BEBAUUNGSPLAN „REICHENAUSTRASSE – OBERLOHNSTRASSE I“

INHALT DER PLANAKTE

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG V. 13.08.2003

2. SATZUNG V. 04.08.2003

3. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN V. 18.07.1996 / 06.12.2002 / 10.07.2003

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN V. 18.07.1996 / 06.12.2002

6. ABGRENZUNGSLAGEPLAN V. 06.12.2003

7. BEGRÜNDUNG (MIT ANHANG) V. 18.07.1996 / 06.12.2002 / 10.07.2003

8. GRÜNORDNUNGSPLAN V. 12/2002

STADT KONSTANZ

Satzungen

über den Bebauungsplan „REICHENAUSTRASSE – OBERLOHNSTRASSE I“
und über die örtlichen Bauvorschriften

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 24.07.2003 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich für die Satzung über den Bebauungsplan und für die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).
Hinweis: Er erstreckt sich über drei Teilflächen.

§ 2
Satzung über den Bebauungsplan

Bestandteile:

des Bebauungsplans

1. zeichnerischer Teil	vom 06.12.2002
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 18.07.1996/06.12.2002/10.07.2003

der örtlichen Bauvorschriften

3. örtliche Bauvorschriften	vom 18.07.1996/06.12.2002

Beigefügt sind:

4. Abgrenzungslageplan	vom 06.12.2002
5. Begründung (mit Anhang) zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 18.07.1996/06.12.2002/10.07.2003
6. Grünordnungsplan	vom Dezember 2002

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften 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
Außerkraftsetzung

Der am 29.09.1978 in Kraft getretene Bebauungsplan „OBERLOHN-SÜD“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzungen ersetzt.

§ 6
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan und diese örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 04.08.2003
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 13.08.2003

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN

"REICHENAUSTRASSE - OBERLOHNSTRASSE I

M 1 : 1000

Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

- GE – Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,7 – Grundflächenzahl
- GR – max. zulässige Grundfläche
- GH – max. zulässige Gebäudehöhe

Nutzungsschablone

GE	GH
0,7	a

Art der baulichen Nutzung	Gebäudehöhe
Grundfläche/ Grundflächenzahl	Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o – offene Bauweise
- g – geschlossene Bauweise
- a – abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Zufahrtsbereich nachrichtliche Übernahme nach Planfeststellungsverfahren B 33
- Sichtfelder

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- V – Verkehrsgrünfläche
- private Grünfläche

Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume anpflanzen
- Bäume erhalten
- Bäume erhalten oder ersetzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- LR – Leitungsrecht
- FR – Fahrrecht
- GR – Gehrecht
- Mit gegenseitigen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB)
- Abzubrechendes Gebäude
- Kontaminierte Flächen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliche Gebäudehöhe
- SD70/3 – Sichtdreieck, freizuhalten von Bebauungen und Bepflanzungen, die höher sind als 0,6 m

VORSCHRIFTEN NACH LBO § 74

- zu begründende Teile der Baugrundstücke

N

Plangrundlage

Katasterplan
STADT KONSTANZ, SVA, FB VERMESSUNG
vom 31.07.2002

Planfertigung

Lörrach, den 06.12.2002

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
AG mit
DIPL. ING. BETTINA NOCKE
FREIE STADTPLANERIN - REG.BAU.M.

Entwurf vom 06.12.2002 geändert

Planer/in Dipl. Ing. B. Nocke
Zeichner/in

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	22.05.1990	öffentliche Bekanntmachung	am	31.05.1990
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	09.04.1992	öffentliche Bekanntmachung	am	02.05.1992
	durchgeführt vom	04.05.1992	bis 22.05.1992	Veranst. am	
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	18.07.1996	öffentliche Bekanntmachung	am	22.07.1996
	durchgeführt vom	30.07.1996	bis 09.09.1996		
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am	01.08.1996			
2. Aufstellungsbeschluss	am	30.01.2003	öffentliche Bekanntmachung	am	01.02.2003
2. Öffentliche Auslegung	Beschluß am	30.01.2003	öffentliche Bekanntmachung	am	01.02.2003
(bzw. eingeschränktes Verfahren)	durchgeführt vom	10.02.2003	bis 10.03.2003		
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am	03.02.2003			
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	24.07.2003	Satzungsbeschluss	am	24.07.2003

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 04.08.2003

gez. Fouquet
(Fouquet, Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 13.08.2003

STADT KONSTANZ

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „REICHENAUSTRASSE – OBERLOHNSTRASSE I“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 GEWERBEGEBIET (GE) § 8 BauNVO

1.1.1 Offene Lagerplätze sind entlang der Reichenaustraße nicht zulässig. § 1 (5) BauNVO

1.1.2 Ausschluss von Einzelhandel § 1(5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher nicht zulässig; hiervon ausgenommen ist der Lebensmittelmarkt auf Grundstück Flst. Nr. 8260/2 mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m².

Ausnahmsweise 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.

KFZ-Handel ist allgemein zulässig; ein branchenspezifisches Randsortiment mit Innenstadtrelevanz ist auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zulässig.

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

NACHRICHTLICHE HINWEISE:
Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann.
Die Stadt geht davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel 50 m² nicht überschreiten kann, bei kleineren Flächen nicht mehr als 5 % der genehmigten Verkaufsflächen ausmachen kann.

1.1.3 Im Bereich des Gewerbehofes Oberlohn (GE 4) ist je Gewerbebetrieb eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen allgemein zulässig. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO

1.1.4 Gemäß § 1 (10) BauNVO wird für die Reihenhäuser auf den Grundstücken Flst. Nr. 8260/11 und 10324 ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt: Erweiterungen und Änderungen an den Gebäuden sind allgemein zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 16 – 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

2.1 max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ); § 19 BauNVO
Bei einer Überschreitung der GRZ von 0,8 im Sinne von § 19 (4) BauNVO ist als Ausgleich für die versiegelte Fläche eine Dachbegrünung herzustellen.

2.2 Größe der Grundfläche als Höchstgrenze (GR) § 19 BauNVO

2.3 Höhe der baulichen Anlagen – Gebäudehöhe (GH): § 18 BauNVO

als Höchstgrenze und als Mindest- und Höchstgrenze

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Flächen bis zur Oberkante Dach einschließlich Dachausbildung und Dachaufbauten festgesetzt.

Ausnahmsweise dürfen technische Bauteile die max. zulässige Höhe überschreiten, jedoch um max. 10 % der Dachfläche.

Im GE 1 ist abweichend von der im Plan getroffenen Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH max. 14 m) ein Hochregallager mit einer max. Höhe von 20 m zulässig, wenn die Grundfläche 1500 m² nicht übersteigt und der Abstand zur Reichenaustraße mindestens 86 m, zur Opelstraße mindestens 50 m und zur östlichen Grundstücksgrenze mindestens 15 m beträgt.

In GE 1, 2, 6 und 7 kann von der Lage der Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen in der Art abgewichen werden, dass die Linie zur Straße um max. 5 m herangerückt oder um max. 5 m von ihr abrückt.
Diese Abweichung ist nur zulässig, wenn dies die Gebäudekonzeption erfordert, die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden und die Mindest- bzw. Höchstgrenze der Gebäudehöhe gegenüber dem öffentlichen Straßenraum eingehalten wird.

Im GE 4 ist das oberste Geschoss oberhalb 9.0 m als Attikageschoss auszubilden. Die Fassade ist auf der Gebäudesüdseite um mind. 2,0 m zurückzuversetzen; ausgenommen davon sind Erschließungselemente (Treppenhäuser).

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene bzw. als abweichende Bauweise festgesetzt.

3.2 Bei der abweichenden Bauweise sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50 m zulässig.

3.3 Im GE 4 ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an die jeweiligen Grundstückgrenzen zu bauen (Grenzbau).

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

4.2 Technische Nebenanlagen (z.B. Silos, besondere Behälter usw.) sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen die Gebäudevorzone entlang der Reichenaustraße sowie die zu begrünenden Teile der Baugrundstücke (vgl. Ziff. 3.4 der örtlichen Bauvorschriften).

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. senkrecht zu den eingetragenen Baugrenzen zu erstellen. Maßgeblich sind die Baugrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind.

6. GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mehrere Garagen sind zu Garagengruppen zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten.
Es wird empfohlen, die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen zur Verringerung des Versiegelungsgrades.

7. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

Versorgungsanlagen i.S.v. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig, dies gilt nicht für die Gebäudevorzonen entlang der Reichenaustraße und für die zu begrünenden Teile der Baugrundstücke (vgl. Ziff. 3.4 der örtlichen Bauvorschriften).

8. MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (GR, FR) § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Im Plan ist über das Grundstück Flst. Nr. 8260/10 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten Flst. Nr. 8260//19 festgesetzt.

9. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT §9 (1) Nr. 20 BauGB

9.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

ANPFLANZUNGEN
Zur inneren Durchgrünung des Plangebietes sowie zur äußeren Einbindung in das städtebauliche Umfeld sind die folgenden Pflanzungen vorgesehen:

- Baumpflanzung entlang der Reichenaustraße im Raster der Straßenbegrünung (Artenauswahl gemäß Vorschlagsliste 2)
- Baumpflanzung entlang der Reisstraße (Artenauswahl gemäß Vorschlagsliste 2)
- Baumpflanzung entlang der Oberlohnstraße (Artenauswahl gemäß Vorschlagsliste 3 + 4)
- Ergänzen des vorhandenen Baumbestandes an der Opelstraße (Auswahl gemäß Vorschlagsliste)

- Ergänzen (Nachpflanzen) der Säulenpappelreihe östlich von GE 1 mit schmalwachsenden Laubbäumen wie z.B. Carpinus betulus ‚Fastigiata' und Quercus robur ‚Fastigiata'
- Kfz-Stellplatzflächen sind bei mehr als 6 Stellplätzen mit Bäumen zu überstellen, sofern nicht durch Planeintrag anderweitig festgelegt (Richtwert: 1 Baum pro 6 Stellplätze). Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 2,5 m x 4,5 m.
  (Zur Gestaltung der Stellplätze siehe auch Örtliche Bauvorschriften)

Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß Planeintrag offene Pflanzbeete mit Bodenanschluss anzulegen, (bei Bedarf) mit einem Anfahrschutz zu versehen und auf Dauer zu erhalten.

9.2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

9.2.1 BÄUME ERHALTEN

Die durch Planeintrag gekennzeichneten erhaltenswerten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) Vorsorge zu treffen (siehe dazu DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen').
Im Bereich der im Plan festgesetzten zu begrünenden Flächen der Baugrundstücke und öffentlichen Grünstreifen mit erhaltenswertem Baumbestand darf der Boden weder versiegelt noch verdichtet werden (kein Befahren, kein Lagerplatz) mit Ausnahme erforderlicher Grundstückszufahrten. Diese sind so anzulegen, dass der Baumbestand nicht gefährdet wird.

9.2.2 BÄUME ERHALTEN ODER ERSETZEN

Werden diese Bäume im Zuge von Baumaßnahmen gefällt, sind sie im Gebiet zu ersetzen. Kann die Neupflanzung im Gebiet nicht realisiert werden, sind Ausgleichszahlungen für Neuanpflanzungen außerhalb des Gebietes zu leisten.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE § 9 (6) BauGB

1. BAUGRUND

Den Baugrund bilden junge Bodenseeablagerungen über Beckenton (setzungsempfindliche, bindige Lockersedimente).
Für größere Bauvorhaben werden objektbezogene ingenieurgeologische Beratungen empfohlen.

2. ALTLASTEN

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich altlastverdächtige Flächen, die im zeichnerischen Teil gekennzeichnet sind:

- Grundstücke Flst. Nrn. 8260/2, 8260/15 und 8260/7: Vorklassifizierung B, das bedeutet: bei Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbauarbeiten, muss eine sachkundige Betreuung durch ein geeignetes Ingenieurbüro erfolgen.

3. ZUFÄLLIGE FUNDE

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten.

4. VERKEHRSLANDEPLATZ KONSTANZ

Das gesamte Planungsgebiet liegt unterhalb des Queran- bzw. Querabflugteiles der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Konstanz. Es muss mit entsprechenden Emissionen der am Verkehrslandeplatz Konstanz verkehrenden Luftfahrzeuge gerechnet werden.

5. ANBAU AN KLASSIFIZIERTER STRASSE

Das Baugebiet wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Lärmschutzmaßnahmen wurden im Planfeststellungsverfahren geregelt. Zu weiteren Maßnahmen ist der Straßenbaulastträger nicht verpflichtet.

6. EMPFEHLUNGEN AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN

6.1 VERWENDUNG RECYCLINGFÄHIGER ROHSTOFFE

Bei der Baustoffwahl ist darauf zu achten, dass umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

6.2 UMWELTSCHUTZ

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollen unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemie-Einsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfartigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten (Erhaltung der Moorflächen).

6.3 BODENSCHUTZ

Die Bestimmungen der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Konstanz für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelvorhaben sind zu beachten. In Ergänzung hierzu ist bei Bauarbeiten der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18320 Abs. 4 „Bodenarbeiten“ sowie der ZTVLa-StB ‚92 Abschnitt „Bodenarbeiten“ abzuschieben, zwischen zu lagern und wieder zu verwenden.

6.4 VERSICKERUNG VON DACHFLÄCHENWASSER

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser über eine belebte Bodenschicht im Wege von Versickerungsmulden direkt in den Untergrund zu leiten, sofern dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich und sinnvoll ist.

Konstanz, den 18.07.1996 / 06.12.2002 / 10.07.2003

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „REICHENAUSTRASSE – OBERLOHNSTRASSE I“

---

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 DÄCHER

Dachform: Flachdächer, Sheddächer
geneigte Dächer bis max. 12° Neigung.
Bei bestehenden Gebäuden mit Dachneigungen größer 12° sind Ausnahmen zulässig für Aus- und Ergänzungsbauten.

1.2 Bei Gebäuden im Gewerbehof Oberlohn muss ein sichtbares Gesims auf einer durchgehenden Höhe über die gesamte Fassade der Gebäudegruppe durchlaufen.

2. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

2.1 Werbeanlagen sowie Ankündigungen sind in die Gesamtgestaltung der Bebauung des Grundstücks einzupassen.

2.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht auf und an Dächern und in der Attikazone der Gebäude.
Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

2.3 Die Schrifthöhe ist an das Gebäudevolumen anzupassen.
Horizontale Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,0 m, zulässig in einer durchgängigen Höhe an den Straßenfassaden, nicht überschreiten. Bei Auslegern darf der Abstand zwischen Fassade und Außenkante Ausleger max. 0,80 m betragen.
Mehrere Schriftzüge dürfen bei einem Gebäude nur in einer horizontalen Linie angebracht werden (nicht in verschiedenen Höhen). Zusätzlich ist in abweichender Höhe nur eine Werbeanlage unmittelbar über dem Eingangsbereich zulässig.
Mehrere verschiedene Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Höhe und Art aufeinander abzustimmen.

2.4 Im Eingangsbereich des „Gewerbehofes Oberlohn“ ist ein Werbeturm innerhalb der Verkehrsgrünfläche im Westen der Mittelinsel zugelassen.

3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf diesen Grünflächen ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm in 1 m Höhe gemessen (Artenauswahl gemäß Vorschlagsliste 2 + 3). Der vorhandene Baumbestand wird angerechnet.

Ausnahmsweise können bei engen räumlichen Verhältnissen alternativ zur Baumpflanzung je angefangene 250 m² Grundstücksfläche 3 Großsträucher oder 10 mittelgroße Sträucher gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Vorschlagsliste 5).

3.2 Wege, Zufahrten, Abstell- und Lagerplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen oder Schotterrasen) herzustellen. Ausgenommen sind Transportwege und Abstell- und Lagerflächen, auf denen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist und die mit schweren Fahrzeugen befahren werden müssen.

3.3 Im Bebauungsplan sind entlang der öffentlichen Straßen bzw. entlang der Baugrundstücksgrenzen gemäß Planeintrag Streifen festgesetzt, die zu begrünen sind (zu begrünende Flächen der Baugrundstücke).
Diese Streifen dürfen für Zufahrten unterbrochen werden:

- an der B 33 sind die Zufahrten nachrichtlich aus der Planfeststellung B 33 dargestellt (Hinweis: Änderungen bedürfen der Zustimmung des Straßenbauamtes).
- im übrigen Planungsgebiet darf je Grundstück eine Zufahrt angelegt werden, bei Grundstücken, die auf eine Länge von mehr als 50 m an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, darf max. alle 30 m eine Zufahrt mit einer Breite von jeweils max. 8 m angelegt werden.

In den Grünstreifen sind Nebenanlagen, Stellplätze und die Nutzung als Lagerflächen unzulässig.

4. HERSTELLUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 (3) Nr. 2 LBO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen (Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sowie nicht versickerungsfähige, befestigte Hofflächen, Garagenzugänge usw.) anfallende Regenwasser zu versickern.
Ist eine Versickerung nicht möglich, ist ein Ausgleich über Dachbegrünung zu schaffen.

5. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE § 74 (1) Nr. 3 LBO

5.1 Kfz-Stellplatzflächen sind bei mehr als 6 Stellplätzen mit Bäumen zu überstellen, sofern nicht durch Planeintrag anderweitig festgelegt (Richtwert: 1 Baum pro 6 Stellplätze). Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 2,5 m x 4,5 m. Außerdem sind, soweit von der Belastung her möglich, die Stellplätze so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens erhalten bleibt (z. B Verwendung von Rasenbetonsteinen, Rasenpflaster).
Ausgenommen von dieser Regelung sind Stellplätze, die unmittelbar vor Gebäuden angelegt sind. Hier können die Bäume an anderer Stelle in sinnvoller Zuordnung nachgewiesen werden.

6. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedigungen dürfen nicht höher als 2,0 m sein. Massive, blickdichte Einfriedigungen (z.B. Sichtschutzzäune, Mauern) sind zu begrünen.

7. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verkabeln.

Konstanz, den 18.07.1996 / 06.12.2002

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

STADT KONSTANZ

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan „REICHENAUSTRASSE – OBERLOHNSTRASSE I“
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

mit Anhang
- zum Zentrenkonzept
- zum Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.05.1990 beschlossen, den Bebauungsplan „REICHENAUSTRASSE – OBERLOHNSTRASSE I“ aufzustellen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach der öffentlichen Auslegung 1996 unterbrochen wegen der zum derzeitigen Zeitpunkt nach wie vor unklaren Lage der neuen B 33. Zur Errichtung eines Baumarktes und einer Diskothek sowie einer Randbebauung an der Reichenaustraße wurde zwischenzeitlich ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan „REICHENAUSTRASSE – OBERLOHNSTRASSE II“ aufgestellt, der am 16.08.2002 in Kraft getreten ist. Die in diesen VBP einbezogenen Grundstücke sind aus dem vorliegenden Bebauungsplan herausgenommen, der nun aus drei Teilflächen besteht.

In der jetzt vorliegenden Fassung des Bebauungsplanes zur 2. öffentlichen Auslegung wurden die Grundstücke Flst. Nrn. 8260/16, /20, /23 und 10141 (bisher innerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans „OBERLOHN-SÜD“) zusätzlich aufgenommen, nachdem die Eigentümerin dieser Flurstücke die schon bisher innerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstücke Flst. Nrn. 8260/14 und /24 erworben hat. Zweck dieser Planerweiterung ist es, dass sich alle firmeneigenen Grundstücke in einem Planungsgebiet befinden sollen und Vorhaben auf den Grundstücken nach einer einheitlichen Rechtsgrundlage beurteilt werden können.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss ist im Zusammenhang mit einer Reihe von Bebauungsplänen zu sehen, die zur Sicherung einer geordneten Bebauung im Zuge der Neuplanung der Bundesstraße B 33 – Reichenaustraße aufgestellt worden sind.

STÄDTEBAULICHE SCHWERPUNKTE
Die Stadt Konstanz hat aufgrund ihrer naturräumlichen Lage nur begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Der Entwicklung und der Verdichtung des nördlich des Seerheines liegenden Stadtgebietes Petershausen kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Mit dem Sanierungsgebiet „Klosterkaserne“ ist es gelungen, einen neuen Dienstleistungsschwerpunkt mit qualitätvollen Wohnbereichen zu schaffen.
Einen weiteren Schwerpunkt wird das „Stromeyersdorf“ als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort darstellen. Die stadtökologisch orientierte Planung für die Wiedernutzung der Gewerbebrache durch eine hochverdichtete Gewerbebebauung und städtebaulich bedeutsame Freiräume lässt hohe Qualitäten erwarten. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes zur Planung „Stromeyersdorf“ durch die Universität Stuttgart vom Februar 1991 sind wichtige Hinweise für die Gestaltung der Bebauung und des Straßenraumes bis zur Schänzlebrücke enthalten:

- Generell sollte für die Baublöcke eine einheitliche Bauhöhe vorgegeben werden, die sich aus der Gesamtstruktur ableitet, um die Baustruktur zu homogenisieren. Dabei können Eckgebäude oder auf Blickachsen liegende Gebäude etwas höher sein.

- Gezielte Hochpunkte sollen der Orientierung dienlich sein und durch ein bewusstes Einfügen in das Stadtgewebe sowohl die Identität der Stadt als auch die des Gebietes entscheidend mitprägen. Sie sind räumlich an exponierten Stellen auf Blicksachsen situiert und signalisieren den Übergang von Raumsequenzen.

- Der Gestaltung des öffentlichen Raumes kommt eine entscheidende Bedeutung zu.

In der Studie sind konkrete Hinweise für ein gesamthaftes Grünkonzept enthalten.
In einer weitergehenden Untersuchung, der Städtebaulichen Umweltverträglichkeitsstudie von Prof. Trieb, August 1991, sind weitere konkretisierte Empfehlungen zur Gesamtgestaltung des Stadtbildes, Gliederung der Baumassen, Stadtsilhouette, Rhythmisierung des Straßenraumes durch Sequenzen usw. enthalten. Auf diese Studie wird verwiesen.

Zur städtebaulichen Einbindung des Bebauungsplans „REICHENAUSTRASSE – OBERLOHNSTRASSE I“ sowie des benachbarten Bebauungsplans „BILLENWEIHER I“ wurde das Gesamtkonzept Stromeyersdorf weiterentwickelt. Der eigentliche Stadteingang wird mit qualitätvollen Gründerzeitvierteln des Stadtteiles Petershausen gebildet, den es gilt, nach Westen fortzusetzen.
Der gesamte Bereich nördlich der Reichenaustraße von der Alemannenstraße bis Oberlohnstraße und südlich im Bereich Billenweiher ist geprägt von desolater und heterogener Bausubstanz und untergenutzten Grundstücken. Nicht zuletzt hat die Unsicherheit der Straßenplanung in den letzten Jahrzehnten Investitionen in diesem Bereich verhindert.

Die geplante neue Attraktivität der Stadteinfahrt und die Realisierung des „Stromeyersdorfes“ wird zu einer strukturellen Änderung und Aufwertung führen. Dieser zu erwartende Prozess zeichnet sich bereits in den bisher verwirklichten Bauvorhaben ab.
Die städtebauliche Ordnung und Gestaltung sowie die Grünkonzeption wird in den Bebauungsplänen geregelt und sichergestellt.

Im Norden und im Westen des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan „OBERLOHN-SÜD“, in Kraft getreten am 29.09.1978, an, in dem sich in den letzten Jahrzehnten einige bedeutende Gewerbebettriebe und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt haben. Dieser Bebauungsplan wird im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 8260/8, /20, /23 und 8260/24 sowie 10141 überlagert und durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben, er wurde 2001 wirksam. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Gemeinderat hat am 21.10.1999 das Zentrenkonzept und das Konzept zur Sicherung von Gewerbeflächen beschlossen (vgl. Anhang zur Begründung). Mit dem Bebauungsplan werden die Ziele dieser Konzepte rechtsverbindlich.

III. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

III.1 ERSCHLIESSUNG

III.1.1 STRASSEN

Die Bebauungsplangebiete werden von der Reisstraße, der Opelstraße, der Reichenaustraße / B 33 und der Oberlohnstraße erschlossen.

Die B 33 und die Oberlohnstraße sind entsprechend der Plangenehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 10.05.2002 zur Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 03.12.1998 für den Neubau der B 33 Konstanz, Abschnitt: Landeplatz – Schänzlebrücke dargestellt. Das Straßenbauamt Konstanz hat 2002 mit den Baumaßnahmen begonnen.

Die nördlichen Grundstücke im „Gewerbehof Oberlohn“ werden über die bestehende Reisstraße angebunden, die in das Gebiet hinein verlängert worden ist. Sie wird in der Gebietsmitte um einen mit Bäumen überstellten Stellplatzbereich geführt, der für die dort zwischenzeitlich realisierte Nutzung erforderlich ist. Nach Süden und Osten ergänzen kurze Stichstraßen die erforderliche Erschließung des Gebietes.

Für das nicht über die öffentlichen Straßen erschlossene Grundstück Flst. Nr. 8260/19 ist im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Angrenzer festgesetzt.

III.1.2 WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die grundsätzlich wünschenswerte dezentrale Versickerung des Dachflächenwassers auf den Grundstücken ist aus technischen Gründen fraglich, da nach der geologischen Karte schwer durchlässige Beckentone anstehen. Eine generelle Festsetzung kann deshalb nicht getroffen werden, es wird jedoch empfohlen, im Einzelfall zu prüfen, ob eine Versickerung möglich ist.

III.2 GEPLANTE BEBAUUNG

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll entsprechend den o.g. Untersuchungen eine Nutzungs- und gestalterische Aufwertung der neuen Stadteinfahrt vorbereitet werden. Die städtebaulich und strukturell erwünschte Nachverdichtung auf den untergenutzten Grundstücken stellt ein weiteres Planungsziel dar.

GEWERBEHOF OBERLOHN
Der über den Erschließungsring Reisstraße erschlossene Gewerbehof Oberlohn für Handwerksbetriebe auf der ehemaligen „Sonderbaufläche“ des Bundes wurde zwischenzeitlich bis auf ein noch unbebautes Grundstück nach § 33 BauGB genehmigt und realisiert. Abweichend von der ursprünglichen Plankonzeption, wo sich die gewerbliche Bebauung rund um den Ring entwickeln sollte, wurde der südöstliche Teil herausgetrennt (VBP „Reichenaustraße – Oberlohnstraße II“) und ein Baumarkt errichtet.

III.2.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Um entlang der neuen B 33 eine stadtbildprägende und in der Höhenentwicklung abgestimmte Bebauung zu erhalten, sind im Bebauungsplan in einem in der Regel 17,5 m breiten Streifen die zulässige Mindest- sowie die Höchstgrenze der Gebäudehöhe mit 14 m bis 16 m festgesetzt. Damit sind, je nach der für die jeweilige Nutzung erforderlichen Geschosshöhen, im Mittel IV- bis V-geschossige Gebäude möglich. Im unmittelbaren Anschluss daran ist die zulässige Gebäudehöhe abgestaffelt auf maximal 12,0 m bzw. 14 m. Der Übergang zwischen den beiden Höhenfestsetzungen ist mit einer Knödellinie im Plan ausgewiesen. Überschreitungen in beiden Richtungen sind zulässig, sofern dies die Gebäudeplanung sinnvollerweise erfordert und die Nutzung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird.

Entsprechend dem stadtgestalterischen Gesamtkonzept der Uni Stuttgart 2/91 war an der Oberlohnstraße eine städtebauliche Dominante mit einem VI-geschossigen Gebäude als Kontrapunkt zu den großen Verkehrsflächen zulässig. Nachdem durch den VBP „Reichenaustraße – Oberlohnstraße II“ entlang der Reichenaustraße bis zur Einmündung der Oberlohnstraße eine dominante Bebauung auf den Grundstücken 8260/6, 10251 und 10318 vorgesehen ist, wird im vorliegenden Bebauungsplan auf diesen Kontrapunkt verzichtet und entlang der Oberlohnstraße eine wie oben beschrieben höhengestaffelte Bebauung festgesetzt.

Die im VBP geplante Bebauung an der Reichenaustraße ist vom Straßenrand der zur B 33 parallelen Erschließungsstraße zurückversetzt, die Zwischenzone soll nach den dortigen Festsetzungen begrünt werden. Bei dem Verfahren des VBP wurde das Doppelhausgrundstück Flst. Nrn. 8260/ 7 und /15 nicht einbezogen, da zu dem Zeitpunkt noch nicht klar war, ob der Abriss für den Bau der B 33 neu erforderlich sein würde. Nach dem endgültigen Stand des Planfeststellungsverfahrens ist ein Abriss für den Straßenbau nicht erforderlich.
Das Doppelhaus ist als ‚städtebauliches Relikt’ einer früheren Splittersiedlung städtebaulich unerwünscht und gestalterisch nicht vertretbar. Der angrenzende Bebauungsplan „Reichenaustraße/Oberlohnstraße II“ sieht in ca. 6 m Entfernung ein Gebäude mit einer geplanten Höhe von max. 16,50 m vor. Zur Sicherung der Dominanz dieses geplanten Gebäudes ist auch hier eine Mindesthöhe festgesetzt worden. Im Bebauungsplan „Reichenaustraße/Oberlohnstraße II“ von 2000 ist nur deshalb darauf verzichtet worden, das Doppelhaus im Zuge der Neuordnung des Gesamtgebietes für einen Abbruch vorzusehen, da die Planfeststellung von 1998 den Abbruch bereits vorgesehen hatte, der mit der Änderung der Planfeststellung 2002 wieder aufgegeben wurde.

Für den über die Reisstraße erschlossenen „Gewerbehof Oberlohn“ wurde 1995 ein Rahmenbauantrag gestellt und eine Baugenehmigung erteilt. Die Rahmenbedingungen der Baugenehmigung wurden als Festsetzungen übernommen mit dem Ziel, eine gesamtgestalterisch abgestimmte und anspruchsvolle Gewerbebebauung zu erhalten. Von besonderer Bedeutung war und ist dabei die Höhenentwicklung und Fassadengliederung der Gebäude.

MASS DER NUTZUNG

Das Maß der Nutzung ist festgesetzt gemäß Planeintrag mittels
- der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. der maximal zulässigen Grundfläche und der
- Höhe der baulichen Anlagen.

Damit soll eine auf die benachbarten, vorhandenen und geplanten Gebäude abgestimmte und stadtraumprägende Bebauung bei gleichzeitiger Nachverdichtung ermöglicht werden.

Im Bereich des „Gewerbehofes Oberlohn“ (GE 4) ist für die nördliche Gebäudezeile aus gestalterischen Gründen zusätzlich festgesetzt, dass bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe das oberste Geschoss oberhalb 9,0 m als Attikageschoss auszubilden ist und dazu die südliche, straßenseitige Fassade um mindestens 2,0 m zurückzuversetzen ist. Davon ausgenommen sind Erschließungselemente, die durch eine rhythmische Anordnung als besonderes Gestaltungselement wirken sollen.

Im Bereich des Gewerbegebietes 1 (GE 1) ist eine von den übrigen Höhenfestsetzungen abweichende Regelung getroffen: hier darf ein Hochregallager auf einer max. Grundfläche von 1500 m² mit einer max. Höhe von 20 m errichtet werden. Dieses Hochregallager ist für die betriebliche Entwicklung auf den Grundstücken unbedingt erforderlich. Damit das Gebäude so wenig wie möglich störend in Erscheinung tritt, muss es von der Reichenaustraße einen Abstand von mind. 86 m, von der Opelstraße einen Abstand von mind. 50 m und von der östlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 15 m einhalten.

Der Bebauungsplan setzt entsprechend § 19 (4) BauGB eine maximale Versiegelung von 0,8 (80 %) fest. Wird dieser Versiegelungsgrad überschritten, ist aus ökologischen Gründen ein Ausgleich durch Dachflächenbegrünung zu leisten.

ART DER NUTZUNG

Das gesamte Planungsgebiet ist als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Ausweisung entspricht damit der heute bereits vorherrschenden Nutzungsart mit Ausnahme der zehn Reihenhäuser auf Grundstück Flst. Nr. 8260/11. Sie stehen im Zusammenhang mit der ehemaligen Nutzung des Bundes und wurden zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses nach wie vor von Bediensteten der Zollverwaltung bewohnt. Sie sind von allen Seiten umgeben von gewerblicher Bebauung und deshalb bereits heute erhöhten Emissionen ausgesetzt.
Zwischenzeitlich wurden die Reihenhäuser jedoch fast alle an private Eigentümer verkauft. Aufgrund der umgebenden Nutzung und den Zielen der Planung, den Gewerbestandort zu sichern und nachzuverdichten, wird kein Mischgebiet festgesetzt, was die gewerbliche Entwicklung beeinträchtigen würde, sondern das Grundstück ebenfalls in das Gewerbegebiet einbezogen. Damit jedoch bauliche Erweiterungen und Änderungen an den Reihenhäusern vorgenommen werden können, wird gemäß § 1 (10) BauVNO ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt.

Im Bereich des „Gewerbehofes Oberlohn“ ist je Betrieb eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im obersten Geschoss allgemein zulässig.

Nicht zugelassen sind im Gewerbegebiet:

- offene Lagerplätze
  entlang der Reichenaustraße, da diese nicht der geplanten städtebaulichen Ausprägung durch eine markante Gebäudefront und der geplanten Bepflanzung entsprechen.

- Einzelhandelsbetriebe,
  um die in der Stadt Konstanz wenigen gewerblichen Bauflächen für produzierende Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe zu sichern. In diesem Zusammen-

hang wird auf das Zentrenkonzept und das Konzept zur Sicherung von Gewerbeflächen in Konstanz verwiesen.
Die Ziele des Zentrenkonzeptes (Sicherung der Nahversorgung und Sicherung der zentralen Lagen) sind durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt im GE 6 nicht gefährdet. Erst durch eine Ausweitung der vorhandenen Verkaufsflächen wird das Gesamtkonzept gefährdet. Aus diesem Grund soll der vorhandene Lebensmittelmarkt über den Bestandsschutz hinausgehend eine planungsrechtliche Sicherung erhalten.

- Vergnügungsstätten
  sind im Plangebiet bereits auf mehreren Grundstücken vorhanden und werden im gesamten Gebiet nicht ausgeschlossen (vgl. auch Konzept zur Sicherung der gewerblichen Standorte).

III.2.2 BAUWEISE

Die Bauweise ist entsprechend der jeweils auf den Grundstücken möglichen Bebauung gemäß Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise festgesetzt; bei der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude, die länger sind als 50 m, zulässig.

III.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im allgemeinen durch Baugrenzen festgesetzt. Entlang der B 33 und der Oberlohnstraße sind zur Sicherung einer durchgängigen, dem angestrebten Charakter einer den Straßenrand prägenden Bebauung Baulinien ausgewiesen.

III.3 ALTLASTEN

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich altlastverdächtige Flächen, die im zeichnerischen Teil gekennzeichnet sind:

- Grundstücke Flst. Nrn. 8260/2, 8260/15 und 8260/7: Vorklassifizierung B, das bedeutet: bei Baumaßnahmen, insbesondere Tiefbauarbeiten, muss eine sachkundige Betreuung durch ein geeignetes Ingenieurbüro erfolgen.

III.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit den Örtlichen Bauvorschriften sollen die baugestalterischen Absichten unterstützt werden. Sie beziehen sich in erster Linie auf

- die zulässige Dachform:
  Im Bestand sind Flachdächer und flach geneigte Dächer vorherrschend. Entsprechend sind im gesamten Planungsgebiet Dächer mit einer Neigung von 0° bis 12° zugelassen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, sofern dies bei Aus- und Ergänzungsbauten von Gebäuden mit bestehenden, steileren Dächern aus gesamtgestalterischen Gründen geboten ist.

- Werbeanlagen
  sind hinsichtlich ihrer Gestaltung, Größe und dem Ort der Anbringung zugunsten einer gewissen Einheitlichkeit und wegen ihrer prägenden Wirkung auf das Gesamterscheinungsbild des Gebietes begrenzt. Sie sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig mit Ausnahme eines Werbeturmes für den „Gewerbehof Oberlohn“.

- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen, Gestaltung der Stellplätze und sonstiger Freianlagen – siehe hierzu die Begründung zum Grünordnungsplan.

III.5 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die geplante Nachverdichtung der Grundstücke im Planungsgebiet erfordert die Sicherung des vorhandenen Grünbestandes und die Sicherung eines nach ökologischen Anforderungen geordneten Freiraumes mit Regelung der Parkierung und der Versiegelungsflächen.
Es ist deshalb zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt worden, der auch die grünordnerischen Gesamtüberlegungen der Planung „Stromeyersdorf“ und die bereits vorliegende Grünplanung zur B 33 mit Alleen entlang der neuen Straße aufnimmt und für das Planungsgebiet weiterentwickelt.
Auf die Begründung zum Grünordnungsplan wird verwiesen. Die Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung sind in die Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

III.6 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die zu folgendem Ergebnis kommt:

Der Bebauungsplan führt zu keiner weiteren Erhöhung des Versiegelungsgrades, jedoch zu einer Gefährdung bzw. zu einem Verlust vorhandener, gestalterisch bedeutsamer Bäume. Bei den übrigen Schutzgütern sind die zu erwartenden Risiken als gering einzustufen. Nach dem Ergebnis der Konfliktanalyse ist die Durchführung von naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung bleibt im Rahmen der Möglichkeiten, die § 34 BauGB bereits heute eröffnet.

Bei Umsetzung des im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmenkonzeptes wird aus fachlicher Sicht gewährleistet, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch das geplante Vorhaben verbleiben und sich darüber hinaus die ökologische Situation im Gebiet gegenüber dem Status Quo gemäß den Entwicklungszielen des Umweltschutzes verbessern wird.

IV. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVPG) - VORPRÜFUNG

Nach der Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG erreicht das vorliegende Planungsgebiet eine Größe, nach der sich eine Verpflichtung zur Durchführung einer Vorprüfung ergibt (Änderung eines Bebauungsplans mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²). Danach ist die Bewertung der Auswirkungen eines Bebauungsplans entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern in die Abwägung einzustellen.
Nach den Ergebnissen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (siehe Ziff. III.6 und Begründung zum Grünordnungsplan) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den Bebauungsplan zu erwarten; es wird vielmehr davon ausgegangen, dass sich die ökologische Situation im Gebiet

gegenüber dem Status Quo gemäß den Entwicklungszielen des Umweltschutzes verbessern wird. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes nicht betroffen bzw. nicht vorhanden. Das städtebauliche Ziel der Bebauungsplanänderung ist zwar die Nachverdichtung im Bestand, es werden aber gegenüber den bisher rechtskräftigen Bebauungsplänen (Überlagerungen) und gegenüber den Gebieten nach § 34 BauGB keine zusätzlichen Baumöglichkeiten eröffnet. Es sind durch die Bebauungsplanänderung weder weitere negative Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten - insbesondere da diese ebenfalls von Gewerbegebieten geprägt wird -, noch werden durch die zulässigen Vorhaben andere oder schwerwiegendere Emissionen ausgelöst.
Da nach dem Vorgenannten durch die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgelöst werden, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

V. FLÄCHENBILANZ

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von	ca.	6,8 ha,
davon sind:		
▪ Gewerbegebiet	ca.	6,4 ha,
▪ Straßen und Verkehrsgrünflächen	ca.	0,4 ha.

VI. REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „REICHENAUSTRASSE-OBERLOHNSTRASSE I“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des Vorkaufsrechts für die Stadt bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Lörrach, den 18.07.1996 / 06.12.2002 / 10.07.2003

Entwurf + Planfertigung:

Planungsgruppe Süd-West Lörrach
AG mit
Dipl.-Ing. Bettina Nocke, Freie Stadtplanerin, Lörrach