BEBAUUNGSPLAN „REICHENAU-/OBERLOHNSTRASSE II“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. ÜBERSICHTSPLAN
7. BEGRÜNDUNG
8. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSSTUDIE
9. GRÜNORDNUNGSKONZEPT
10. PROJEKTANSICHT, ÜBERSICHTSPLAN MIT NUTZUNGSKONZEPT, Beschreibung

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "REICHENAU - OBERLOHNSTRASSE II"

SATZUNG



HEINZ UND TIMO DOSER
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER GEMEINSCHAFT GBR

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (Gemo) für Baden-Württemberg, in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am **23. 03. 2000** den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

" REICHENAU / OBERLOHNSTRASSE II "

als **Satzung** beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Satzung

Zur Bebauung sowie zur Erschließung des Areales

" REICHENAU / OBERLOHNSTRASSE II "

in Konstanz wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Die Erschließungsmaßnahmen sowie deren finanzielle und zeitliche Abwicklung werden in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Konstanz und dem Vorhabenträger (öffentlich rechtlicher Vertrag) geregelt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

§ 2

Bestandteil der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Bestandteil:

• Vorhabenbezogener Bebauungsplan		
Zeichnerischer Teil	vom	28.07.1999/13.09.1999
ergänzt	am	09.12.1999/23.03.2000
• Vorhabenbezogener Bebauungsplan Textlicher Teil		
Planungsrechtliche Festsetzungen	vom	28.07.1999/13.09.1999
ergänzt	am	09.12.1999/23.03.2000
Örtliche Bauvorschriften	vom	28.07.1999/13.09.1999

Beigefügt:

• Übersichtsplan	vom	28.07.1999/13.09.1999
• Begründung	vom	28.07.1999/13.09.1999
ergänzt	am	09.12.1999/23.03.2000
• UVS - Kurzfassung, Langfassung	vom	28.07.1999/13.09.1999
• Grünordnungskonzept	vom	28.07.1999/13.09.1999
• Projektansichten, Übersichtsplan mit Nutzungskonzept, Beschreibung	vom	Juli 1999

§ 3

Räumlicher Geltungsbereich

Das Satzungsgebiet umfaßt den im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Geltungsbereich.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan zuwiderhandelt.

§ 5

Teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes "Oberlohn - Süd " einschl. Änderungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Reichenau / Oberlohnstraße II" ersetzt im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplan "Oberlohn - Süd" einschließlich dessen Änderungen, Nr. 1 rechtsverbindlich seit 30.05.1979, Nr. 2 rechtsverbindlich seit 10.05.1989, Nr. 3 rechtsverbindlich seit 18.08.1988, Nr. 4 rechtsverbindlich seit 25.08.1999, die dort bisher festgesetzten Planungsrechtlichen Festsetzungen.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50
78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

Ausgefertigt:

Konstanz, den 11. JAN. 2001

STADT KONSTANZ

DEZERNAT III

.....

FOUQUET
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 36

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan

" REICHENAU / OBERLOHNSTRASSE II "

wurde vom Regierungspräsidium Freiburg am

..... genehmigt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Der Satzung sowie die Stelle, bei der der Vorhabenbezogene Bebauungsplan

" REICHENAU / OBERLOHNSTRASSE II "

eingesehen werden kann, wurde am 16. AUG. 2002 öffentlich bekanntgemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan

" REICHENAU / OBERLOHNSTRASSE II "

ist somit seit dem ~~16. AUG. 2002~~ rechtsverbindlich.

Konstanz, den .....

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

.....

FOUQUET
Bürgermeister

Max-Stromeyer-Straße

Reisstraße

Reichenaustraße

Oberlohnstraße

B 33 neu

BAU- UND HEIMWERKERMARKT MIT GARTENCENTER

ANLIEFERUNG BAUMARKT

FREIFLÄCHEN-LAGER

ZU- UND AUSFAHRT

Bereich II gemäß planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1

Bereich I gemäß planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger Strom

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO — SONDERGEBIET gem. § 11 BauNVO

Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter
Hotel
Diskothek
Gastronomie
Dienstleistung
Sonstige Gewerbebetriebe

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,9 — GRUNDFLÄCHENZAHL

H min. — MINDEST FIRSTHÖHEN (AUF MEERESHÖHE BEZOGEN)

H max. — MAXIMALE FIRSTHÖHEN (AUF MEERESHÖHE BEZOGEN)

BAUWEISE, BAUGRENZE

g — GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

1. ÖFFENTLICH

GEHWEGFLÄCHE / FAHRBAHNFLÄCHE } DIE EINTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN IST UNVERBINDLICH

RADWEG

KOMBINIERTER GEH- UND RADWEG

2. PRIVAT

ZUFAHRTEN — VERKEHRSFLÄCHEN INNERHALB VON ZU- UND ABFAHRTEN SIND PRIVAT

P — STELLPLÄTZE — WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENABSCHLUSS

P — STELLPLÄTZE — WASSERDURCHLÄSSIGER OBERFLÄCHENABSCHLUSS MIT BEGRÜNTEN FUGEN (RASENFUGEN)

GRÜNORDNUNG

DACHBEGRÜNUNG

PFG 1 — PFLANZGEBOT 1 privat — ANPFLANZEN VON BÄUMEN 1ORDNUNG gem. Ziffer 2.11 PARKPLÄTZE

PFG 2 — PFLANZGEBOT 2 privat — EINBINDUNG DES PFLANZBETTES GEGENÜBER REICHENAU- UND OBERLOHNSTRASSE

PFG 3 — PFLANZGEBOT 3 privat — FASSADENBEGRÜNUNG, STRÄUCHER

PFG 4 PFG 5 — PFLANZGEBOT 4 und 5 privat — PARKPLÄTZE

PFG 6 — PFLANZGEBOT 6 privat — FASSADENBEGRÜNUNG

PFG 7 — PFLANZGEBOT 7 privat — PARKPLÄTZE, GASTRONOMIEGEBÄUDE

PRIVATES GRÜN, WIESENFLÄCHE

BESTEHENDE BÄUME SIND ZU ERHALTEN

BESTEHENDE BÄUME KÖNNEN ENTFERNT WERDEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER ART DER BAULICHEN NUTZUNG

TGa — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE

H. i. L. 3,50/4,00 — LICHTE DURCHFAHRTSHÖHE 3,50/4,00 m

BEGRÜNTE LÄRMSCHUTZWAND h=3,00 m

LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN VERSORGUNGSTRÄGER STROM

STANDORT FÜR UMFORMERSTATION

UNVERBINDLICHE PLANZEICHEN

UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN NACHRICHTLICH

GRENZE GEMÄSS VERMESSUNGSAMT — RECHTLICH GÜLTIG

8278/4 — FLURSTÜCKSNUMMER GEMÄSS VERMESSUNGSAMT

GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZE

400 — HÖHENSCHICHTLINIE m ü. NN

ABGÄNGIGES GEBÄUDE

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

PLANFESTGESTELLTER BEREICH B 33 neu

B 33 neu
OBERLOHNSTRASSE, MAX-STROMEYER-STRASSE

ABGÄNGIGE BAHNANLAGE

BUSWARTEHÄUSCHEN

BODENVERUNREINIGUNG Z 1.2 – >2
SIEHE BAUGRUNDUNTERSUCHUNG VOM 20.07.1999

VERFAHRENSÜBERSICHT UND AUSFERTIGUNG

ENTWURF	VOM 28.07.1999	GEÄNDERT 13.09.1999	
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	AM 29.04.1999	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	AM 23.07.1999
FRÜHZ. BÜRGERBETEILIGUNG	BESCHLUSS AM 29.04.1999	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	AM 23.07.1999
	DURCHGEFÜHRT VOM 02.08.1999	BIS 20.08.1999	
		VERANSTALTUNG	AM 28.07.1999
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	BESCHLUSS AM 21.10.1999	ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG	AM 23.10.1999
	DURCHGEFÜHRT VOM 03.11.1999	BIS 01.12.1999	
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE	AM 02.08.1999	BENACHRICHTG. ÜBER ÖFF. AUSL.	AM 22.10.1999
BESCHLUSS ÜBER BEDENKEN UND ANREGUNGEN	AM 23.03.2000	SATZUNGSBESCHLUSS	AM 23.03.2000

AUSFERTIGUNG DER SATZUNG
STADT KONSTANZ DEZERNAT III, DEN _____

_____
(FOUQUET, BÜRGERMEISTER)

GENEHMIGUNG REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG AM _____
INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES DURCH ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG AM _____

VERMERKE

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE NACH INKRAFTTRETEN GEÄNDERT:

RECHTSVERBINDLICH AM _____ AKTENPLANZEICHEN _____

RECHTSVERBINDLICH AM _____ AKTENPLANZEICHEN _____

(SONSTIGE VERMERKE)

STADT: KONSTANZ

H+T DOSER GbR

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN REICHENAU- / OBERLOHNSTRASSE II

M. 1:500

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO
W.BLUST DIPL.-ING. (FH) / M.RATHGEB DIPL.-ING.
STADIONSTRASSE 27 | Telefon: 0741 / 13335 + 12650
78628 ROTTWEIL | Telefax: 0741 / 12240

28.07.1999 / 13.09.1999 / 23.03.2000 F:\Konstanz\doser1\doser1.pr]

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "REICHENAU - OBERLOHNSTRASSE II"

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



HEINZ UND TIMO DOSER
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER GEMEINSCHAFT GBR

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden planungsrechtlichen Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

SONDERGEBIET § 11 (3) BauNVO

zulässig sind:

im Bereich I

- Hotel mit Gastronomie oder Büroflächen
  BGF 4100 m²
- Diskothek
  BGF 1500 m²
- Gastronomie
  BGF 1500 m²
- Sonstige Gewerbebetriebe
  nicht zulässig sind weitere Vergnügungsstätten und Einzelhandel. Zulässig ist Einzelhandel nur für Autozubehör einschl. Montage und Reparatur mit einer max. Verkaufsfläche von 730 m².
  BGF 6700 m².

im Bereich II

- Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter
  BGF 7995 m²

Für den Bereich I Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter wird zusätzlich festgesetzt:

maximale Verkaufsfläche 7.585 m²

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

Hauptsortimente

- Werkzeuge
- Elektromaschinen
- Maschinenzubehör

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50
78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

- Eisenwaren
- Sanitär- und Heizung / -installation, Klima
- Bad Ausstattung / Möbel
- Sanitär Keramik / -Stahl
- Sanitärartikel
- Wand- und Bodenfliesen
- Holz
- Paneele
- Dämmaterial
- Türen, Zargen / -Zubehör / Schlösser und Beschläge
- Chemische Baustoffe / Baustoffe incl. Be- und Entwässerung
- Bauelemente
- Fenster
- Öfen und Brennstoffe
- Kleber (ohne Baukleber)
- Wand- und Deckenplatten
- Dispersionsfarben
- Farben, Lacke, Holzschutz
- Tapeten
- Malerwerkzeuge
- Bodenbeläge - Zubehör
- Lampen / Leuchten
- Elektroinstallationen einschl. dazugehöriger elektrischer Arbeitsgeräte
- Kücheneinrichtungen einschl. elektrischer Geräte
- Garten-, Motorgeräte
- Schwimmbäder und Zubehör
- Freilandpflanzen
- Innenpflanzen ausgenommen Schnittblumen
- Gartenwerkzeuge
- Gartendünger
- Gartenausstattungen
- Camping-, Gartenmöbel
- Teiche / Teichzubehör
- Möbel
- Leitern / Wäschespinnen

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

- Sicherheitstechnik, Sicherheitsbekleidungen (Overall, Handschuhe, Sicherheitsschuhe)
- Markisen
- Kfz / Motorräder / Mopeds / Fahrräder / Kfz-Zubehör und Pflege (max. 200 m² Verkaufsfläche)

Randsortimente

maximale Verkaufsfläche insgesamt	700 m²
maximale Verkaufsfläche je Randsortiment	
• Heimtextilien für Wohnraumgestaltung (Rollos, Gardinen - Zubehör)	200 m²
• Innendekorationen	200 m²
• Bilderrahmen / -Zubehör	100 m²
• Bastelartikel / Hobbybedarf	100 m²
• Wasser- / Sport- / Freizeitgeräte	100 m²
• Haushaltswaren ohne Geschirr und Bestecke	50 m²
• Berufsbekleidungen	50 m²
• Fachzeitschriften, Fachbücher	100 m²

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- Die min. und max. Höhen baulicher Anlagen sind, gem. Eintragungen im Lageplan, festgesetzt.
- Dachaufbauten für technisch bedingte Bauteile und Anlagen dürfen die max. festgesetzten Höhen überschreiten.
- Gemäß § 19 (4) Nr. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß die zulässige Grundflächenzahl, einschließlich der in § 19 (4) Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, max. 0,90 betragen darf.
- Bei Grundstücksteilungen im Planungsgebiet kann die GRZ je Grundstück unterschiedlich hoch sein. Insgesamt darf die GRZ von 0,90 im Plangebiet nicht überschritten werden.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden festgesetzt durch Baugrenzen.
- Das Vortreten von untergeordneten Bauteilen wie Vordächer etc., bis zu einer max. Tiefe von 2,5 m ist ausnahmsweise zulässig. Insgesamt dürfen sie jedoch je Gebäudefront nicht länger als 20 m sein.

4. BAUWEISE
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist gem. Eintrag im zeichnerischen Teil:

- in Teilbereichen geschlossene Bauweise
- in einem Teilbereich abweichende Bauweise
  zulässig ist die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze zu Flst. 8260/15, mit einer Abstandsfläche von mindestens 0,5 m, mit 3,5 m freier Wandhöhe.

5. STELLPLÄTZE
(§ 12 BauNVO, § 9 (1) Nr. 14 und Nr. 22 BauGB)

- Insgesamt sind maximal 298 oberirdische Stellplätze im Planbereich für den Investor festgesetzt.
  Für die im Zuge der Planrealisierung bei " ALDI" entfallenden Stellplätze werden im Planbereich zusätzlich 44 Stellplätze festgesetzt.
- Für den Bereich des Hotels und Dienstleistungen ist zusätzlich eine Tiefgarage mit ca. 66 Einstellplätzen festgesetzt.

  Oberirdische Stellplätze sind im Bereich dieser Tiefgaragenfläche nicht zulässig, ausgenommen die im Plan dargestellten 13 Stellplätze.

6. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

- Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

7. TRAFOSTATION

- Innerhalb des im Lageplan gekennzeichneten Bereich I ist in der baulichen Anlage eine Trafostation als Ersatz für die vorhandene und zur Deckung des Bedarfs aus der geplanten Nutzung vorzusehen.

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BEGRÜNUNGEN
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

8.1 Allgemeines

- Bei Pflanzungen sind die im Plangebiet vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen und die DVGW Richtlinien einzuhalten.
  Die im Lageplan eingetragenen Pflanzstandorte sind entsprechened anzupassen.

8.2 Pflanzfestsetzungen

- **Dachbegrünung**

- **PFG 1 (privat)**
  Überstellung der Parkplätze mit großkronigen Bäumen.

- **PFG 2 (privat)**
  Anlage einer Grünfläche mit Baumpflanzung zur gestalterischen Einbindung des Plangebietes gegenüber Reichenau- und Oberlohnstraße.

- **PFG 3 (privat)**
  Eingrünung des Baumarktes durch Strauchpflanzung und Fassadenbegrünung.

- **PFG 4 und 5 (privat)**
  Einbindung der Parkplätze durch schmalkronige, pyramidal wachsende Bäume. (hier: Pyramidenpappeln)

- **PFG 6 (privat)**
  Einbindung der angrenzenden Werkshalle durch Fassadenbegrünung und Vorpflanzung schmalkroniger, pyramidal wachsender Bäume.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

- **PFG 7 (privat)**

  Eingrünung des Gastronomiegebäudes und seiner Zufahrt mit Einzelbäumen.

  Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind offene Pflanzbeete mit Bodenanschluß anzulegen, die bei Bedarf mit einem Anfahrschutz zu versehen und auf Dauer zu erhalten sind.

8.3 Dachbegrünung

Für Teilbereiche des Plangebietes wird eine extensive Dachbegrünung mit insgesamt 6.220 m² festgesetzt.

Hiervon entfallen auf:

• Baumarkt	ca.	3.780 m²
• Gartencenter	ca.	940 m²
• Diskothek	ca.	700 m²
• Bürogebäude, Hotel	ca.	800 m²

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

Wurzelraumschutz für bestehende Pyramidenpappeln am nordöstlichen Rand des Plangebietes.

Vor die außerhalb des Plangebietes stehende Pappelreihe wird entlang der Grundstücksgrenze ein 2,0 m breiter Grünstreifen zum Schutz des Wurzelraumes angelegt.

In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- und Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen Vorsorge zu treffen, siehe DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

10. HINWEISE

10.1 Baugrund

Objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatungen sind durchzuführen.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

10.2 Lärmschutzmaßnahmen

Die Bauvorhaben werden an einer klassifizierten Straße errichtet.

Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

10.3 Denkmalschutz

Bei Bodenfunden und/oder dem Vorhandensein von Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen ect., ist das Landesdenkmalamt, Abtl. Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a in Freiburg, Tel.: 0761-207120 unverzüglich zu benachrichtigen.

10.4 Altlasten

Ein Baugrundgutachten ist zu erstellen.

Im gesamten Planbereich ist mit geringen Bodenverunreinigungen zu rechnen.

In der Begründung zur Planung sind unter Ziffer VIII die Schadstoffbelastungen des Bodens dargelegt.

Sanierungsmaßnahmen sind vor Durchführung von Baumaßnahmen, in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, durchzuführen.

Der Durchführungsvertrag regelt die Umsetzung dieser Vorgaben.

Konstanz, den 28.07.1999 / 13.09.1999 / 09.12.1999 / 23.03.2000

Ausgefertigt:

Konstanz, den 11. JAN. 2001

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

FOUQUET
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
36

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "REICHENAU - OBERLOHNSTRASSE II"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN



HEINZ UND TIMO DOSER

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER GEMEINSCHAFT GBR

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften:

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

1.1 Dachgestaltung (§74 (1) LBO)

- Als Dachform wird Flachdach oder geneigtes Dach bis max. 18° festgeschrieben.
  Aufgesetzte Oberlichtfenster sind zulässig.
- Für Teilbereiche des Plangebietes wird Dachbegrünung festgesetzt (Ziffer 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

1.2 Fassadengestaltung (§ 74 (1) und (5) LBO)

- Die Fassaden der Gebäude sind entsprechend der Beschreibung der Bauvorhaben zu gestalten.

  Hinweis: Weiteres regelt der Durchführungsvertrag.

2. STELLPLATZGESTALTUNG

- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen (teilweise wasserdurchlässige Beläge und teilweise Pflaster mit Rasenfugen, gem. Darstellung im Lageplan).
- Das Gestaltungsschema der Stellplätze ist im Lageplan festgesetzt.
- Zufahrten können mit geschlossenen Belägen hergestellt werden.

3. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) LBO und § 14 (1) BauNVO)

Im Bereich der Fassaden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m² allgemein zulässig.

Als Ausnahme können größere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe, Farbe und Anbringungsort, in die Fassadengestaltung einfügen.

Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, sind unzulässig.

Anlagen mit Lasertechnik oder ähnlichen lichtstarken Einrichtungen für Show-, Werbe- und/oder Szenezwecke sind unzulässig.

Auf dem Dach bzw. oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.

Konstanz, den 28.07.1999 / 13.09.1999

Ausgefertigt:

Konstanz, den 11. JAN. 2001

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

FOUQUET
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "REICHENAU - OBERLOHNSTRASSE II"

BEGRÜNDUNG



HEINZ UND TIMO DOSER
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER GEMEINSCHAFT GBR

Rottweiler Ingenieur- und Planungsbüro W.Blust M.Rathgeb
D-78628 Rottweil Tel. 07 41 / 1 33 35 + 1 26 50 Fax 1 22 40

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

INHALTSVERZEICHNIS

I. Anlaß zur Planaufstellung

II. GMA - Gutachten

III. Standortfindung

IV. Flächennutzungsplan

V. Lage des Plangebietes

VI. Geplante Bebauung und Nutzung

VII. Grünordnung und Freiflächengestaltung

VIII. Schadstoffbelastung des Untergrundes

IX. Geologische Situation

X. Erschließung und Parkierung

XI. Zufahrtsmöglichkeiten für Löschfahrzeuge

XII. Versorgung und Entsorgung

XIII. Lärmschutz

XIV. Kosten und Finanzierung

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

I. ANLASS ZUR PLANAUFSTELLUNG

Es ist beabsichtigt, im Bereich des genannten Areales, folgende Nutzungen unterzubringen:

- Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter
- Hotel
- Dienstleistungen
- Einzelhandel für Autozubehör
- sonstige Gewerbebetriebe
- Gastronomie
- Diskothek

Die geplante Überbauung in ihrer Gesamtheit kann nur über ein Planverfahren (Bebauungsplan oder Vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Genehmigung kommen.

Entsprechend dem im Plangebiet geltenden Planungsrecht sind Hotel, Disco und Dienstleistungen zulässig.

Da der vorgesehene Baumarkt mit der geplanten Verkaufsfläche von 7.585 m² dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen ist, kann er entsprechend dem derzeitigen Planungsrecht nicht zugelassen werden.

Die künftig gute Erschließung für den Kfz-Verkehr, in diesem Bereich, sowie die ungenügenden Grundstücksverfügbarkeiten im E-Zentrum, haben den Gemeinderat veranlaßt, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Beschränkt auf den Sortimentsbereich Bau- und Heimwerkerbedarf einschl. Gartencenter, kommt die im Zentrenkonzept formulierte Ausnahme zur Anwendung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzungsausformen herzustellen, wird deshalb ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

II. GMA - GUTACHTEN

Im Winter 1997 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Marktanalyse zum Ansiedlungs- bzw. Ausbaubedarf im Bau- und Heimwerkerbedarf der Stadt Konstanz erstellt.

Im Rahmen des Gutachtens wurde ein Verkaufsflächenbedarf für ein Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter, in der Größenordnung von ca. 4.500 m² festgestellt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Dieser Verkaufsflächenbedarf wurde ermittelt vor dem Hintergrund, den schwach ausgebildeten lokalen und überörtlichen Wettbewerb im Sektor Baumärkte und Gartencenter, zu verbessern.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die lokalen Anbieter wird folgendes herausgestellt:

Bei einer Baumarktansiedlung in der Größenordnung von 4.500 m² Verkaufsfläche, sind für die ansässigen Betriebe im Bau- und Heimwerker- sowie im Gartencenterbereich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten; die ökonomische Tragfähigkeit der Betriebe ist jedoch weiterhin gegeben.

Es wird weiter festgestellt, eine Verkaufsfläche zwischen 4.500 - 5.000 m² stellt bei Baumarktansiedlungen eine untere Verkaufsflächengröße dar. Darunterliegende Flächengrößen würden das Ziel einer verstärkten Kaufkraftbindung verfehlen.

Ein Baumarkt mit erheblich größerer Verkaufsfläche wird die Kaufkraftzuflüsse steigern, gleichzeitig sind für ansässige Betriebe gesteigerte Wettbewerbswirkungen zu verzeichnen.

Der Gemeinderat hat sich in Kenntnis dieser Auswirkungen zugunsten der Steigerung der oberzentralen Funktion entschieden, indem er einer Baumarktansiedlung bis 7.500 m² Verkaufsfläche, bei gleichzeitiger Erweiterung des ansässigen Betriebes (Obi-Markt), um 2.500 m² zustimmte.

III. STANDORTFINDUNG

Am 30.Juli 1998 hat der Gemeinderat das Zentrenkonzept und die Ansiedlung eines **zweiten** Baumarktes für Gartencenter mit einer Verkaufsfläche bis zu 7.500 m² beschlossen.

Entsprechend den Vorgaben des Zentrenkonzeptes ist der vom Gemeinderat im Grundsatz beschlossene Baumarkt nur im E-Zentrum (Teilabschnitt Oberlohn-Süd und Teilabschnitt Unterlohn) zulässig.

Im Anschluß an diesen Beschluß gingen bei der Stadt Konstanz Anfragen zur Ansiedlung eines zweiten Baumarktes an folgenden Standorten ein:

1. Standort Max-Stromeyer-Straße, Flst. Nr. 8281

Für dieses städtische Grundstück gingen, im Zuge der öffentlichen Ausschreibung, sechs Bewerbungen für die Errichtung eines Baumarktes ein.

2. Standort Oberlohn- / Reichenaustraße

Für diesen Bereich bestehen Bauabsichten zur Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter, Disco, Hotel und Dienstleistungen.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

3. Standort Reichenaustraße, Flst. Nr. 9307 und 8231/41

Eine Anfrage zur Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter mit 7.500 m² und Disco liegt der Verwaltung vor.

4. Standort Carl-Benz-Straße 18

Anfrage auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Bau- und Heimwerkermarktes und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m².

Im Zuge der Standortfindung hat der Gemeinderat die aufgeführten Standortvarianten diskutiert und bewertet.

Bewertung Standort 1

Der Standort liegt außerhalb des E-Zentrums, insofern besteht ein Widerspruch zum Zentrenkonzept. Dieser Standort dient aufgrund der unmittelbaren Lage am S-Bahn-Haltepunkt Fürstenberg der Vorhaltung für arbeitsplatzintensive Betriebe und den Pendlern und scheidet daher zur Ansiedlung eines Baumarktes aus.

Bewertung Standort 2

Der Standort liegt außerhalb des E-Zentrums, insofern besteht ein Widerspruch mit dem Zentrenkonzept. Der Standort ist zukünftig durch die Planungen zur B 33 neu und Oberlohnstraße für den Kfz-Verkehr gut erschlossen.

Insbesondere wurden im Abwägungsprozeß die nachfolgend aufgeführten Rahmenbedingungen positiv gewichtet:

- städtebauliche Fassung der Auffahrtsschleife Schänzlebrücke, durch integrierten mehrgeschossigen Baukörper
- Ansiedlung einer Diskothek sowie eines Hotels, da für beide Einrichtungen in Konstanz ein hoher Bedarf besteht
- Standortlösung des Recyclingbetriebes Hämmerle
- verkehrlich gute Erschließbarkeit.

Aufgrund dieser Situation wurde dieser Standort vom Gemeinderat, im Zuge des durchgeführten Abwägungsvorganges, favorisiert.

Bewertung Standort 3

Dieser Standort liegt außerhalb des E-Zentrums, insofern liegt ein Widerspruch mit dem Zentrenkonzept vor. Eine Baumarktansiedlung ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht zulässig, da der Bebauungsplan "Stromeyersdorf Ia" Gewerbegebiet ausweist mit Ausschluß von Einzelhandel. Diskotheken sind nach den planungsrechtlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Der Standort Stromeyersdorf soll entsprechend dem politischen Planungswillen für das produzierende und Dienstleistungsgewerbe mit hohen gestalterischen Auflagen, vorgehalten werden.

Im Zuge dieser Gewichtung hat der Gemeinderat diesen Standort für die Ansiedlung eines Baumarktes ausgeschieden.

Bewertung Standort 4

Die Standortlage entspricht dem Zentrenkonzept.
Durch die vom Gemeinderat städtebaulich höher bewertete Gesamtlösungsmöglichkeit am Standort 2, wurde diese Alternative abgelehnt.

Am 17.12.1998 fasste der Gemeinderat den Grundsatzbeschluß zur Ansiedlung eines Bau- und Heimwerkermarktes mit 7.500 m² Verkaufsfläche am Standort 2 sowie die Ausnahme vom Zentrenkonzept (gemäß Zentrenkonzept wäre die Ansiedlung nur innerhalb des E-Zentrums zulässig gewesen).

Am 21.10.1999 hat der Gemeinderat die Änderung des Zentrenkonzeptes beschlossen. Der Änderung entsprechend ist ausnahmsweise eine Ansiedlung von großflächigen nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch außerhalb des E-Zentrums zulässig.

Die abwägungsrelevanten Faktoren werden folgend noch einmal zusammengefasst:

- gute verkehrliche Erschließung durch die unmittelbare Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz
- Grundstücksdefizite im E-Zentrum zur Ansiedlung eines Projektes in dieser Größenordnung
- durch das Vorhaben initiierte Sanierung eines emissionsträchtigen Gewerbestandortes
- städtebauliche Fassung des Verkehrsknotenpunktes Oberlohn-/Reichenaustraße/Auffahrt Schänzlebrücke, durch die Gesamtkonzeption Baumarkt, Diskothek und Hotel.
- S-bahnahe Flächen, die für arbeitsplatzintensive Nutzungen zur Verfügung stehen sollen, werden nicht berührt.

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die geplante Nutzung steht im Widerspruch mit der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Daher hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 29.04.1999 (Änderung Nr. 1) beschlossen, den Flächennutzungsplan im Teilverwaltungsraum 1 - Konstanz, wie folgt zu ändern:

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

- Plangebiet "Reichenau- / Oberlohnstraße, Baumarkt" in Konstanz, zwischen der Reis-, Reichenau- und Oberlohnstraße.

  Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:
  gewerbliche Baufläche

  Geplante Darstellung im Flächennutzungsplan:
  Sonderbaufläche Handel für einen Bau- und Handwerkermarkt mit Gartencenter

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die diesbezügliche Flächennutzungsplanänderung bezieht sich auf die Baumarktfläche für die eine Sondergebietsausweisung erforderlich ist.

Der Feststellungsbeschluß im gemeinsamen Ausschuß der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft ist am 30.05.2000 vorgesehen.

V. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von nachfolgend aufgeführten Grundstücken bzw. Grundstücksteilen umfaßt:

- südliche Grundstücksgrenze von Flst. 8260/38
- südliche Grundstücksgrenze von Flst. 8260/4 (auf eine Länge von ca. 6 m)
- östliche Trennstücke der Flst. 8260/4 und 8260/10 (auf eine mittlere Tiefe von ca. 3,50 m)
- östliches Trennstück von Flst. 8260/10
- südliche Grundstücksgrenze der Flst. 8260/49, 8260/50 und 8260/51
- westliche Grundstücksgrenze von Flst. 8260/51
- nördliche Grundstücksgrenze der Flst. 8260/51, 8260/50 und 8260/49
- östliche Grundstücksgrenze von Flst. 8260/12 (auf eine Länge von ca. 45 m)
- nördliche Grundstücksgrenze von Flst. 8260/12 (auf eine Länge von ca. 18 m)
- nordwestliches Trennstück von Flst. 8260/12 (auf eine mittlere Tiefe von 33 m und einer Länge von ca. 140m)
- nördliche Grundstücksgrenze von Flst. 8260/12
- östliche Grundstücksgrenze von Flst. 8260/12
- südwestliche Trennstücke der Flst. 8260/12, 8260/13 und 8260/9 (auf eine mittlere Tiefe von ca. 52 m)

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

- westliches Trennstück von Flst. 8260/9
- südöstliches Trennstück von Flst. 8260/6
  (auf eine Tiefe von ca. 52 m und einer Länge von ca. 7 m)
- südliches Trennstück von Flst. 8260/2
  (auf eine mittlere Tiefe von ca. 53 m und einer Länge von ca. 60 m)
- südliche Grundstücksgrenze von Flst. 8260/2
- nördlicher Fahrbahnrand B 33 - neu.

Weitere Teilflächen des Geltungsbereiches sind nachrichtlich dargestellt.

Diese Bereiche sind Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03.12.1998, für den Neubau der B 33 in Konstanz, Teilstück Landeplatz bis Schänzlebrücke.

Bis zum Neubau der B 33 sind zur Herstellung einer ausreichenden Erschließung des Plangebietes, die dort dargestellten Erschließungsmaßnahmen (insbesondere Aufweitung der Oberlohnstraße, Zufahrt B 33) übergangsweise erforderlich.

Diese werden im Durchführungsvertrag geregelt.

- südlicher Bereich Oberlohnstraße Flst. 8280, 8260/1
- nördlicher Bereich B 33 alt.

Das Flst. 8260/15 liegt außerhalb des Planbereiches des Vorhabenplanes.

VI. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Es ist beabsichtigt, im westlichen Planbereich (Bereich II), angrenzend an die Reisstraße, einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter, in eingeschossiger Bauweise, zu errichten.

Zur Aufwertung des Standortes ist ein zweigeschossiger Verwaltungsanbau an den Baumarkt angegliedert.

Städtebauliches Ziel ist es den Straßenraum im Bereich der Reichenaustraße und im Auffahrtsbereich der Schänzlebrücke zu fassen sowie im Auffahrtsbereich einen städtebaulich markanten Punkt zu konzipieren. Diese Zielsetzung knüpft an die planerische Festsetzung des gegenüberliegenden Bebauungsplanes Stromeyersdorf Ia an. Es wird ein Städtebauliches Pendant geschaffen.
Im Sinne dieser Zielsetzung werden minimale und maximale Gebäudehöhen sowie eine geschlossene Bauweise festgelegt.

Im südlichen Planbereich, längs der Reichenaustraße, wird ein maximal 7-stockiges Gebäude mit Hotel oder Büronutzung errichtet, das als städtebaulicher Akzent das dortige Areal aufwertet und den Kreuzungsbereich Reichenaustraße /Schänzlebrücke einfaßt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Die maximale Höhe der vorgesehenen Gebäudeausbildung beträgt 32 m. Ein Querbau schließt sich an.

Die Nutzungen im Bereich I sind in Form von Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen, Einzelhandel für Autozubehör, Montage und Reparatur, sowie sonstige Gewerbebetriebe.

Im restlichen Bereich des Planareales sind Gastronomien, Dienstleistungen und eine Diskothek vorgesehen. Der vorhandene KFZ-Betrieb Hornstein wird vom heutigen Standort Reichenaustraße 204 in die Neubebauung an der Reichenaustraße umgesiedelt.

Flächennutzung / Belag	Bestand (m²)	Planung (m²)
• Bebauung	5.180 (19,00 %)	12.570 (46,09 %)
• Asphalt / Verbundpflaster	9.280 / 2.220 (34.03 %) (8,14%)	7.660 (28,09 %)
• Stellplätze (wasserdurchl. Pflaster)	750 (2,75 %)	3.970 (14,56 %)
• Grünflächen	3.650 (13,38 %)	3.070 (11,26 %)
• Offene Flächen (Kies, wassergeb. Decke)	6.190 (22,70 %)	---
• Versiegelt, bebaut	17.430 m²	24.200 m²
• Versiegelt, bebaut	63,92 %	88,74 %

Bruttogeschoßfläche, gesamt:

1. Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter	7.995,00 m²
2. Gastronomie mit Hotel	4.100,00 m²
3. Diskothek	1.500,00 m²
4. Gastronomie	1.500,00 m²
5. Verwaltung, Dienstleistungen, Einzelhandel für Autozubehör, sonst. Gewerbebetriebe	6.700,00 m²
Gesamt	**21.795,00 m²**
Fläche des Plangebietes	**27.270,00 m²**

Grundflächenzahl

24.200 m² : 27.270 m² ≈ 0,90

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Ökologische Maßnahmen

- Baumarkt - Dachbegrünung	3.780,00 m²
- Gartencenter - Dachbegrünung	940,00 m²
- Diskothek - Dachbegrünung	700,00 m²
- sonstige Gebäude - Dachbegrünung	800,00 m²
- Stellplätze wasserdurchlässig	3.970,00 m²
- Grünflächen	3.070,00 m²
Gesamt	**13.260,00 m²**

Mit dem geplanten Vorhaben und den erforderlichen Stellplätzen wird die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten.

Diese Überschreitung wird durch eine extensive Dachbegrünung sowie durch die Ausbildung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Form, ausgeglichen.

VII. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

- Darstellung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich i. S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (gem. § 8 BNatschG)

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 entfällt im überplanten Bereich zwar die Verpflichtung auf die Eingiffsregelung nach § 8 BNatSchG einzugehen, gleichzeitig verlangt aber § 6 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 UVPG die Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden, sowie der Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Anforderungen sind durch die schutzgutbezogene Darstellung von Beeinträchtigungen, Vermeidung und Minimierung sowie Kompensationsmaßnahmen im Grünordnungsplan aufgearbeitet.

Der Inhalt dieser grünplanerischen Erfordernisse ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften der Planung festgesetzt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Diese Festsetzungen berücksichtigen die in der gutachterlichen Umweltverträglichkeitsstudie entsprechend § 6 Abs. 3 UVPG, erarbeiteten Ausführungen.

- Die in der Planung getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Dachbegrünungen in Verbindung mit einer intensiven Durchgrünung des Planareales mit Baum- und Strauchpflanzungen, gewährleisten den geforderten Ausgleich für den Eingriff in die Schutzgüter.

  Neu anzulegende Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenabschlüssen zu versehen und verstärken damit das künftige Ausgleichspotential.

  Mit den festgesetzten Schutzmaßnahmen für die den nördlichen Planbereich tangierende Baumreihe, wird der vorzunehmende Eingriff in Schutzgüter minimiert.

VIII. SCHADSTOFFBELASTUNG DES UNTERGRUNDES

Das Flurstück 8260/6 ist in der erweiterten historischen Erhebung erfaßt mit der Nr. 598, Berwertungsklasse B. Dort war eine Buntstiftfabrik ansässig.

Die eingesetzten Stoffe sind unbekannt. Laut Liste kann es sich dabei um folgende Stoffgruppen gemäß Branchenkatalog LFU handeln: Organische Chlorverbindungen, Schwermetalle, Cyanide, cyanidhaltige Verbindungen, BTX, Beizbadschlämme, Galvanikschlämme.

Die Flurstücke 8260/2, /7 und /15 sind in der historischen Erhebung mit der Nr. 787, Bewertungsklasse B erfaßt. Es handelt sich dabei um einen Rüstungsaltstandort (Flugzeugbau) sowie um einen holzverarbeitenden Betrieb. Die dort eingesetzten Stoffe sind unbekannt. Laut Liste kann es sich dabei um folgende Stoffgruppen gemäß Branchenkatalog LFU handeln: Arsenverbindungen, Teeröle / -schlämme, Schwermetalle, BTX, CKW, Benzin, ölhaltige Abfälle / Ölschlämme, Cyanide, cyanidhaltige Verbindungen, Galvanikschlämme.

Die Einstufung in Bewertungsklasse B bedeutet, daß sich bei der derzeitigen Nutzung kein Handlungsbedarf ergibt. Bei Nutzungsänderungen, wie z.B. Errichten von Wohnbebauungen ist eine Neubewertung durchzuführen und ggf. Maßnahmen zu ergreifen. Ebenso sind bei Abgrabungsarbeiten ggf. weitere Untersuchungen bzw. Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen. Hierzu wird das Amt für Umweltschutz und Wasser, Techn. Fachabteilung Wasser beim Landratsamt, hinzugezogen.

Für den Planbereich wurde durch das Büro Kempfert und Partner eine zusätzliche Baugrunduntersuchung durchgeführt. Sollte sich herausstellen, daß in Teilbereichen zusätzliche, über den bisherigen Umfang hinausgehende Sanierungen erforderlich werden, so werden diese entsprechend den gutachterlichen Ausführungen, in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Konstanz, umgesetzt.

Im Durchführungsvertrag wird die Umsetzung dieser Vorgaben geregelt.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

IX. GEOLOGISCHE SITUATION

Nach den bisher durchgeführten Bohrsondierungen und den örtlichen Erfahrungen, stehen im nicht überbauten Baugelände unter Geländeoberkante (GOK) unter einer bis zu etwa 0,4 m dicken Mutterbodenschicht, Auffüllungen bis in einer Tiefe von ca. 1,6 m an.

Im wesentlichen handelt es sich bei den Auffüllungen um ein schluffiges Kies/Sand-Gemisch von überwiegend steifer Konsistenz und brauner bis hellbrauner Farbe.

Teilweise sind die Auffüllungen mit Ziegelbruch oder Bauschuttresten durchsetzt. Unter den Auffüllungen wurde teilweise Schnecklisand in Mächtigkeiten bis zu einigen Dezimetern erbohrt. Hierbei handelt es sich um einen hell- bis dunkelgrauen, schluffigen, schwach kiesigen Feinsand.

Der Schnecklisand ist wasserführend und locker bis mitteldicht gelagert. Unterhalb der genannten Schichten folgt Beckenton, bestehend aus schwach feinsandigem, schluffigem Ton, in grauer bis olivgrauer Farbe.

Mit zunehmender Tiefe geht der Beckenton von einer steifen in eine weich bis breiige Konsistenz über. Der Beckenton bildet insgesamt eine mehrere 10 m mächtige Weichschicht, unterhalb der die festen Böden der Moräne folgen.

Grundwasser ist im Untergrund zum einen als Schichtwasser in den Auffüllungen und im Schnecklisand vorhanden, zum anderen als Grundwasser in Feinsandlagen, die unregelmäßig in den bindigen Beckenton eingeschaltet sind.

Bei geringen Bauwerkslasten ist, zur Vergleichmäßigung der Setzungen des Bekkentons, eine Gründung auf einer Gründungsplatte auszuführen.

Für höhere Bauwerkslasten werden genauere Untersuchungen zur Konzeption der Gründung notwendig. Falls eine Flachgründung auf einer Gründungsplatte bei hohen Gebäudelasten ausscheidet, sind wirtschaftliche Gründungslösungen z. B. mit sog. Pfahl-Plattengründungen oder einer schwebenden Pfahlgründung möglich.

X. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Im Lageplan sind Teilbereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die planerisch qualifiziert dargestellt sind, besonders gekennzeichnet. Diese Darstellungen sind nachrichtlich aufgenommen.

Dieser Bereich ist Gegenstand des Planfeststellungsbeschlusses des Regierungspräsidiums Freiburg vom 03.12.1998, für den Neubau der B 33, Teilstück "Landeplatz" bis "Schänzlebrücke".

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Bis zum Neubau der B 33 sind zur Herstellung einer ausreichenden äußeren Erschließung des Sondergebietes "Reichenau / Oberlohnstraße II", die dargestellten Erschließungsmaßnahmen (insbesondere Aufweitung der Oberlohnstraße, Zufahrt von B 33) übergangsweise erforderlich.

Im Durchführungsvertrag zur Vorhabenbezogenen Bebauungsplanung werden die hierfür notwendigen Regelungen getroffen.

Das Planareal wird über die Oberlohn-, Reis-, Max-Stromeyer- und Reichenaustraße erschlossen. Hierbei wird, bis zur Realisierung der B 33 neu, eine Zwischenlösung, die sich am derzeitigen Bestand orientiert, ausgebaut.

Die Ausformung dieser Zufahrtssituationen entspricht den Vorgaben der im Zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeiteten Verkehrsuntersuchung.

Insbesondere entspricht die mögliche Pkw-Zufahrt, einmündend von der Reichenaustraße, den gem. Gutachten erarbeiteten Parametern.

Zur Andienung der im westlichen Bereich des Planareales vorgesehenen Gastronomie erfolgt über die jetzt bereits dort bestehende Zufahrt. Im Endbereich dieser Zufahrtsstraße ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, die den Anforderungen "Wenden Regelfahrzeug" entspricht.

Die Andienungen des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter erfolgen über die Reis- und Max-Stromeyer-Straße. Das Be- und Entladen, im Bereich Reisstraße, findet parallel zum geplanten Gebäude außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen statt.

Für den Bereich "Hotel" - "Bürogebäude" wird eine separate Zufahrt von der Oberlohnstraße hergestellt.

Im Zuge eines Geländeaustausches mit dem bestehenden "Aldi-Markt", kann sowohl die geplante Zufahrt über die Oberlohnstraße zu Hotel und Dienstleistungen, wie auch die An- und Abfahrten zu den Parkierungen, gem. Planung, hergestellt werden.

Zum Erreichen der Sicherheit und Leichtigkeit des prognostizierten Verkehrsaufkommens in der Oberlohnstraße erfolgt dort ein Ausbau entsprechend den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Lageplan).

Dieser Zwischenausbau entfällt im Zuge der Realisierung "B 33 neu".

Eine Verkehrsuntersuchung zu den Auswirkungen der beabsichtigten Ansiedlung, einschließlich den verkehrsbedingten Schall- und Schadstoffbelastungen, wurde gutachterlich durch das Büro Dr. Bender ausgearbeitet.

Die Leistungsfähigkeit der Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist für den Zeitraum bis zur Realisierung "B 33 neu" nachgewiesen.

Mit der durchgeführten Immissionsuntersuchung nach 23. BImSchV erfolgte der Nachweis, daß an allen bewohnten Bereichen des Untersuchungsgebietes, die Limit`s der 23. BImSchV eingehalten werden.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50
78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

Für den Nutzerbereich "Hotel" und "Büro" wird eine Tiefgarage festgesetzt. Zusätzlich sind um die dortigen baulichen Anlagen, oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Zur Aufnahme von Bussen werden im Bereich des Hotels **zwei** Aufstell-Buchten in entsprechender Größe festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze für den Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter, entwickelt sich aus der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV - Stellplätze vom 16.04.1996).

Entsprechend den statischen Erhebungen von Baumärkten, durchgeführt vom Büro für Verkehrsplanung Dr. Bender und Stahl, wird in Übereinstimmung mit der Stadt Konstanz, der Stellplatzschlüssel mit je **einem** Stellplatz für 30 m² Verkaufsfläche festgesetzt. Dies entspricht auch den örtlichen Erfahrungen für Verkaufsstätten über 700 m² Verkaufsfläche.

Hierbei ist zusätzlich zu berücksichtigen, daß im Bereich "Aldi" ein Überangebot an Stellplätzen vorhanden ist, das mit benutzt werden sollen.

Für Büro- und Verwaltungsräume wird der Mittelwert der VwV - Stellplätze von **einem** Stellplatz je 35 m² Büronutzungsfläche festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze des Hotels werden, entsprechend 6.4 VwV - Stellplätze, mit je **einem** Stellplatz je vier Betten festgesetzt.

Nach 6.1 VwV - Stellplätze wird für die Gastronomie als Berechnungsgrundlage für die Zahl der notwendigen Stellplätze ebenfalls der Mittelwert von je **einem** Stellplatz je 9 m² Gastraum festgesetzt.

Da die notwendigen Stellplätze für die Diskothek erst ab 20°° Uhr zur Verfügung stehen müssen, kann eine Doppelbelegung mit den durch andere Nutzungen erforderlich werdenden Stellplätze erfolgen.

Entsprechend VwV 6.2 sind, bei zugrundelegen des Mittelwertes, für 1.000 m² Gastraumfläche der Diskothek, 166 Stellplätze erforderlich.

Das im Planbereich vorgehaltene Parkplatzangebot ist ausreichend um die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung stellen zu können.

Die Gesamtsumme der erforderlichen Stellplätze kann in den entstprechenden ÖPNV-Faktor reduziert werden, da die Standortqualität mit insgesamt **fünf Punkten** zu bewerten ist (nachweislich durch Architekturbüro Finthammer erbracht).

Im einzelnen wird der Stellplatznachweis wie folgt geführt:

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

•• Erforderliche Stellplätze

• Baumarkt:		
Verkaufsnutzfläche	7.585 m²	
1 Stellplatz/30m² VKNF		253 Stellplätze
• Hotel:		
80 Doppelzimmer	160 Betten	
1 Stellplatz/4 Betten		40 Stellplätze
• Diskothek		
Gastraum	1.000 m²	
1 Stellplatz/6 m² Gastraum - entfällt, da Doppelnutzung -		(166 Stellplätze)
• Gastronomie:		
Burger-King Gastraum	230 m²	
1 Stellplatz je 9 m² Gastraum		26 Stellplätze
Weitere Gastronomie Gastraum	250 m²	
1 Stellplatz je 9 m² Gastraum		28 Stellplätze
• Büro- und Verwaltungsräume:		
Bestand	750 m²	
1 Stellplatz je 35 m² Büronutzfläche		21 Stellplätze
Neubau	2.300 m²	
1 Stellplatz je 35 m² Büronutzfläche		66 Stellplätze
• Einzelhandel für Autozubehör:		
Verkaufsnutzfläche	730m²	
1 Stellplatz je 20 m²		36 Stellplätze
Notwendige Stellplätze gesamt:		**470 Stellplätze**
ÖPNV-Faktor 5 Punkte ./. 20% = ./. 94 Stellplätze		**376 Stellplätze**

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

Punkte je Kriterium	Erreichbarkeit	Dichte der Verkehrsmittel	Leistungsfähigkeit (Taktfolge werktags 6-19h)	Attraktivität	
1	min. eine Haltestelle des ÖPNV in R = >500m - max. 600m	mehr als 1 Bus- oder Bahnlinie	Takt max. 15 min.	Bus überwiegend auf eigener Busspur	
2	min. eine Haltestelle des ÖPNV in R = >300m - max. 500m	mehr als 2 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 10 min.	Straßenbahn, Stadtbahn	
3	min. eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300m	mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	Takt max. 5 min.	Schienenschnellverkehr (S-Bahn, Stadtbahn) m. eigen. Gleiskörper	
	3	2,0	0	0	5

Haltestelle Stromeyerdorf

Linie 17	halbstündlich
Linie 07	halbstündlich
Linie 06	stündlich

Erläuterungen (z. B. welche Linien, Taktzeiten usw.)

2 vorhandene Buslinien mit Haltestellen südlich und östlich des Areales (Oberlohn- / bzw. Reichenaustraße)
1 zusätzliche, notwendige und geplante Haltestelle (Max-Stromeyer-Straße)
1 Anschluß an Seehas, Haltestelle "Elberfeld" , ca. 500 m, geplant

•• Nachgewiesen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Oberirdisch	298 Stellplätze
Tiefgarage	66 Stellplätze
Summe	**364 Stellplätze**
•• Vorhandene Stellplätze in der Reisstraße	13 Stellplätze
insgesamt nachgewiesen	**377 Stellplätze**

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

XI. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN FÜR LÖSCHFAHRZEUGE

Baumarkt

Eine Umfahrtsmöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge von der Reichenaustraße in die Reisstraße ist nicht erforderlich. Für einen möglichen Brandfall sind die Anfahrtsmöglichkeiten über die Reisstraße sowie Max-Stromeyer-Str., Oberlohnstraße sowie Reichenaustraße möglich.

Der Baumarkt ist eingeschossig. Für den 2-geschossigen Kopfbau sind auf den davorliegenden Fahrgassen Anleiterungsmöglichkeiten vorhanden.

Diskothek

Für die Diskothek ist eine Anleiterungsmöglichkeit vorgesehen, sollten innerhalb des Gebäudes keine ausreichenden Rettungswege zur Verfügung stehen.

Die bestehende Anlieferstraße zwischen Flurstück 8260/4 und 8260/38, längs der Fa. Hornstein, bleibt für Löschfahrzeuge nutzbar.

Hotel, Dienstleistungen

Anleitermöglichkeiten sind auf Fahrgassen vorhanden.

Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt direkt von der Reichenaustraße. Eine alternative Lösung über die Bushaltestelle ist aus Platzgründen nicht möglich.

XII. VERSORGUNG UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Stadt Konstanz hält mit ihren öffentlichen Anlagen und Einrichtungen ausreichend Kapazitäten vor, um die Brauch- und Löschwasserversorgung mengen- und druckmäßig zu gewährleisten.

Anschlüsse an das öffentliche Leitungsnetz sind vorgesehen.

Abwasserableitung

Der gesamte Planbereich wird im Trennsystem entwässert.

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27 78628 ROTTWEIL
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50 Telefax 0741 / 1 22 40

In Verbindung mit den extensiven Dachbegrünungen stellt die vorgesehene Abwasserableitung eine ordnungsgemäße Entsorgung sicher.

Versickerungen im Untergrund scheiden aus, da der KF-Wert des anstehenden Bodens dies ausschließt und zudem eine Einleitung von Niederschlagswasser in den belasteten Untergrund vermieden werden soll.
Auf das durchgeführte Bodengutachten wird Bezug benommen.

Fernmeldeversorgung

Durch Ausbau und Erweiterung bestehender fernmeldetechnischer Anlagen wird die Versorgung sichergestellt.

Stromversorgung

Die Stadtwerke Konstanz gewährleisten mit ihren Anlagen und Einrichtungen die durch die Planrealisierung geforderten Energiemengen.
Auf die geplante Trafostation innerhalb der baulichen Anlagen wird Bezug genommen.

Wärmeversorgung

Durch Anschluß an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Konstanz, kann der Planbereich ausreichend versorgt werden.

XIII. LÄRMSCHUTZ

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, sieht die Planung im südlichen Einfahrtsbereich eine Lärmschutzwand mit 3,5 m Höhe auf ca. 30 m Länge, gem. Gutachten Dr. Bender vom 19. Juni 2000, vor.

Aufgrund der beengten Situation im Zufahrtsbereich, können die Abstandsflächen der Lärmschutzwand von 2,50 m nicht eingehalten werden.

Die Unterschreitung der Abstandsfläche ist aus den folgenden Gründen städtebaulich vertretbar:

- das Wohnhaus auf Flst. 8260/15+7 steht gemäß Planfeststellungsbeschluß auf Abbruch
- im Erdgeschoß des Wohnhauses befinden sich auf der westlichen Seite keine Fensteröffnungen im EG, im OG befinden sich zwei Fernsteröffnungen. Insgesamt verändern sich die heutigen Lichtverhältnisse unwesentlich. Die Belüftung ist in ausreichendem Maße gewährleistet und Belange des Brandschutzes

ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GbR
W. BLUST DIPL. ING. (FH) M. RATHGEB DIPL. ING.
STADIONSTRASSE 23+27
Telefon 0741 / 1 33 35 od. 1 26 50
78628 ROTTWEIL
Telefax 0741 / 1 22 40

stehen nicht entgegen.

- Die heutige Erschließung wird nicht beeinträchtigt.
- Durch den Abbruch der bestehenden Grenzgaragen mit 15 m Läge auf nördlicher Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. 8260/15 erfolgt eine Verbesserung der dortigen Situation. Die neuen Gebäude werden unter Einhaltung der Abstandsflächen errichtet.

Für den Bereich der Lärmschutzwand wird "abweichende Bauweise" festgesetzt, mit dem Ziel der Zulässigkeit eines Mindestgrenzabstandes von 0,5 m.

XIV. KOSTEN UND FINANZIERUNG

Nach derzeitigem Stand der Planvorstellungen werden die zur Äußeren und Inneren Erschließung erforderlichen Maßnahmen wie folgt geschätzt:

Innere Erschließung	ca.	2.000.000,00 DM
Äußere Erschließung	ca.	1.500.000,00 DM

Der Vorhabenträger übernimmt die gem. Plandarstellung erforderlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die für den Übergangszeitraum bis zur Realisierung der Planfeststellung "B 33 neu", erforderlich werden.

Die über den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus im Bereich Reichenau- und Oberlohnstraße erforderlichen Erschließungsmaßnahmen, sind im Lageplan dargestellt.

Der materielle Inhalt dieser Maßnahmen sowie deren zeitliche Abfolge, wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Konstanz, den 28.07.1999 / 13.09.1999 / 09.12.1999 / 23.03.2000