2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	6. April 83	bis 22. April 83
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung und Anhörung	am	31. März 1983	
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	—	
§ 2a(6)	Auslegungsbeschluß	am	7. März 1985	
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	20. April 1985	
	Öffentliche Auslegung	vom	29. April 85	bis 31. Mai 1985
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	25. April 1985	
§ 10	Satzungsbeschluß	am	16. Dezember 1986	

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und -Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

20.01.1987
Datum — Unterschrift
STADT KONSTANZ
VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

i. V.
Oberbürgermeister

§ 11 Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß vom

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 31. MRZ. 1987

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am

7. April 1987

Bürgermeister

Planungsamtsleiter 27.11.1986

BEBAUUNGSPLAN M. 1:1000

REICHENAUSTRASSE / SCHNECKENBURGSTR.

Entwurf vom	17.01.1984	Änderung vom:	02.07.1984
Sachbearbeiter	Göpfrich	Änderung vom:	28.02.1985
gezeichnet	Schultheiss / Richter	Änderung vom:	27.01.1986 / 27.11.86

r2

ANLAGE 4

S T A D T K O N S T A N Z

Bebauungsplan "Reichenaustraße-Schneckenburgstraße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planeintrag

TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 BBAuG

1.1 Art der baulichen Nutzung, §§ 1-15 BauNVO

MI

1.1.1 Mischgebiet 1-2, § 6 BauNVO

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. Abs. 2 Nr. 6 u. 7 sind unzulässig. Ebenso unzulässig sind Ausnahmen nach Abs. 3.

GE

1.1.2 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

Anlagen gem. § 19 BimSchG* sind zulässig, soweit es sich um Betriebsstätten und Anlagen der Biochemie handelt.

Ausschluß, § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausschluß § 1 Abs. 5 BauNVO

Tankstellen und Autowaschstraßen sind unzulässig.

Ausschluß § 1 Abs. 6 Nr. 1

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsbereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind unzulässig.

* siehe OZ. 3.2 Hinweise

Planeintrag - TEXT



1.1.3 Industriegebiet eingeschränkt, §§ 9+1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Gliederung nach der Art der Betriebsstätten und Anlagen.

Zulässig sind:

1. Betriebsverwaltung und Laboratorium
2. Arbeitsstätten und Anlagen zur produktionsbegleitenden Forschung.
3. Konfektionierung, d.h. Anlagen zum Mischen, Malen und Abfüllen von festen Zwischen- und Endprodukten.
4. Lagerung von festen Grund-, Zwischen- und Hilfsstoffen sowie von festen Endprodukten.
5. Nebenanlagen von Fabrikationsanlagen gem. §4 BImSchG zur Herstellung von chem. Produkten.
6. Versuchsanlagen gem. §3 BImSchV i.V. m. §19 BImSchG,deren Betrieb mehr als 2 Jahre erfordert.

Ausschluß, § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausschluß § 1 Abs. 5 BauNVO

Tankstellen und Autowaschstraßen sind unzulässig.

Ausschluß, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

Ausnahmen, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig, soweit sie für Aufsichtszwecke unbedingt erforderlich sind.

Planeintrag

Text

1.1.4 Stellplätze oder Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG und § 12 BauNVO

* Notwendige Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

* Ist der innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zur Verfügung stehende Raum nicht ausreichend, so können auch dort Stellplätze in Tiefgaragen angelegt werden.

Die zulässige Geschoßfläche oder die zulässige Baumasse kann gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen oder Baumassen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung, §§ 16-21a BauNVO

gem. den Eintragungen im Lageplan

0,4 – 0,8

Grundflächenzahl als Höchstgrenze, § 19 BauNVO

(0,5) – (2,0)

Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze, § 20 BauNVO

9,0

Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO als Höchstgrenze

siehe auch OZ. 1.1.4

Traufhöhe max in m

Höhe der baulichen Anlagen, § 16 Abs. 3 BauNVO

Als Höchstgrenze entsprechend den Eintragungen im Lageplan. Die Sockelhöhen (OKF-Erdgeschoß) sind im Benehmen mit dem Baurechtsamt festzulegen. Die Höhen orientieren sich ab Bezugspunkt Nr. 506 an der Ecke Schneckenburgstraße-Reichenaustraße mit 398,9 m über NN.

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Baumassenzahl
Bauweise	Dachneigung	

Füllschema der Nutzungsschablone

* Zu Punkt 1.1.4:
Die unterstrichenen Worte sind gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 19. März 1987 eingefügt.

Planeintrag | Text

1.3 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO

gemäß den Eintragungen im Lageplan

a1 — Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.S. der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung

a2 — Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jeodch ohne seitlichen Grenzabstand auf der nördlichen Giebelseite.

O — Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, § 23 BauNVO

gemäß den Eintragungen im Lageplan

Baugrenze, § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes

Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher, sonstiger Festsetzungen, hier:
Gebäudehöhen der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen

1.5 Stellung der baulichen Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG



Die Gebäudeaußenseiten sind parallel bzw. winkelrecht zur eingetragenen Baugrenze zu erstellen.

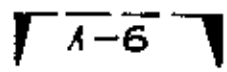
1.6 Die Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG



Fahrbahn
Radweg
Fußweg

} Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich

Planeintrag | Text



Ein- und Ausfahrtsbereich

Die Werkszu- und abfahrten 1 - 6 sind, soweit keine Linksabbiegespuren ausgewiesen sind, nur im Rechtszu- und abfahrtsverkehr zu befahren.

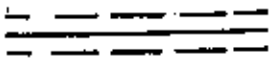
Die Ein-u.Ausfahrten 7 u. 8 dienen dem internen Werksverkehr zum Überqueren der Bundestraße.



Verkehrslichtsignalanlagen

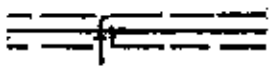


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Privater Gleiskörper

1.7 Leitungsrecht, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG



Fahrrecht zugunsten des Gleisträgers
(Fa.Degussa AG, Konstanz, Reichenaustr. 13)

1.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs Nr. 25a BBauG

25% der nicht überbaubaren Flächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu b pflanzen. Die Baurechtsbehörde kann zum Baua trag einen Pflanzplan fordern.



1.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BBauG

1.10 Nachrichtliche Übernahme, § 9 ABs. 6 BBauG

Sicherung von Bodenfunden gem. §§ 10 u. 20 Denkmalsschutzgesetz

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe v Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten vom Arbeitsbeginn zu benachrichtigen (Tel. 07731/61229). Zutage kommende Funde sind im Boden zu belassen und umgehend zu melden.

Planeintrag | Text

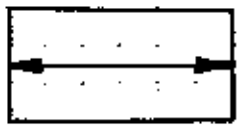
2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 4 BBauG und § 111 LBO



2.1 Zu beseitigende Gebäude und bauliche Anlagen

2.2 Einfriedigungen:

Entlang den Grundstücksgrenzen sind Drahtgeflecht-Zäune bis 1,80 m Höhe zulässig,



2.3 Dächer, § 111 Abs. 1 LBO:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 40° ± 5°
Dachdeckung: Dachziegel oder Materialien, die in Format und Farbtönung dem Dachziegel entsprechen

Dachaufbauten sind zulässig

gD — Flachgeneigte Dachflächen bis max. 15°

SD — Satteldach

3 Hinweise

3.1 Bauen in Erdbebenzone III:

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

Geltende Richtlinien:

- Vorläufige Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten des Landes Baden-Württemberg (Fassung Nov. 1972, Nr. V 7115/107)

- Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30. Nov. 1972.

32 Auszug aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG - vom 15. März 1974:

§ 19 Vereinfachtes Verfahren. (1) Durch Rechtsverordnung[1] nach § 4 Abs. 1 Satz 3 kann vorgeschrieben werden, daß die Genehmigung von Anlagen bestimmter Art oder bestimmten Umfangs in einem vereinfachten Verfahren erteilt wird, sofern dies nach Art, Ausmaß und Dauer der von diesen Anlagen hervorgerufenen schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen mit dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vereinbar ist.

(2) In dem vereinfachten Verfahren sind die §§ 8 und 9, § 10 Abs. 2, 3, 4, 6, 8 und 9, § 11, § 12 Abs. 3 und die §§ 13 und 14 nicht anzuwenden.

[1] Siehe die VO über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 14. 2. 1975 – Nr. 7d.

33 Gewerbegebiet, § 8 BauNVO sowie Industriegebiet eingeschränkt, §§ 9+1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Die Geräuschimmissionswerte (außen) aus evtl. entstehendem Arbeitslärm, der aus dem geplante GI2 ausgehend auf das MI2 sowie auf das nördlich des Plangebietes liegende Mischgebiet einwirkt, dürfen die für MI-Gebiete empfohlene Werte 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der Nutzungsgrenze A-B-C-D-E nicht überschritten werden.

Luftverunreinigungen, insbesondere Rauch, Ruß, Stäube, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchsstoffe, die evtl. bei produktionsvorbereitenden Vorgängen entstehen, dürfen die in der TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 8. September 1964) festgelegten höchstzulässigen Konzentrationswerte an der Meßpunktlinie A-B-C-D-E-F-G nicht überschreiten

Planeintrag Text

Rechtsgrundlagen

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256 ber. BGBl. I S. 3617), geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle vom 3. Dez. 1976 (BGBl. I S. 3281) und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).

2. Baunutzungsordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763).

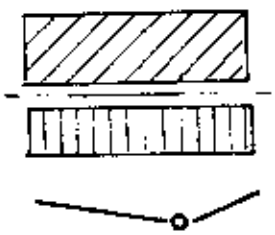
3. Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833).

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. 1983 S. 770, berichtigt GBl. 1984 S. 519).

5. Naturschutzgesetz von Baden-Württemberg (NatSchG) vom 21. Okt. 1975 (GBl. S. 654, berichtigt GBl. 1976 S. 96).

6. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung om 3. Okt. 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert am 23. Juli 1984 (GBl. 1984 S. 474).

Legende der Grundkarte



Bestehende Wohn-u. Geschäftsgebäude

Bestehende Industrie-u.Nebengebäude

Flurstücksgrenze des Liegenschaftskatasters

Konstanz, den 27.Nov.1986

STADT KONSTANZ
Dezernat III

Bürgermeister
Fischer

STADT KONSTANZ
Planungsamt

Amtsleiter
Zeller

BEBAUUNGSPLAN "REICHENAUSTRASSE-SCHNECKENBURGSTRASSE"

BEGRÜNDUNG

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Nachdem die Degussa AG ihre langjährige Methioninproduktion wegen Problemen mit Geruchsemmissionen und wegen des Übergangs zur Großfertigung an anderen Orten im Jahr 1975 aufgab, entschloß sich die Konzernleitung zur Umstellung des Betriebes auf die Produktion von Grundstoffen, die im Bereich der Agrarwirtschaft, der Pharmacie und des allgemeinen Gesundheitswesens benötigt werden.

Eine derartige Strukturänderung im Produktionsbereich fordert in erster Linie die Bereitstellung von zusätzlichen Flächen zur Lagerung und Konfektionierung der neuen Produkte.

Die Stadt Konstanz sieht sich daher veranlaßt, i.S. des § 1 Abs. 6 BBauG, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen die erforderlichen Bauflächen durch eine verbindliche Bauleitplanung zu sichern.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, sowie die bisherige und vorhandene Nutzung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt inmitten einer zum Teil jahrzehntealten Gewerbe- und Industriezone.
In seiner unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich:

- Im Süden und durch die Reichenaustraße getrennt, die Fabrikareale der Firma Degussa AG und der Firma Herosé - Stoffdruckerei und Textilveredelungsgesellschaft mbH.
- Im Osten und durch die Schneckenburgstraße getrennt, das Heizwerk und Lagergebäude der Firma Herosé.
- Im Norden ein neu entstehendes Mischgebiet mit z.T. mehrgeschossigen Gebäuden für Wohnungen, Büros, Praxen und Ladengeschäfte.
- Im Westen das Fabrikgelände mit Betriebsgebäuden der Zahnfabrik Dentsply GmbH.

Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Süden durch das Grundstück der Firma Degussa, Flst. Nr. 1735/1 und das Grundstück der Firma Herosé, Flst. Nr. 1771/1.
- Im Osten durch das Grundstück der Firma Herosé, Flst. Nr. 1740.
- Im Norden durch die Grundstücke des Mischgebietes Flst.Nr. 1741/3, 1741/19 und 1741/1.
- Im Westen durch das Grundstück der Firma Dentsply, Flst.Nr. 1721.

Bisherige und vorhandene Nutzung

Die gesamte Grundstücksfläche, mit Ausnahme des Grundstückes Flst.Nr. 1739/1, ist im Besitz der Firma Degussa AG.
Das 4-geschossige Wohngebäude (Hausnummer Schneckenburgstraße 1) auf dem Grundstück Flst.Nr. 1739/1 genießt nach Maßgabe des Planentwurfes Bestandschutz.
Bis zum Jahr 1982 war das Grundstück Flst.Nr. 1741/2 im Besitz eines Gartenbaubetriebes, der diese Fläche bis zu diesem Zeitpunkt gewerblich nutzte. Auf diesem Grundstück steht z.Zt. noch eine stillgelegte Tankstelle (Hausnummer Reichenaustraße 106), die zum Abbruch bestimmt ist.
Vier Gebäude im westlichen Bereich des Plangebietes genießen Bestandsschutz (auf Flst.-Nr. 1741/14 eine Lagerhalle, auf Flst.-Nr. 1741/1 ein Werkstattgebäude, eine Waaganlage und ein Fahrradunterstand)

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, seit 01. Juli 1983 wirksam, weist den betreffenden Bereich als Industrie- und Gewerbegebiet aus.

2. Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung

1. Bundesbaugesetz - BBauG -
2. Bauunutzungsverordnung - BauNVO -
3. Planzeichenverordnung - PlanZVO -
4. Landesbauordnung - LBO - von Baden-Württemberg

2.2 Beschreibung des Plangebietes

In dem durchweg ebenen Gelände stehen tonige und schluffige Böden aus würmeiszeitlichen Ablagerungen an. Tragfähige Geschiebemergel sind erst in relativ großer Tiefe zu vermuten, so daß die Gründung von Bauwerken nicht unproblematisch sein kann.

Das Plangebiet ist über die Reichenau- und Schneckenburgstraße günstig an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Ein Schienenanschluß ist vorhanden.

2.3 Bauliche Nutzung

Allgemeines:

Das Plankonzept sieht vor, daß die überbaubaren Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes so angeordnet sind, daß die längs der Reichenaustraße geplanten Baukörper den Verkehrslärm gegen das nördlich des Plangebietes liegende Mischgebiet abschirmen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen beider Gebiete - sowie die des Mischgebietes MI 1 - sind vorwiegend dem ruhenden Werksverkehr vorbehalten.
Das Mischgebiet MI 1 ist als Pufferzone zwischen dem geplanten Industrie- und Gewerbegebiet und dem neu entstehenden Mischgebiet nördlich des Planungsgebietes zu verstehen.

Da Industriegebiete gem. § 9 BauNVO ausschließlich Betrieben vorbehalten sind, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, andererseits von den hier zulässigen Betrieben und Anlagen erhebliche Gefahren und Belästigungen auf benachbarte Wohn- und Mischzonen ausgehen können, wurde zum Schutze des nördlich des Plangebietes liegenden Mischgebietes i.S.d. § 1 Abs. 4 Nr. 2 eine einschränkende Gliederung nach der Art der Betriebe und dessen Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften festgesetzt.

Zum Schutz des nördlich gelegenen Mischgebietes vor evtl. entstehendem Arbeitslärm, der von dem geplanten eingeschränkten Industriegebiet und dem geplanten Gewerbegebiet auf dieses Gebiet belästigend einwirken könnte, ist deckungsgleich mit der Nutzungsgrenze des geplanten GE zu MI1 und MI2 eine Meßpunktlinie festgesetzt, an der für die MI-Gebiete höchstzulässigen Lärmwerte nicht überschritten werden dürfen.

In gleicher Weise dürfen eventuelle, bei produktionsvorbereitenden Arbeitsgängen austretende Luftverunreinigungen wie Gerüche, Dämpfe, Aerosole, Gase, Staub, Ruß und Rauch, die vom Gesetzgeber höchstzulässigen Konzentrationswerte an der im Lageplan festgesetzten Meßlinie nicht überschreiten.

Weitere einschränkende Festsetzungen verdeutlichen den Grundgedanken des Plankonzeptes (wonach das Plangebiet ausschließlich zur Erforschung von Grundstoffen und deren Zwischenlagerung dienen soll) durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Autowaschstraßen.

Industriegebiet eingeschränkt

Im einzelnen sind folgende Werksanlagen vorgesehen:

- Betriebsverwaltung
- Labor
- Technikum
- Rohstofflager
- Konfektionierung
- Fertiglager

Die Betriebsverwaltung und das Labor befinden sich zur Zeit noch im Altwerk südlich der Reichenaustraße und müßen aus Gründen innerbetrieblicher Neuorganisation in das Planungsgebiet umgesetzt werden.

Das Technikum beinhaltet Versuchseinrichtungen für Technologieentwicklung. Im wesentlichen handelt es sich hier um apparative Einrichtungen zur Erprobung von Verfahren für die Durchführung von Werkstofftests, Untersuchungen zur wirtschaftlichen Optimierung von Verfahren, sowie zur Rückgewinnung von Hilfsstoffen.

Die Konfektionierung bezeichnet Arbeitsvorgänge wie mischen, mahlen und abfüllen von festen Zwischen- und Endprodukten.

Das Fertiglager dient zur Lagerung von festen Zwischen- und Endprodukten bis zum Zeitpunkt des Versandes.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet soll vorzugsweise den Bereich der produktionsbegleitenden Mikrobiologie aufnehmen.
Der Bereich der Mikrobiologie dient der Qualitätssicherung von Roh- und Hilfsprodukten sowie der analytischen Überwachung der Fertigprodukte.

Mischgebiete

MI 1: In dieser Zone sind keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Das bestehende Gebäude genießt Bestandsschutz.

MI 2: Die Festsetzung dieser Nutzungsart dient der Bestandssicherung des bestehenden Gebäudes.

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im Planungsgebiet

Der Bebauungsplan schließt für die ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete Einzelhandelsbetriebe aus.

Rechtsgrundlage für diese textliche Festsetzung ist § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Wie eine Untersuchung für die Stadt Konstanz gezeigt hat (Prognosgutachten), sind die GE- und GI-Gebiete in Konstanz bevorzugte Standorte für Einzelhandelsbetriebe geworden. Das Industriegebiet ist nach der Altstadt zus. mit dem Stadtbezirk Petershausen-Ost bereits zum zweitgrößten Einkaufsstandort der Stadt avanciert. So konnten beispielsweise vor Eröffnung des Seerhein-Centers in Petershausen-Ost lediglich die Altstadt und das Industriegebiet Kaufkraftzuflüsse verzeichnen, während aus allen anderen Stadtteilen Kaufkraft in starkem Umfang abwanderte.

Es ist ein erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Konstanz, daß zumindest im Bereich des täglichen Bedarfs die Kaufkraft der Bewohner eines Stadtbezirks auch dort verbleibt. Deshalb sollen in den vorgesehenen Quartierzentren Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Damit einhergehend soll die weitere Ansiedlung derartiger Betriebe in GE- und GI-Gebieten grundsätzlich mit planerischen Mitteln verhindert werden. Nur bei Verknüpfung dieser beiden Maßnahmen besteht Aussicht, das angestrebte Ziel, die Stadtteile als Versorgungsstandorte zu entwickeln, zu erreichen.

Angesichts der in Konstanz herrschenden Knappheit an Gewerbeflächen gilt es außerdem, die dafür zur Verfügung stehenden Gebiete vornehmlich für produzierende Gewerbebetriebe zu reservieren.

Die in diesem Plan vorgesehenen Flächen für Gewerbebetriebe kommen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Betracht. Dies soll aus den dargelegten Gründen verhindert werden. In unmittelbarer Umgebung des Gottmannplatzes (Kreuzung Schneckenburgstr./Max-Stromeyer-Str./Markgrafenstr., ca. 150 m vom Plangebiet entfernt) soll dagegen die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben gefördert werden, um so in diesem Stadtteil attraktive Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen.

Beim Ausschluß von Einzelhandelsunternehmen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist man sich der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten auf den betreffenden Grundstükken bewußt.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der getroffene Ausschluß gerechtfertigt. Die berührten privaten Belange sind den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen unterzuordnen.

Der Ausschluß betrifft nur Einzelhandelsbetriebe, also eine bestimmte Form von Gewerbeunternehmen. Alle anderen

nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zugelassenen Betriebsformen sind zulässig. Damit bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der als Gewerbegebiet bzw. als Industriegebiet ausgewiesenen Flächen (GE,GIe) grundsätzlich erhalten.

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebiet	Z	GRZ	GFZ	BMZ	Traufhöhe (m)
GIe	-	0,8	-	9,0	gem. Planeintrag von 5,70-22,0
GE	-	0,8	2,0	-	gem. Planeintrag 18,0
MI1	I	0,4	0,5	-	-
MI2	IV	0,4	1,1	-	-

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den zulässi- Grenzwerten des § 17 Abs. 1 BauNVO.

2.4 Bauweise

Die für das Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzte,abweichende Bauweise - a1 - ist im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Längenbegrenzung zu verstehen und trägt den besonderen Anforderungen des anzusiedelnden Industrieunternehmens bezüglich der Baukörpergröße Rechnung.

Die festgesetzte, abweichende Bauweise - a2 - für das Mischgebiet MI 2 (i.S. der offenen Bauweise jedoch ohne seitlichen Grenzabstand) sowie die offene Bauweise für das Mischgebiet MI 1, orientieren sich an den vorhandenen baulichen Gegebenheiten und dienen der Bestandssicherung.

2.5 Grünflächen

25% der nicht überbaubaren Flächen des Plangebietes sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.Dieses Pflanzgebot soll der punktuellen Durchgrünung des Gebietes dienen.

2.6 Städtebauliche Gestaltung

Form und Zuschnitt des Plangebietes zwingen zur Anordnung der geplanten Baukörper entlang der Reichenaustraße, wobei sich die Gebäudehöhen nach Norden hin, soweit möglich, verringern.
Durch diese Gebäudestellung entsteht eine Lärmbarriere, die den Verkehrslärm der Reichenaustraße weitgehend von dem nördlich des Plangebietes neu entstehenden Mischgebiet fernhält.

2.7 Verkehr

2.7.1 Äußere Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Reichenaustraße als Bundesstraße 33 und Hauptverkehrsweg für den Schwerverkehr Konstanz-Singen.

Die Schneckenburgstraße verbindet das Plangebiet mit den Wohnbezirken der Stadtteile Petershausen und Fürstenberg.

Um die vorhandenen und geplanten Hauptwerkszufahrten von der Reichenaustraße aus sicherer zu gestalten, sind im Zufahrtsbereich in beide Fahrtrichtungen je eine Linksabbiegespur angeordnet. Ein weiterer Linksabbieger mit Fahrtrichtung alte Rheinbrücke ist im Kreuzungsbereich Reichenaustraße-Schneckenburgstraße vorgesehen.

Die Kreuzung soll auch im Vollausbau ampelgesteuert den sicheren Fußgängerverkehr gewährleisten.

2.7.2 Zufahrtsbeschränkungen

Die Reichenaustraße (B 33) ist eine, besonders während der Spitzenstunden, stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Zu- und Abfahrten müssen deshalb auf ein Minimum reduziert werden.
Die geplanten Industrie- und Gewerbebauflächen sind deshalb von der Reichenaustraße aus nur über zwei Zufahrten zu erreichen. Ein dritter Zugang ist an der Schneckenburgstraße vorgesehen.
Drei weitere Zu- und Abfahrten des Altwerkes südlich der Reichenaustraße sind vorhanden und werden durch den Bebauungsplan festgeschrieben.
Zur höheren Sicherheit des Verkehrsflusses auf der Reichenaustraße und der Schneckenburgstraße sind alle Werkszu- und abfahrten ausschließlich nur im Rechtszu- und abfahrtsverkehr zu befahren.
Zur Abwicklung des internen Werkverkehrs östlich der Schneckenburgstraße zwischen dem südlich und nördlich gelegenen Betriebsgelände werden zwei sich gegenüberliegende Grundstückszufahrten ausgewiesen.

2.7.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine zentrale Buslinie auf der Achse Markgrafenstraße/ Max-Stromeyerstraße bedient die beidseitig dieses Straßenzuges liegenden Gewerbezonen.
Die dem Plangebiet am nächsten liegende Haltestelle am Gottmannsplatz/ Schneckenburgstraße liegt ca. 150 m entfernt.

2.7.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgewiesen.
Sämtliche privat genutzten Stellplätze sind außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf Privatgelände auszuweisen.

2.7.5 Geh- und Radwege

Reichenaustraße: Auf beiden Seiten dieser Straße ist jeweils ein Geh- und Radweg vorhanden. Beide Einrichtungen werden im vorgesehenen Straßenausbau beibehalten.

Schneckenburgstraße:
Auf beiden Seiten dieser Straße ist heute lediglich ein Gehweg vorhanden. Gemäß dem Planentwurf ist beidseitig jeweils ein Rad- und Fußweg vorgesehen.

2.7.6 Gleisanschlüsse

Parallel zur westlichen Geltungsbereichslinie verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Stammgleisanschluß, der das Altwerk der Firma Degussa mit dem Güterbahnhof Petershausen verbindet.
Für den bestehenden Gleiskörper ist im Bereich der Reichenaustraße ein Fahrrecht zugunsten des Schienenverkehrsträgers festgesetzt.

2.8 Ver- und Entsorgung

2.8.1 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Reichenaustraße bzw. Schneckenburgstraße in ausreichender Menge mit Wasser versorgt werden.

2.8.2 Gasversorgung

Das Planungsgebiet kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in der Reichenaustraße bzw. Schneckenburgstraße in ausreichender Menge mit Gashochdruck und Gasniederdruck versorgt werden.

2.8.3 E-Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit elektrischer Energie erfolgt entweder:

a) niederspannungsseitig (380V) aus der vorhandenen Trafostation im Bereich des Altwerkes Reichenaustraße 13-19 oder

b) mittelspannungsseitig (15/20 KV), ebenfalls aus der Trafostation Reichenaustraße 13-19.

Das Gebäude Schneckenburgstraße 1 wird wie bisher aus dem Niederspannungsnetz versorgt.

2.8.4 Müllbeseitigung

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle aus den Gebieten MI1, GE und GIe werden in Containern gesammelt und durch eine zugelassene Entsorgungsfirma zur Kreismülldeponie abgeführt.
In geringen Mengen anfallender Industriemüll wird zusammen mit dem Sondermüll des Altwerkes gesammelt und abgeführt.
Für die Müllbeseitigung aus dem Gebiet MI2 ist die städtische Müllabfuhr zuständig.

2.8.5 Entwässerung

Das Planungsgebiet ist an das vorhandene Entwässerungsnetz der Reichenau- und Schneckenburgstraße angebunden.
Die notwendigen Anschlußkanäle werden von der Gemeinde bis zur Grundstücksgrenze zur Verfügung gestellt.
Die Kapazität der Zentral-Kläranlage reicht aus, um das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.
Gewerbliches Abwasser wird der Neutralisationsanlage des Altwerkes zugeführt.

3. Folgeeinrichtungen

Aus dem Plangebiet entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Folgeeinrichtungen.

4. Städtebauliche Daten

Fläche der Plangebietes	2,40 ha
Äußere Erschließungsfläche	0,69 ha
Bruttobauland	1,71 ha

5. Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten und deren Finanzierung

Der Ausbau der Reichenaustrasse -B33 -erfordert Mittel in Höhe von

DM 9oo ooo,-

Hiervon sind zu tragen:

Der Strassenbauverwaltung des Bundes	DM 65o ooo,-
Der Stadt Konstanz	" 25o ooo,-

Dieser von der Stadt aufzubringende Betrag wird im mittelfristigen Finanzplan 1984-1988 ausgewiesen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Sind nicht erforderlich.

Konstanz, den 27.Nov.1986

STADT KONSTANZ
Dezernat III

Bürgermeister
Fischer

STADT KONSTANZ
Planungsamt

Amtsleiter
Zeller