BEBAUUNGSPLAN „SEEHAUSEN“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1: 5000
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. BEBAUUNGSPLAN M 1: 500
6. BEGRÜNDUNG
7. BAUMBESTAND UND BAUMBEWERTUNG

SATZUNG

über den Bebauungsplan

SEEHAUSEN

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dez.1986 (BGBl. I,S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3.Okt. 1983 (GBl. S.588), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Gemeindeordnung und Landkreisordnung vom 17.Dez. 1984 (GBl.S. 675) hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz den Bebauungsplan **SEEHAUSEN** am **3.Sept. 1987** als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Lageplan vom **12.Aug.1987** maßgebend.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1) Übersichtsplan ohne Datum (Auszug aus dem FPlan)
2) Lageplan vom 12.Aug. 1987
3) Textliche Festsetzungen vom 16.Sept. 1987

Beigeschlossen ist die Begründung vom 16.Sept. 1987.

§ 3

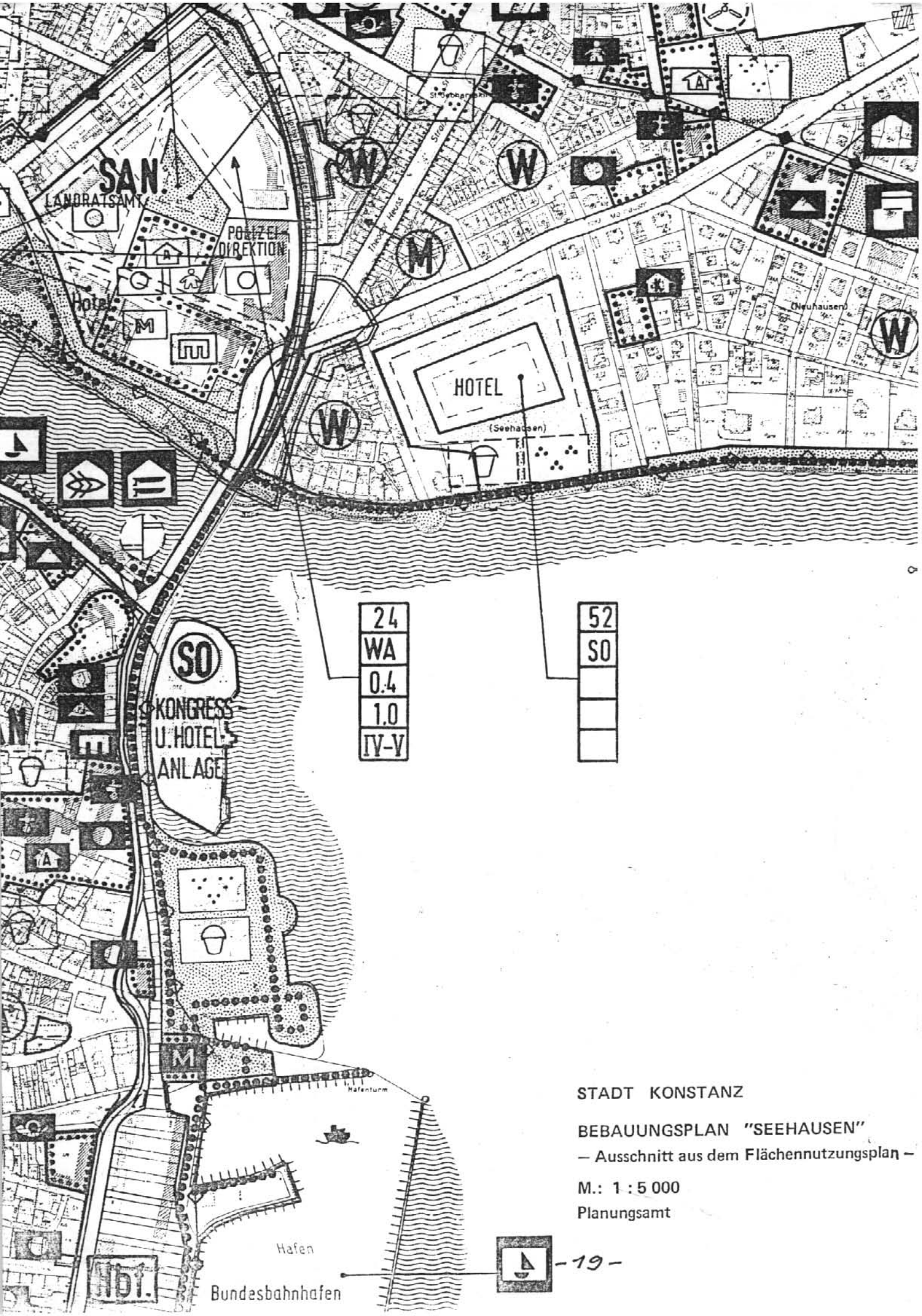
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

Konstanz, den 3.Sept. 1987

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
35



STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "SEEHAUSEN"

– Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan –

M.: 1 : 5 000

Planungsamt

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Seehausen"

Rechtsgrundlagen:

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. 105, S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und durch die Beschleunigungsnovelle vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949)

2. Baunutzungverordnung (BauNVO), Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. Nr. 63, S. 1763)

3. Planzeichenverordnung (Planz.V 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833)

4. Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28.11.1983 (GBL 1983 S. 770, berichtigt GBL 1984 S. 519)

Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO in Verbindung mit § 73 LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt.

1.00 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Als Ausnahme nach Abs. 3 ist nur die Ziff. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) zugelassen.

Sondergebiet (SO_1 und SO_2)

Sonstige Sondergebiete gemäß (§ 11 BauNVO) (Hotelnutzung)

Zulässig sind Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung für einen wechselnden Personenkreis.

Der Einbau von Kochgelegenheiten in einzelnen Zimmern, Appartements und Raumgruppen ist nur zulässig, sofern der überwiegende Charakter der Fremdversorgung gewahrt bleibt, oder sofern es sich um Räume von Betriebsinhabern und Angestellten dieser Betriebe handelt.

Café-Pavillon siehe 1.07

1.01 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Festsetzung entsprechend den Einschrieben im Plan durch

Zahl der Vollgeschosse (Z) (§§ 16, 18 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)
Geschoßflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 20 BauNVO)
Baumasse (BM) (§§ 16, 21 BauNVO)
Grundfläche (GR) (§§ 16, 19 BauNVO)

Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche sind - soweit sie weder Teile von Vollgeschossen gemäß § 18 BauNVO sind noch Aufenthaltsräume enthalten - nach § 21 Abs. 2 und 3 BauNVO nicht auf die Baumasse anzurechnen.

1.02 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist geschlossene (g) Bauweise festgesetzt.

1.03 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 73 Abs. 1 LBO)

Die Stellung der Gebäude im SO-Gebiet ist nicht verbindlich festgesetzt. Die eingezeichneten Hausschemata gelten nur als Richtlinien.

1.04 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 73 LBO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind:

- im WA-Gebiet Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig;
- in den SO-Gebieten Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO bis zur Begrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche zulässig.

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Straßenbeleuchtungsträger sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

1.05 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Garagen und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den Grundstücken 1994/1 und 1994 können Garagen nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zugelassen werden.

Stellplätze sind:

- in der "von der Bebauung freizuhaltenden Fläche" nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (ausgenommen die Grundstücke 1994 und 1994/1),
- in den Sondergebieten (SO_1 und SO_2) nur als Tiefgarage auf der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche,
- im WA-Gebiet auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Die Überdachung der Stellplätze ist nur auf den überbaubaren Flächen zugelassen.

Es sind nur die der jeweils zulässigen Nutzung dienenden Garagen und Stellplätze gestattet.

1.06 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die Einteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg und öffentliche Stellplätze ist nicht verbindlich.

Festgesetzt ist im Zuge der Glärnischstraße eine Anliegerstraße im Mischungsprinzip des Typs 4 (AS 4) im Sinne der Ziff. 5.3.4 der Tabelle 16 EAE 85 (Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen). Dies gilt auch für die Conrad-Gröber-Straße (nördlicher Teil), jedoch ist hier der Benutzerkreis eingeschränkt (frei für Fußgänger, Radfahrer, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge und Notfahrzeuge).

Stützmauern und Fundamente mit 0,50 m Breite sowie Randsteine und Stellplatten sind auf den an die öffentlichen Verkehrsanlagen angrenzenden Grundstücke zu dulden.

1.07 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Für die Allgemeinheit sind mit Gehrecht zu belastende Flächen für Fußwege nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG festgesetzt. Eine dingliche Sicherung ist vorzunehmen.

Darüber hinaus sind nur Einrichtungen zulässig, die der Grünflächennutzung nicht widersprechen und diese nicht beeinträchtigen.

Als Ausnahme ist nur ein Pavillon-Café auf der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche bis max. 200 m^3 Baumasse zugelassen.

1.08 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Anpflanzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Auf den im Plan dargestellten "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind einheimische Gehölze zu verwenden. Siehe auch Hinweis 1.16.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Bäume dürfen nicht beschädigt noch in ihrem Wachstum beeinträchtigt werden. Eine Beseitigung ist - soweit sie nicht nach dem Plan zugelassen ist - nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich. Im Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18 920 und nach der RAS-LG 4 zu treffen (s. auch Hinweis 1.16).

Im Plan entsprechend gekennzeichnete Bäume können - soweit sie durch die Baumaßnahmen betroffen sind - erforderlichenfalls entfernt werden.

1.09 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Plan eingezeichneten Flächen müssen von jeder Bebauung, Lagerung und dergl. freigehalten werden.

1.10 Ausschluß von erheblich luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG und § 73 LBO)

Im gesamten Plangebiet dürfen die Luft erheblich verunreinigenden Stoffe, wie Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe und Geruchstoffe nicht auftreten bzw. verwendet werden, z. B. auch asbesthaltige Stoffe, soweit hiervon Asbestteilchen in die Luft gelangen können. Siehe 1.16.

1.11 Höhenlage von Anlagen und Gebäuden (§ 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Soweit im Plan die Lage der Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt ist, gilt diese als Höchstgrenze auf NN (neues System) bezogen.

Die zulässige Gebäudehöhe (GBH) ist jeweils als Obergrenze des Daches im Plan eingetragen. In den Sondergebieten darf die Obergrenze bis zu 3,0 m durch einzelne dem Gebäudeteil untergeordnete Aufbauten, wie Treppenhäuser, Aufzüge und Glaskuppeln, überragt werden.

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

Gehrecht:

Gr 1 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (siehe 1.07)
Gr 2 Gehrecht zugunsten der Anlieger des Grundstücks Nr. 1994/1 (Bestand)

Fahrrecht:

Fr 2 Fahrrecht zugunsten der Anlieger des Grundstücks Nr. 1994/1 (Bestand)

Leitungsrecht:

Lr Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Grundstücks Nr. 1994/1 (Bestand)

1.13 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücke § 9 Abs. 4 BBauG und § 73 LBO)

a) Dachform und Dachneigung

Bei Gebäuden, die nicht unter die Bestimmungen des Denkmalschutzes fallen, ist Flachdach und geneigtes Dach zulässig s. a. 1.11.

b) Dacheindeckung

Es sind nur nichtglänzende Materialien, mit Ausnahme bei Verglasungen, zulässig.

c) Einfriedigungen

Entlang der öffentlichen Vekehrsflächen sind nur Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Zur Abschirmung von Wohnhöfen sind außerdem Sichtschutzanlagen mit einer Höhe von max. 1,80 bis 2,0 m als freiwachsende Hecken oder als Sichtschutzblenden aus Holz zulässig.

d) Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder als befestigte Flächen genutzt werden.

e) Antennen

Je Gebäude oder Gebäudegruppe ist nur eine Antennenanlage für Rundfunk und Fernsehen zulässig. Die Errichtung von Antennen für besondere Zwecke kann als Ausnahme zugelassen werden. Siehe 1.16.

f) Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen.

g) Werbeanlagen und Automaten

Die Erstellung von Werbeanlagen und Automaten bedarf der vorherigen Genehmigung.

Werbeanlagen sind zur Seeseite hin nicht erlaubt.

Spielautomaten sind nur im Rahmen einer gaststättenrechtlichen Genehmigung zulässig.

h) Bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind so anzuordnen oder durch bauliche oder Bepflanzungsmaßnahmen zu verdecken, daß sie von der öffentlichen Fläche her nicht einsehbar sind.

1.14 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

(nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BBauG)

Kulturdenkmale:

Für Einzelanlagen oder Gesamtanlagen, die im Plan mit (D) gekennzeichnet sind, gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes für Kulturdenkmale.

Naturdenkmale:

Im Plan sind Naturdenkmale (ND) nach den Vorschriften des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg festgesetzt.

1.15 Ausnahmen und Befreiungen

Planungsrecht:

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BBauG sind zulässig, soweit diese im Bebauungsplan vorgesehen sind. Für die Erteilung von Befreiungen ist § 31 Abs. 2 BBauG maßgebend.

Bauordnungsrecht:

Bei Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften gilt § 57 LBO für Baden-Württemberg.

1.16 Hinweise

a) Sicherung von Bodenfunden gemäß § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden kann, ist der Kreisarchäologe (Tel.: 07731-61229) rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind zu bergen und umgehend zu melden.

b) Grundwasserschutz

Bei Tiefbaumaßnahmen ist mit Grundwasser zu rechnen. Für eine erforderliche Wasserhaltung während der Bauzeit ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Ableitung des Grundwassers nicht mehr zulässig.

c) Luftreinhaltung

Es werden nur umweltfreundliche Heizanlagen zugelassen.

d) Bepflanzungen

Die Baurechtsbehörde kann zum Bauantrag einen Bepflanzungsplan unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der Begründung in Ziffer 2.06 verlangen (siehe auch 1.08).

e) Maßnahmen für Behinderte

Bei der Gestaltung von Wegen und sonstigen Baumaßnahmen sind die Richtlinien des Landes für bauliche Maßnahmen zugunsten von Behinderten vom 10.03.1977 zu beachten.

f) Wege

Die in den Park integrierten Wege sollen wassergebundene Beläge erhalten.

g) Radio- und Fernsehempfang

Falls es durch die vorgesehene Bebauung zu Beeinträchtigungen kommen sollte, müßte der Bauherr der Hotelanlage dulden, daß sich der Betroffene auf seine Kosten an die Antennenanlage des Hotels usw. mit anschließt oder auf dem abschattenden Gebäude eine eigene Antennenanlage errichtet.

h) Bauen in Erdbebenzone III:

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern.

Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

i) Bauliche Gestaltung:

Die Gestaltung der Gebäude soll dem Anspruch der benachbarten denkmalgeschützten Bebauung an der Seestraße Rechnung tragen.

Geltende Richtlinien:

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

- Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30.11.1972

Konstanz, 16.09.1987

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
PLANUNGSAMT

Zeller

STADT KONSTANZ
35

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Plans (§ 9 Abs. 7 BBauG)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
  - SCHRAMMBORD
  - FAHRBAHN
  - GEHWEG
- Öffentliche Kfz-Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein-u.Ausfahrt

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

- WA — Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- SO — Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Überbaubare u. nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)
- Nichtüberbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Baugebiet	Zahl der Vollgesch.
Grund-flächenzahl	Geschoß-flächenzahl
Baumassen zahl	Bauweise

- Füllschema der Nutzungsschablone

Maß der zulässigen baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BBauG)

- z.B. Z = II — Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5 LBO) Höchstgrenze römische Ziffer hier z.B. 2 geschossig höchstzulässig
- GFZ z.B. 0,5 — Geschoßflächenzahl (§§ 16 u. 20 BauNVO) Dezimalzahl im Kreis hier z.B. 0,5
- GRZ z.B. 0,2 — Grundflächenzahl (§§ 16 u.19 BauNVO) Dezimalzahl hier z.B. 0,2
- GR — Grundfläche (§ 16 u. 19 BauNVO)
- o — Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG u. § 22 BauNVO) offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- BM — Baumasse (§ 21 BauNVO)
- EFH — OK Erdgeschoß-Rohboden (max. über NN)
- GBH — Gebäudehöhe max. über NN (Obergrenze)
- FH — Firsthöhe (Bestand)
- ST / TG — Flächen für Stellplätze oder Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BBauG) hier: Stellplätze / Tiefgarage
- bestehende Gebäude
- Trafostation

Grün-flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BBauG)

- hier: Parkanlage (privat)
- Böschung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b u. Abs. 6 BBauG)
- D — Kulturdenkmal gem. §2 DSchG Baden-Württ.
- 399.00 + NN — Geländehöhen über NN (neues System)
- 400 — Höhenlinien
- Gr 1 — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BBauG)
- Gr + FC + Lr — Mit Geh-, Fahr-u. Leitungsrecht zugunsten priv. Eigentümer zu belastende Fläche (s. Text Festsetzungen)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BBauG)
- Abgrenzung unterschiedl. Festsetzung (Z)
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Ein- u. Ausfahrtsbereich
- ND — Naturdenkmal
- unbedingt erhaltenswerter Baumbestand
- erhaltenswerter Baumbestand
- Diese Bäume können im Falle einer Bebauung erforderlichenfalls entfernt werden.

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	27.01.83 u. 10.03.83
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	10.12.83
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	13.07.84
§ 2a (2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	12.12.83 bis 27.12.83
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung und Anhörung	am	10.12.83
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	13.12.83
§ 2a (6)	Auslegungsbeschluß	am	12.12.85 u. 19.03.87
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	17.02.86 u. 30.03.87
	Öffentliche Auslegung	vom	26.2.86 bis 27.3.86 u. 9.4.87 bis 25.5.87
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	21.02.86 u. 07.04.87
§ 10	Satzungsbeschluß	am	03.09.87

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

15.09.87 — Datum / Unterschrift

STADT KONSTANZ
VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

Vermessungsamt Stadt Konstanz

I.V. Hübler — Oberbürgermeister

§ 11 Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß vom 18.09.1987

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.09.1987

Bürgermeister

Planungsamtsleiter

BEBAUUNGSPLAN M. 1: 500

SEEHAUSEN

Entwurf vom: 12.08.87	Änderung vom:	**S10**
Sachbearbeiter: GLÖNKLER	Änderung vom:	
gezeichnet: Schultheiss	Änderung vom:	

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Seehausen" der Stadt Konstanz

Inhaltsübersicht

1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	S. 2
2.	Lage des Plangebietes	S. 3
3.	Kriterien für die Standortwahl	S. 4
4.	Andere Planungen	S. 5
4.1	Landesentwicklungsplan	S. 5
4.2	Regionalplan	S. 6
4.3	Flächennutzungsplan	S. 7
5.	Inhalt des Bebauungsplans	S. 7
5.1	Beschreibung des Planbereichs nach Art und Maß baulicher Nutzung und der zu überbauenden Grundstücksflächen	S. 7
5.2	Beschreibung des Planbereichs im Hinblick auf die innere und äußere Erschließung	S. 9
6.	Naturschutz- und Landschaftspflege	S. 11
7.	Abwägung	S. 11
8.	Kosten	S. 15
9.	Planstatistik - Flächenbilanz	S. 16

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung des ca. 4 ha großen Grundstücks Lgb.Nr. 1792/2 mit einem größeren Hotelkomplex schaffen. Zugleich bezweckt der Bebauungsplan - bei angemessener Berücksichtigung der Interessen des Grundstückseigentümers - diejenigen (Teil-) Flächen festzulegen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen bei gleichzeitiger Wahrung der Funktionalität des Hotelkomplexes den vorhandenen parkartigen Charakter des Planbereichs und den zum Teil naturschutzrechtlich besonders geschützten Baumbestand erhalten. Dem besonderen Anliegen der Stadt, dieses aufgrund seiner herausragenden Lage städtebaulich so bedeutsame Gelände auch für die Allgemeinheit zugänglich zu machen, wird Rechnung getragen durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit sowie durch die Eintragung eines Baufensters im südöstlichen, vom Hotelkomplex abgesetzten Planbereich für einen Cafe-Pavillion.

Nach den Planungsleitlinien des Landesentwicklungsplans 1983 (vgl. hierzu im einzelnen unten Ziff. 4.1) ist das Oberzentrum Konstanz aufgrund seiner geschichtlichen und kulturellen Tradition sowie wegen seiner jüngsten Entwicklung als Universitätsstadt kultureller Mittelpunkt und Stätte geistigen Leistungsaustausches für den Bodenseeraum. Zur Umsetzung dieser Planungsleitlinien besteht eines der wesentlichen Ziele des Stadtentwicklungsprogramms Konstanz darin, den Schulungs-Tagungs- und Kongreßbereich auszubauen und attraktiver zu machen. Dieses Ziel ist ausweislich des von der Stadt eingeholten Gutachtens des Deutschen Wirtschaftswissenschaftlichen Instituts für Fremdenverkehr an der Universität München (DWIF) vom August 1987 nur zu verwirklichen, wenn ein Beherbergungsangebot zur Verfügung gestellt wird, das den besonderen qualitativen Anforderungen genügt.

Zugleich sollen mit dem Bebauungsplan Seehausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Umbau des Verkehrsknotens Theodor-Heuss-Mainau-Glärnisch-Straße und damit eine bessere verkehrsmäßige Anbindung des Quartiers "Seehausen" geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes

Der Planbereich liegt zwischen der Mainaustraße im Norden und dem Bodenseeufer ("Konstanzer Trichter") im Süden. Im Westen grenzt das Gelände an die Glärnischstraße an, an die sich (westlich) eine fast durchgehend viergeschossige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise anschließt. Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden, durch die Säntisstraße verkehrsmäßig erschlossenen, Grundstücken befindet sich in sehr aufgelockerter Bauweise eine zwei- bis dreigeschossige Villenbebauung. In den Planbereich mit einbezogen sind die nördlich an das Grundstück Lgb.Nr. 1792/2 angrenzenden und zur Mainaustraße hin ausgerichteten vier- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser.

Bis zum Jahre 1971 befand sich in Mitten des Grundstücks Lgb.Nr. 1792/2 das Sanatorium "Konstanzer Hof" des Arztes Dr. Büdingen, eine private Klinik für Herz- und Kreislauferkrankungen mit einer Baumasse von ca. 38.000 m^3 und einer überbauten Grundfläche von 3.444 qm. Dieser Altbestand war im Jahre 1971 beseitigt worden mit dem Ziel, das Grundstück alsbald auf der Grundlage eines von der Stadt seinerzeit beschlossenen, jedoch später nicht rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplans neu zu bebauen. Nach dem Abbruch der Klinik verblieben auf den in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Grundstücken die nördliche, zur Mainaustraße hin orientierte Rand-Wohnbebauung sowie im südwestlichen Plangebiet die "Villa Büdingen", ein villenartiges Doppelhaus, das als Kulturdenkmal nach § 2 DSchG anzusehen ist.

3. Kriterien für die Standortwahl

Als mögliche Standorte für einen größeren Beherbergungsbetrieb kommen die Bereiche Seehausen (Büdingen), "Klein-Venedig" und das Gelände Heroseé in Frage. Nach dem Gutachten der DWIF vom August 1987 ist die Standortfrage für die Realisierung eines leistungsfähigen, den oben unter Ziff. 1 wiedergegebenen Planungszielen gerecht werdenden Hotelbetriebes von entscheidender Bedeutung. Der geeignete Standort für ein solches Hotelobjekt muß nach den Ergebnissen des Gutachtens u.a. den folgenden Anforderungen genügen:

(1) Für die Entwicklung des Erholungsverkehrs ist ein Standort in unmittelbarer Seenähe eine Grundvoraussetzung.

(2) Der Kongreß- und Tagungsgast erwartet, daß er die Tagungsstätten problemlos (möglichst zu Fuß) erreichen kann.

(3) Die "ruhige Lage" des Hotels steht in der Präferenzstruktur aller Gästegruppen mit an erster Stelle.

Der Gutachter gelangt zu dem Ergebnis, daß diesen Anforderungen von den im Rahmen der Firmenbefragung genannten Standorten uneingeschränkt nur das Gelände "Seehausen" gerecht wird. Der (Alternativ-)Standort "Klein-Venedig" wäre - wiederum unter Berücksichtigung dieser Planungsziele - nur in Betracht zu ziehen, wenn das Umfeld (Bahn, Werft) entsprechend saniert werden würde.

Überdies hat die Stadt im Rahmen der Standortwahl auch die unten unter Ziff. 7 (Abwägung) näher dargestellten Interessen des Grundstückseigentümers berücksichtigt. Nachdem das BVerwG in seinem Revisionsurteil vom 19.9.1986 - 4 C 15.84 - im Gegensatz

zu den Vorinstanzen - die grundsätzliche Baulandqualität des Grundstücks Lgb.Nr. 1792/2 nicht zuletzt unter Hinweis auf die Bemühungen des Grundstückseigentümers bzw. seines Rechtsvorgängers, das Gelände alsbald nach dem Abbruch des Sanatoriums wieder bebauen zu wollen, ausdrücklich festgestellt hatte, war die Stadt gehalten, unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die alsbaldige wirtschaftliche Verwertbarkeit dieses Grundstücks zu gewährleisten.

4. Andere Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BBauG i.V.m. § 233 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

4.1 Landesentwicklungsplan

Nach Plansatz 3.9.1 des aufgrund des § 6 Abs. 1 Landesentwicklungsgesetz (LplG) vom 10.10.1983 (GBl. S. 621) durch Verordnung vom 10.2.1984 (GBl. S. 37) für verbindlich erklärten Landesentwicklungsplans vom 12.12.1983 (LEP 83) ist die Region Hochrhein-Bodensee in ihrer Entwicklung so zu fördern, daß

3.9.14 der Uferbereich des Bodensees unter Wahrung des Landschaftscharakters und Beachtung der limnologischen Erfordernisse als Erholungsraum weiter ausgebaut und - soweit ökologisch vertretbar - der Zugang zum Seeufer für die Allgemeinheit erweitert wird;

3.9.15 die Siedlungsentwicklung auf geeignete seeabgewandte Standorte im Uferbereich, vorrangig aber in die im unmittelbar angrenzenden Hinterland gelegenen zentralen Orte, gelenkt wird, und daß dabei vor allem die unmittelbar an das Seeufer angrenzende Landschaft in ihrer natürlichen und kulturellen Eigenart weitestgehend erhalten wird.

Nach Plansatz 3.9.21 ist als Oberzentrum die Stadt Konstanz in der Weise auszubauen, daß die Stadt als kultureller Mittelpunkt und als Stätte geistigen Leistungsaustausches im Bodenseeraum steigende Bedeutung gewinnt.

Nach Plansatz 3.9.4 sind am Bodensee Einrichtungen für die Ferien- und Wochenenderholung zu fördern.

Nach dem Anhang zu dem Plansatz 3.12.15 zählt u.a. auch die Stadt Konstanz am Bodensee zum "Uferbereich des Bodensees" im Sinne des Plansatzes.

Der Bebauungsplan Seehausen wird diesen Planungsleitlinien in vollem Umfang gerecht. Dies gilt insbesondere für die nach dem Landesentwicklungsplan der Stadt Konstanz ausdrücklich zukommende Bedeutung als kultureller Mittelpunkt und Stätte geistigen Leistungsaustausches im Bodenseeraum. Die Stadt kann diesen planerischen Vorgaben nur genügen, wenn sie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung qualitativ hoch stehender Beherbergungsbetriebe schafft. Der Bebauungsplan steht nicht der Planungsleitlinie 3.9.15 entgegen, die "Siedlungsentwicklung" auf geeignete seeabgewandte Standorte im Uferbereich zu konzentrieren. Die überplanten Flächen liegen nicht etwa im Außen-, sondern durchaus im engeren Stadtbereich. Überplant wird ein grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 BauGB bebaubares Grundstück.

4.2 Regionalplan

Diese rahmenhaft festgelegten Vorstellungen im Landesentwicklungsplan über die räumliche Entwicklung am Bodensee im allgemeinen und im Bereich des Oberzentrums Konstanz im besonderen sind im einzelnen ausgeformt und konkretisiert in dem mit Erlaß des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 10.10.1980 genehmigten Regionalplan "Hochrhein-Bodensee". Der Regionalplan sieht für den Bereich der Entwicklungsachse Hegau-Bodenseeufer-

bereich für das Oberzentrum Konstanz u.a. einen Dienstleistungsschwerpunkt für den Fremdenverkehr und die Förderung der Stadt Konstanz als Tagungsort und Kongreßzentrum vor. Im Oberzentrum Konstanz sind die Voraussetzungen zur Durchführung von Kongressen und Tagungen zu verbessern, um den Fremdenverkehr zu fördern. Wegen Ihrer bedeutenden Kulturdenkmale ist die Stadt Konstanz nach diesen Zielvorgaben verstärkt Zielort für Städtetourismus. Gastronomie und Beherbergungsgewerbe sowie die infrastrukturellen Verkehrseinrichtungen sind diesen Bedürfnissen anzupassen (vgl. vor allem Ziff. 15.2 (S. 197 bis 199 des Regionalplans)).

Auch diesen Zielvorgaben im Rahmen des § 1 Abs. 4 BBauG wird der Bebauungsplan Seehausen in vollem Umfang gerecht.

4.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Seehausen ist aus dem seit dem 1.7.1983 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan für den Verwaltungsraum Konstanz entwickelt (§ 8 Abs. 2 BBauG). Im Flächennutzungsplan wird das Grundstück Lgb.Nr. 1792/2 als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Hotel in einer Parkfläche sowie den bestehenden Wohnbauflächen dargestellt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Beschreibung des Planbereichs nach Art und Maß baulicher Nutzung und der zu überbauenden Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen des insgesamt ca. 4 ha großen Grundstücks Lgb.Nr. 1792/2 betragen etwa 7.000 qm. Die Kubatur des eigentlichen Hotelkomplexes - weitgehend in der Mitte des Grundstücks - ist wesentlich mit bestimmt zum einen durch den vorhandenen, wertvollen Baumbestand (zum Teil eingetragene Naturdenkmale) und zum anderen durch die Funktionalität des Hotel-

komplexes, die eine Kompaktanlage ohne lange Servicewege bedingt. Bei Berücksichtigung dieser weitgehend vorgegebenen Planungsparameter erstreckt sich die als Bauzone verfügbare Fläche V-förmig über das Grundstück und gibt damit zugleich auch die Grundform des auf der Grundlage dieser Festsetzungen zu verwirklichenden Gebäudes vor. Mit Ausnahme der - bereits bestehenden - Wohnbebauung zur Mainaustraße hin im nördlichen Planbereich und dem ebenfalls im Bebauungsplan übernommenen, unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude im Südwesten des Bebauungsplans ("Villa Büdingen) ist für die überbaubaren Grundstücksflächen im übrigen hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart ein Sondergebiet - Hotelnutzung - nach § 11 BNVO festgesetzt. Um vor allem im nordöstlichen Hotel-Appartementbereich die Einrichtung sogenannter Zweitwohnungen zu verhindern sind nach 1.00 der Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan nur Beherbergungsbetriebe mit Fremdversorgung für einen wechselnden Personenkreis zulässig. Der Einbau von Kochgelegenheiten in einzelnen Zimmern, Appartements und Raumgruppen ist nur zulässig, sofern der überwiegende Charakter der Fremdversorgung gewahrt bleibt, oder sofern es sich um Räume für Betriebsinhaber und Angestellte dieser Betriebe handelt. Das BVerwG hat in seinem Beschluß vom 7.9.1984 - 4 N 3.84 (DVBl. 1985/120) eine entsprechende Festsetzung für ausdrücklich zulässig erklärt. In dem Hotel- und Hotel-Appartement können insgesamt ca. 290 Hotel- und ca. 160 Hotel-Appartementbetten untergebracht werden.

Die Gesamtbaumasse beträgt für den Hotelkomplex 38.000 und für den Hotel-Appartement-Bereich (letztere im Nordosten) 15.000 m^3, insgesamt also 53.000 m^3. Diese Baumasse ist im Bebauungsplan nicht relativ (zur Grundstücksgröße) sondern absolut als höchstzulässige Grenze festgesetzt. Um der sehr kompakten Anlage mit über 50 m zulässiger Gebäudelänge mit einer Gesamtbaumasse von 53.000 m^3 die optische Schwere und Massivität zu nehmen, ist das Gesamtgebäude durch wechselnde maximale Gebäudehöhen gegliedert,

die Rücksicht nehmen auf die vorhandene, oben unter Ziff. 2 näher beschriebene Umgebungsbebauung: Beginnend mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 414 m über NN im Westen, in der Mitte mit einer maximal zulässigen Höhe bis 417 m über NN, und im östlichen Teil, in dem die Gebäudehöhe bis maximal 410 m über NN begrenzt ist. Die leichte Hangneigung des Geländes in südlicher Richtung läßt noch ein Tiefgeschoß (als zusätzliches Vollgeschoß) zu.

5.2 Beschreibung des Planbereichs im Hinblick auf die innere und äußere Erschließung.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Hotelzu- und -ausfahrt im Nordwesten des Planbereichs erfolgt über die frühere Zufahrt zum Sanatorium, die alleeartig von Platanen gesäumt ist. Unmittelbar im Eingangsbereich des Hotels sind oberirdisch 18 Stellplätze angeordnet. Alle übrigen Stellplätze sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans in einer zweigeschossigen Tiefgarage unterzubringen, deren Ein- und Ausfahrt zur Glärnischstraße hin erfolgt. Diese Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist einerseits soweit wie eben möglich im nördlichen Abschnitt der Glärnischstraße festgelegt, um ein weiteres Fahren der Hotelgäste in südlicher Richtung zu vermeiden; andererseits ist sie mit 70 m weit genug von dem Staubereich der Kreuzung zur Mainaustraße hin entfernt.

Die planerischen Festsetzungen berücksichtigen im übrigen eine der wesentlichen, bereits oben unter Ziff. 1 dargestellten Planziele: Nämlich eine einladende und offene Zugänglichkeit des Gesamtgrundstücks nicht nur für die Hotelgäste, sondern auch für die Allgemeinheit. Dieser Öffnung sollen vor allem die nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG im zeichnerischen Teil unter G r 1 festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit dienen. Die auf der Grundlage dieser Festsetzungen anzulegenden Wege durchziehen den Planbereich von Nord nach Süden, von Norden nach Südwesten und von Westen nach Süden.

Der südliche Bereich der Glärnischstraße ist als (verkehrsberuhigte) Fläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierdurch soll der Seeuferbereich für die Naherholung aufgewertet werden.

Die Zu- und Ausfahrt der Konrad-Gröber-Straße sowohl zur Mainau- wie auch - in West-Ost-Richtung - zur Glärnischstraße wird für den Verkehr von Kraftfahrzeugen gesperrt. Die Zufahrt in das westlich der Glärnischstraße gelegene Quartier erfolgt über die Glärnisch- Zumstein- zur Konrad-Gröber-Straße. Im Bereich des Hauses Konrad-Gröber-Straße 2 wird an der Nordwestseite des Quartiers eine Wendefläche festgesetzt. Ver- und Entsorgungs- sowie Notfahrzeuge können den für Fußgänger und Radfahrer festgelegten Bereich zwischen der Wendeanlage für Pkw's und der Einmündung Konrad-Gröber- Glärnischstraße benutzen.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Um- und Ausbau der Kreuzung Theodor-Heuss-Mainau-Glärnisch-Straße soll die Verkehrsanbindung zum Quartier "Seehausen" verbessern. Die gegenwärtig komplizierten Verkehrsbeziehungen im Bereich des Knotens führen dazu, daß viele (Wohn-)Straßen in diesem Quartier nur über größere Umwege erreicht werden können. Um diese Nachteile zu verbessern, insbesondere die Umwege durch Wohngebiete zu verhindern und das Gebiet für die Ansiedlung eines Hotels auch verkehrsmäßig attraktiv zu machen, wird der Knotenpunkt Mainau-Theodor-Heuss-Glärnisch-Straße so umgebaut, daß Verkehrsbeziehungen von und zu dem Quartier Seehausen zur Innenstadt, Schweiz, Petershausen-West und B 33 Richtung Singen ohne Umwege erreicht werden können. Zugleich wird durch diese Maßnahmen der Kfz-Verkehr der nördlich der Mainaustraße gelegenen Wohnquartiere reduziert. Für den Ausbau dieses Knotens werden u.a. Teilflächen der Grundstücke Lgb.Nr. 1794/29, 1794/28, 1794/27, 1794/31 geringfügig in Anspruch genommen.

6. Naturschutz- und Landschaftspflege

Zur Wahrung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält der Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 lit. a und b BBauG, die - unter gleichzeitiger Wahrung der Funktionalität des Hotelkomplexes - den parkartigen Charakter des Gesamtbereichs sowie insbesondere den Bestand der erhaltenswerten, zum Teil als Naturdenkmale eingestuften Bäume schützen soll. Die Naturdenkmale sind im Bebauungsplan ausdrücklich als solche bezeichnet. Die übrigen Grünbestände werden weitgehenst geschont. Nach Ziff. 1.08 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf den im Plan dargestellten "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG). Bei geplanten Eingrünungen sind Vegetationsbestände anzulegen, die sich in den hochwertigen Baumbestand einfügen und durch sukzessive Bestandspflege der Altersentwicklung anzupassen. In einem Bepflanzungs- und Pflegeplan im Baugenehmigungsverfahren soll auf Schutz und Entwicklung des Grünbestandes Einfluß und Rücksicht genommen werden. Nach Ziff. 1.16 d der Bebauungsvorschriften kann die zuständige Baurechtsbehörde im konkreten Baugenehmigungsverfahren einen Bepflanzungsplan verlangen, der diesen Zielsetzungen in angemessener Weise Rechnung trägt.

7. Abwägung

7.1 Bei der Aufstellung der Bauleitpläne haben die Gemeinden die

öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BBauG). Die Stadt Konstanz ist dieser Verpflichtung bei der Aufstellung des Bebauungsplans Seehausen nachgekommen. Sie ist in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, daß der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der planerischen Vorgaben (vgl. Ziff. 4) und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Dabei wurden in die Abwägung insbesondere die folgenden Planungsziele eingestellt (§ 1 Abs. 6 BBauG):

(1) - Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung -

(2) - Die Wohnbedürfnisse, bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen -

(3) - Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung -

(4) - Die natürlichen Gegebenheiten sowie die Entwicklung der Landschaft und die Landschaft als Erholungsraum -

(5) - Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes -

(6) - Die Belange des Umweltschutzes -

(7) - Die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft -

(8) - Die Belange des Naturschutzes und Landschaftspflege -

(9) - Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung -

(10) - Die Belange der Wirtschaft -

(11) - Die Belange des Verkehrs. -

7.2 Unter Berücksichtigung dieser Planungsparameter hat die Stadt in besonderem Maße die (öffentlichen) Belange an einer weitestgehenden Zugänglichkeit des Grundstücks Lgb. Nr. 1792/2 zugunsten der Allgemeinheit und das im Gutachten des DWIF vom August 1987 belegte städtebauliche Erfordernis nach Ausweisung eines den qualitativen Anforderungen entsprechenden Hotelstandortes einerseits sowie das berechtigte Interesse des (privaten) Grundstückseigentümers an einer angemessenen wirtschaftlichen Nutzung und Verwertung des Grundstücks andererseits in die Abwägung eingestellt. Dabei war dem Umstand Rechnung zu tragen, daß das Grundstück Lgb.Nr. 1792/2 auf der Grundlage der Feststellungen des BVerwG im Urteil vom 19.9.1986 - 4 C 15.84 - insgesamt unter Berücksichtigung der Merkmale des § 34 Abs. 1 BBauG bebaut werden darf. Diese Baulandqualität bestimmt zugleich den Verkehrswert des Grundstücks sowie Grund und Höhe etwaiger Entschädigungsansprüche des Eigentümers, die daraus resultieren können, daß durch planerische Festsetzungen dieser Verkehrswert in nicht nur unwesentlicher Weise gemindert wird. In Anbetracht dieser Vorgaben ist es der Stadt angesichts ihrer Haushaltslage und der ihr obliegenden infrastrukturellen - sozialen und sonstigen städtebaulichen Aufgaben nicht möglich, durch planerische Festsetzungen jedwede Bebauung dieses Grundstücks zu verhindern und den Bereich der Allgemeinheit als öffentlichen Park zur Verfügung zu stellen. Ebensowenig ist es der Stadt aus den dargelegten Gründen möglich, die Bebauung hinsichtlich des Maßes baulicher Nutzung - wie insbesondere von vielen während der Offenlage des Bebauungsplans gefordert - gegenüber den im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen weiter zu reduzieren. Die Festsetzungen zum zulässigen Nutzungsmaß sollen einerseits gewährleisten, daß der aus städtebaulichen Gründen für dringend erforderlich gehaltene Hotelkomplex (vgl. oben Ziff. 1) auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten so krisensicher wie eben möglich geführt werden kann; andererseits sollen unter

gebotener Berücksichtigung der wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers etwaige Entschädigungsforderungen bei Beachtung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Konstanz soweit wie eben möglich verhindert oder doch zumindest in ihrer Höhe reduziert werden. In diesem Zusammenhang schließt die Stadt nicht aus, daß mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Seehausen unter Berücksichtigung der vom BVerwG festgestellten zulässigen Nutzung (ohne den Bebauungsplan) ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum nach § 44 BauGB verbunden sein kann. Sie ist jedoch der Ansicht, daß - ein solcher Eingriff unterstellt - die insbesondere oben unter Ziff. 1 dargestellten Planungsziele und öffentlichen Belange nach der Ausweisung eines geeigneten Standorts für einen Hotelkomplex mit den im Gutachten des DWIF im einzelnen aufgezeigten qualitativen Anforderungen ein Zurückstellen der Interessen des privaten Grundstückseigentümers rechtfertigt. Wesentliche Verkehrswertminderungen wären im Rahmen des § 44 BauGB auszugleichen.

7.3 Die Stadt hat darüber hinaus die Belange der Eigentümer und Bewohner der westlich der Glärnischstraße gelegenen Grundstücke im Hinblick auf eine etwaige zusätzliche Immissionsbelastung in die Abwägung eingestellt, die durch eine objektbezogene Erhöhung des Verkehrs im nördlichen und mittleren Bereich der Glärnischstraße herrühren könnte. Indessen gelangt das von der Stadt anläßlich des Planverfahrens in Auftrag gegebene Gutachten des Herrn Prof. Bargmann vom 6.4.1987 unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung zu dem Ergebnis, daß die Verwirklichung des Hotelkomplexes nicht zu einer unzumutbaren Immissionsmehrbelastung führen wird. Nach den Feststellungen des Gutachters beträgt der bestehende, von den vorhandenen Verkehrsemissionen ausgehende Mittelungspegel im Bereich der Wohnanwesen der Glärnischstraße bereits jetzt in den Morgen- und Abendstunden zwischen 54 und 55 dB(A). Dieser Lärmpegel würde sich bei

Verwirklichung der Hotelanlage im Durchschnitt um 1 bis 2 dB(A) im Bereich des Wohnanwesens Glärnischstraße 9 um maximal (morgens) 4 dB(A) und abends 3 dB(A) auf 58 dB(A) erhöhen. Wegen der Einzelheiten wird Bezug genommen auf das bei den Bebauungsplanakten befindliche umfangreiche Gutachten. Diese objektbedingte Lärmpegelerhöhung ist nach lärm- physiologischen Erkenntnissen gar nicht oder kaum wahrnehmbar. Dabei hat die Stadt nicht einmal dem weiteren Umstand Rechnung getragen, daß im Gutachten des Herrn Prof. Bargmann die zusätzliche Immissionsbelastung nicht berücksichtigt hat, die aus einer vom BVerwG im Rahmen des § 34 Abs. 1 BBauG für grundsätzlich zulässig erachteten Wohnbebauung des Gesamtgrundstücks resultieren könnten.

7.4 Die Festsetzungen des Bebauungsplans, vor allem die Kubatur und Höhenentwicklung des Hotel- und Hotel-Appartementkomplexes berücksichtigen in Anbetracht des früheren Bestandes und der vom BVerwG festgestellten Baulandqualität des Gesamtgrundstücks im übrigen auch in durchaus angemessener Weise die Interessen der Eigentümer der östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke. Der Abstand der östlichsten Bauflucht des Hotel-Appartementbereichs bis zur Grenze des Grundstücks Lgb. Nr. 1873/5 beträgt ca. 30 m. Das Appartementgebäude hat in diesem Bereich lediglich eine maximale Höhe von ca. 11 m. Im übrigen ist auch im Rahmen der Berücksichtigung privater Eigentümerinteressen zu beachten, daß die Kubatur des Gebäudes weitgehend bestimmt wird durch den erhaltenswerten Baumbestand.

8. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten der öffentlichen Erschließungsanlagen und Einrichtungen betragen für:

(1) Ausbau der Glärnischstraße mit öffentlichen Stellplätzen ca. DM 200.000,--

(2) Verlegung der privaten Stellplätze ca. DM 10.000,--

(3) Umbau des Knotens Mainau-Theodor-Heuss-Glärnisch-Straße ca. DM 1,4 Mio.

Das Grundstück kann im übrigen an die vorhandene städtische Kanalisation angeschlossen werden.

9. Planungsstatistik - Flächenbilanz

Wohnbauflächen (Bestand) WA-Gebiet + Villa Büdingen	1,02 ha
SO-Gebiete (Hotel-SO_1 und Appartementhaus-SO_2)	1,00 ha
Privatpark auf Grundstück Lgb.Nr. 1792/2	2,81 ha
Verkehrsfläche (Glärnischstraße und Knoten)	0,73 ha
Plangebiet insgesamt Summe	5,63 ha.

Konstanz, 16.09.1987

STADT KONSTANZ
DEZERNAT III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
PLANUNGSAMT

Zeller

STADT KONSTANZ 35