BEBAUUNGSPLAN „STROMEYERSDORF I A“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG vom 03.09.1998
2. SATZUNG vom 16.02.1998/21.08.1998
3. BEBAUUNGSPLAN vom 15.09.1997
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN vom 26.04.1996/10.07.1997/15.09.1997
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN vom 26.04.1996/10.07.1997/15.09.1997
6. BEGRÜNDUNG vom 26.04.1996/10.07.1997/15.09.1997
7. AUSSCHNITT aus dem FNP-ENTWURF

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 18. Dezember 1997 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus

1. dem Lageplan der Stadt Konstanz, Planungsbüro vom 26.04.1996 / 10.07.1997 / 15.09.1997 im Maßstab 1 : 500
2. den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 26.04.1996 / 10.071997 / 15.09.1997
3. den örtlichen Bauvorschriften vom 26.04.1996 / 10.07.1997 / 15.09.1997

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 26.04.1996 / 10.07.1997 / 15.09.1997
2. Auszug aus dem Flächennutzungsplan-Entwurf im Maßstab 1 : 10.000 (Stand Januar 1997)

§ 3

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Stromeyersdorf I A" tritt der Bebauungsplan „Unterlohn" in den überlagerten Bereichen außer Kraft.

§ 4

Teilungsgenehmigung

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

§ 5

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 6

Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 16. Februar 1998
STADT KONSTANZ

i. V.
Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
55

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 18. Mai 1998
Beitrittsbeschluß im Gemeinderat: 30. Juli 1998
Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Die Satzung wird hiermit in der durch den Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 30.07.1998 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 21. August 1998
Stadt Konstanz

i. V.

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
36



Planeintrag — **Zeichenerklärung**

- GE — Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- BG — Baugebiet (§ 1 BauNVO)
- GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
- BW — Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g — Geschlossene Bauweise
- GBH min — Mindestmaß der Gebäudehöhe (§ 16(4) BauNVO)
- GBH max — Höchstmaß der Gebäudehöhe (§ 16(2) BauNVO)
- HbA max — Höchstmaß baulicher Anlagen (§ 16(2)BauNVO)
- EFH max — Erdgeschoß-Fußboden-Höhenlage (§16(2)BauNVO) (über OK. angrenzender öffentlicher Flächen)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

- Fahrbahn
- Rad- und/oder Fußweg
- V — Verkehrsgrünfläche (öffentliche Grünfläche)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9(1)N· 4 BauGB)

- E/A — Einfahrt (E) / Ausfahrt (A)
- E/A — Einfahrt- und Ausfahrtbereich (EIA)
- Bereich ohne Ein und Ausfahrt

Flächen für die Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr. 12 und 14 BauGB)

- Trafostation
- Gasdruckregelerstation unterirdisch

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20,25 und (6) BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB, sowie zur Anlage von Mulden-Rigolen-Anlagen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25) BauGB)
- zu erhaltender Baum /Baumgruppe (Nr. gem. Bestandsliste 7/1989)
- Anzupflanzender Baum oder Baumgruppe
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9(1) Nr. 26 BauGB)
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7)BauGB)
- Grenze der benachbarten Bebauungspläne
- Abgrenzungen unterschiedlicher Festsetzungen hier: Gebäudehöhen
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BBauG)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) Nr. 4 und 22 BauGB)
- ST — Stellplätze privat
- Umgrenzung der Fläche mit umgebungsbedingter Gefahrenquelle' (12. VO zum Bimschg/Störfall VO/Luftverkehr)

STADT KONSTANZ — PLANUNGSBÜRO

Bebauungsplan: **Stromeyersdorf I A**

Maßstab: **1:500**

Aktenplan-zeichen: **s21.2**

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSBÜRO, Fachbereich Stadtplanung
Telefon 0 75 31 / 900-536
Telefax 0 75 31 / 900-526
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ

Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.09.1993

Stempel/Unterschrift

Entwurf vom 26.04.1996
geändert 10.07.1997 15.09.1997

Planverf.: Glönkler
Gezeichnet: Mrochen

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 30.01.86	ortsübliche Bekanntmachung	am 17.02.86
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 30.01.86	ortsübliche Bekanntmachung	am 17.02.86
	durchgeführt vom 26.02.86	bis 27.03.86	
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 27.06.96	ortsübliche Bekanntmachung	am 26.08.96
	durchgeführt vom 11.09.96	bis 10.10.96	
Evtl. 2.-öffentl. Auslegung (bei eingeschränkter Verfahren)	Beschluß am	ortsübliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom 01.08.97	bis 10.09.97	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 21.08.96	Benachrichtigung über Ort und Zeit der Auslegung	am 27.08.96
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 18.12.97	Satzungsbeschluß	vom 18.12.97
Ausfertigung der Satzung Konstanz, den 16. Feb. 1998		Rechtsstaatsvorbehalt	am 30.07.1998

Prugun
Pauligk, Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Bau Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 21. August 1998

i.V. Prugun
Pfurgart
Bürgermeister

Anzeige/Genehmigungsantrag am 18 FEB. 1998
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung
Erlaß des Regierungspräsidiums am 18. Mai 1998
am 23 SEP 1998

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
nochmalsändert am — Aktenplanzeichen
nochmalsändert am — Aktenplanzeichen
(Sonstige Vermerke)

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "STROMEYERSDORF I A" (s 21.2)

Teiländerung des Bebauungsplans "Unterlohn" rv. seit 10.12.1979

Planungsrechtliche Festsetzungen vom 26.04.1996 / 10.07.1997 / 15.09.1997

In Ergänzung der Planzeichnung (§ 2, 1. - Satzung) wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Kfz-Werkstätten, Autowaschstraßen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

1.1.2 In Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handwerks-, Gewerbe- oder Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zugelassen.

1.2.3 Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Ausnahme zulässig; je Betrieb jedoch max. eine Wohnung mit einer Geschoßfläche von max. 15 % der realen Betriebsgeschoßfläche; bei Betrieben mit mehr als 10 000 m² Geschoßfläche max. zwei Wohnungen.

Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten i.S. von § 8 Abs. 3 BauNVO können ausnahmweise zugelassen werden. Als Vergnügungsstätten gelten hier nur Discotheken. Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 - 21 BauNVO

Festsetzung entsprechend den Einschrieben im Plan durch

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

Die entsprechend der Festsetzung der GRZ zulässige Grundfläche darf durch Anlagen, Einrichtungen und Maßnahmen nach § 19 Abs. 4 Ziff. 1 - 3 BauNVO um max. 50 v.H., überschritten werden. Als maßgebende Grundstücksfläche gilt die als Gewerbegebiet (GE) festgesetzte Fläche. * einschließlich der zwischen dem Baugebiet GE und der Reichenauer Straße liegenden privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie zur Anlage von Mulden-

inzt aufgrund Erlaß des * ierungspräsidiums Freiburg 1 18.05.1998 und Gemeinde- beschluß vom 30.07.1998

STADT KONSTANZ

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

2.2.1 Höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA max)

Das Höchstmaß ist in m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche, als oberste Höhenbegrenzung baulicher Anlagen einschl. Dachausbildungen und Dachaufbauten festgesetzt.

2.2.2 Mindestgebäudehöhe (GBH min) und der höchsten Gebäudehöhe (GBH max)

Das Höchstmaß (GBH max) und das Mindestmaß (GBH min) ist in m, gemessen ab Oberkante der angrenzenden öffentliche Fläche bis zum Schnittpunkt einer geneigten Dachfläche mit der Außenkante der Gebäude-Umfassungswand (Traufhöhe) oder bei Flachdach bis Oberkante Dach, festgesetzt.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist geschlossene Bauweise (g) gem. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

4.1 Die überbaubare und nicht überbaubare Fläche ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt (s.a. Hinweise Ziff. 15.3)

4.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ausgenommen Stellplätze auf festgesetzen Flächen unzulässig. Nebenanlagen für die Versorgung und Entsorgung der Baugebiete sind jedoch als Ausnahme gestattet. Sie dürfen die im jeweiligen Bereich festgesetzte HbA nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

5.1 Es ist grundsätzlich Verkehrsfläche festgesetzt, deren Einteilung in Fahrfläche, Fußweg und Verkehrsgrün nicht verbindlich ist.

5.2 Die Randeinfassungen mit den sog. Rückenstützen (Fundamentkeil) als Bestandteil der Einfassungen der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsgrünflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden. Die Höhenlage der Oberfläche der Baugrundstücke ist den öffentlichen Erschließungsflächen anzugleichen (Auffüllgebot).

6. Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

Im Plan sind Aus- und Einfahrtbereiche (A/E) festgesetzt. Von diesen Festsetzungen können nach Abstimmung auf die örtlichen Gegebenheiten und in Abstimmung auf die Baumstandorte Ausnahmen gestattet werden.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

7.1 Die erforderlichen Umspannstationen sind auf den privaten Grundstücken in Abstimmung mit den Stadtwerken unterzubringen.

7.2 Für die Abfallentsorgung sind entsprechende Standplätze in Abstimmung und nach Maßgabe der Entsorgungsbetriebe der Stadt einzurichten.

8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Auf den gekennzeichneten öffentlichen oder privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze unzulässig. Ausgenommen sind Fuß- und Radwege.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

9.1 Es sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. In diesen Flächen sind Mulden-Rigolen zur Aufnahme, Versickerung und Weiterleitung von Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und/oder von öffentlichen Flächen (Straßen, Wegen u.a.) festgesetzt (s.a. Ziff. 5). Auf diesen Flächen sind vorhandene Bäume zu erhalten und neue Bäume und Sträucher in Abstimmung auf die Mulden-Rigolen nach Maßgabe des Grünordnungsplans anzupflanzen und zu unterhalten. Im Bedarfsfalle sind zugunsten der Stadt Konstanz Zugangs- und Leitungsrechte einzuräumen.

9.2 Es sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen sind bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten und neue entsprechend der Maßgabe des Grünordnungsplans anzupflanzen und zu unterhalten.

9.3 Ausgenommen von den Festsetzungen sind Fuß- und Radwege.

9.4 Die zu erhaltenden Bäume/Baumgruppen sind im Plan entsprechend der Bestandsliste 7/1989 gekennzeichnet.

9.5 Für absterbende oder ggf. mit Genehmigung entfernte Bäume sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ungenehmigte Beseitigung von Grünbeständen ist wertgleich zu ersetzen.

9.6 Im Wurzelbereich von Bäumen dürfen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht hergestellt oder errichtet werden.

9.7 Im Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 und nach RAS-LG 4 zu treffen.

9.8 Dächer mit mind. 25 qm Dachfläche und bis zu 10° Neigung sind nach Maßgabe des Grünordnungplanes dauerhaft zu begrünen.

9.9 Die Mulden sind mit einer krautreichen Wiesensaatgutmischung anzusäen und 2 mal jährlich zu mähen. Die erste Mahd erfolgt Mitte Juni, die zweite im Oktober; das Schnittgut muß abgeräumt werden. Strauchpflanzungen sind am Rande der Mulden möglich, die Pflanzung sollte zu Rigole und Rohr einen Abstand von 1 m einhalten. Tiefwurzler dürfen nicht gepflanzt werden. Das Laub muß im Herbst regelmäßig entfernt werden.

Empfehlung:

Standortgerechte Sträucher wie z.B. roter Hartriegel, Pfaffenhütchen oder gewöhnlicher Schneeball sollten mindestens einen Anteil von 50 % der Pflanzungen ausmachen, auf Koniferen ist zu verzichten. Nicht geeignet sind Sträucher, die einen trockenen Standort benötigen.

9.10 Der Mutterboden ist zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Dem Schutz des Mutterbodens ist hohe Priorität einzuräumen (BauGB § 202, Schutz des Mutterbodens und Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg). Die Lagerschicht der Zwischenlagerung darf nicht mehr als 1 m Höhe betragen. In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen, Baustellenabwässer sind aufzufangen und zu entsorgen. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge darf nur auf geeigneten Flächen erfolgen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen stattfinden. Nach Abschluß der Baumaßnahmen ist verdichteter Boden tiefgründig zu lockern. Auf den Versickerungsflächen darf keine Bodenverdichtung eintreten.

10. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Zur Abwendung nachteiliger Wirkungen des Verkehrslärms entlang der B 33, nach deren Ausbau, ist bei baulichen Maßnahmen zum Schutz von Arbeitsplätzen und ggf. Wohnungen ausreichender Schallschutz vorzunehmen.

10.2 Es wird entlang der Reichenaustraße an der Nordseite der geplanten Bebauung passiver Lärmschutz für einen maßgeblichen Außenlärmpegel von max. 70,6 dB (A) tags und max. 62,4 dB (A) nachts festgesetzt.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB

Es sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung bzw. Sicherung von Verkehrsflächen festgesetzt.

12. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG

Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. im Winkel von 90° zur eingetragenen Baugrenze zu erstellen.

13. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Es sind Flächen für private Stellplätze festgesetzt.

Konstanz, 15.09.1997

STADT KONSTANZ
Planungsbüro

Zeller
Fachbereichsleiter

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 16. Februar 1998

Stadt Konstanz

i. V.
Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 36

Die Satzung wird hiermit in der durch Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 30.07.1998 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 21. August 1998
Stadt Konstanz

i. V.
Fouquet, Bürgermeister

STADT KONSTANZ 36

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "STROMEYERSDORF I A" (s 21.2)

Teiländerung des Bebauungsplans "Unterlohn" rv. seit 10.12.1979

Örtliche Bauvorschriften vom 26.04.1996 / 10.07.1997 / 15.09.1997

In Ergänzung der Planzeichnung (§ 2, 1. - Satzung) wird folgendes festgesetzt:

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung § 74 (1) Nr. 1 LBO

   1.1 Dachform
   Es sind bei Gebäuden geneigte Dächer oder Flachdach im Rahmen der zulässigen Höhen (HbA) und (GBH) zulässig.

2. Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

   2.1 Werbeanlagen und Automaten sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Die Größe darf je Grundstück max. 1 m² betragen. Als Ausnahme können größere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe, Farbe und Anbringungsort in die Fassadengestaltung einfügen.

3. Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

   3.1 Für die Einfriedigung ist der Grünordnungsplan maßgebend. Zulässig sind Einfriedigungen innerhalb geschlossener Pflanzung bis max. 1,75 m Höhe. Ausgeschlossen sind einfache Maschendrahtgeflechte, Holzzäune und Stacheldraht. Die geplanten Maßnahmen sind in einem Antrag auf Genehmigung darzulegen.

   3.2 Im Gewerbegebiet E 2.1/E2.2 ist entlang des Fuß- und Radweges auf der Nordseite, soweit nicht Ein- und Ausfahrten festgesetzt sind oder Zugänge angelegt werden, eine Einfriedigung festgesetzt.

4. Einschränkung der Stellplatzverpflichtung § 74 (2) Nr. 1-5 LBO

   4.1 Es darf auf den Baugrundstücken max. die nach § 37 Abs. 1 LBO i.V.m. der jeweils geltenden Verwaltungsvorschrift (VwV) Stellplätze, des IM. Baden-Württemberg zu ermittelnde Zahl der notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

   4.2 Diese sind zu 90% unterirdisch oder in platzsparender Bauart - wie z.B. Stapelung oder im Gebäude integriert herzustellen.

Ausnahmen von dieser Einschränkung sind in besonders begründeten Fällen möglich, z.B. bei außergewöhnlicher Kundenfrequenz oder bei ungewöhnlichen Betriebszeiten (Schichtarbeit).

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser § 74 (3) Nr. 2 (5)LBO

Im Bebauungsplangebiet sind Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser herzustellen. Die Anlagen haben das Niederschlagswasser von den Privatgrundstücken und/oder von öffentlichen Flächen für Regenwasserversickerung (vergl. planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 9.1) aufzunehmen.

Die Eigentümer müssen dulden, daß auch Niederschlagswasser von den angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Grundstücksflächen auf ihr Grundstück zufließt.

Bei Grundstücksparzellierungen sind Rechte zur Überleitung bzw. Versickerung der Oberflächenwässer zu sichern.

Die Grundstückseigentümer müssen die Mulden unterhalten, pflegen, z.B. mähen, Laub entfernen usw.. Sie haben dafür zu sorgen, daß die Einleitung und Versickerung des Niederschlagswassers ordnungsgemäß gewährleistet ist.

Entsprechende Regelungen werden im Grundbuch festgehalten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser durch bauliche Maßnahmen zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleibt hiervon unberührt.

Die vorgeschriebenen baulichen und technischen Maßnahmen können in einfachster Art als ein über dem Boden offenes Fallrohr über eine Gerinneableitung den Versickerungsanlagen oberflächlich zugeführt werden.

Da die Bodenverhältnisse eine ausschließlich natürliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht ermöglichen, sind für die Versickerung/ Retention/Ableitung Mulden-Rigolen-Anlagen bindend vorgeschrieben.

Es ist sicherzustellen, daß die Abläufe der Mulden-Rigolen (Drainageabläufe) über einen Kontroll- u. Regelschacht (nach Vorgabe) an die Mulden-Rigolen des öffentlichen Bereiches angeschlossen werden können.

Die ingenieurtechnische Planung der vorgenannten Anlagen der entwässerungstechnischen Versickerung ist den Entsorgungsbetrieben Konstanz (EBK) zur fachlichen Prüfung als Voraussetzung für die Erteilung einer Anschlußgenehmigung an die öffentlichen Anlagen vorzulegen.

Folgende Anlagenteile der grundstückseigenen Mulden-Rigolen sind bauseits abnahmepflichtig:

- Rigolenkörper und Schachtanbindung
- Anbindung an die öffentliche Anlage

Die Bauabnahme erfolgt durch die EBK

Bei Anlagen auf privaten Grundstücken, die nur der Bewirtschaftung des auf diesen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers dienen, sind diese vom privaten Bauträger zu erstellen und zu unterhalten.

Bei Anlagen von mehreren angeschlossenen privaten Grundstücken wird der Rigolenkörper und Regelschacht von den EBK hergestellt. Die Herstellung der Mulde erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Unterhaltung der Mulden-Rigolen erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer.

Bei Anlagen auf privaten Grundstücken, die sowohl der Bewirtschaftung des auf diesen Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers, wie auch der Bewirtschaftung von Zuflüssen von öffentlichen Flächen dienen, erfolgt die Herstellung der Mulden-Rigolen und des Regelschachtes durch die EBK. Die Unterhaltung der Mulden erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Unterhaltung der Rigolen und des Regelschachtes bleiben bei den EBK.

Es ist sicherzustellen, daß den Mulden vorsätzlich keine Wasserschadstoffe zugeleitet oder die Mulden als Lagerflächen benutzt werden. Im Falle einer Havarie, wenn Wasserschadstoffe in die Mulden gelangen, ist den Entsorgungsbetrieben unverzüglich Anzeige zu erstatten und erforderliche Maßnahmen zur Schadensbegrenzung/Schadensbeseitigung unmittelbar einzuleiten. Der Kontroll- und Regelschacht ist bis zur Schadensbehebung ablaufseitig zu sperren. Zuwiderhandlungen werden als Umweltstraftat geahndet.

Der Extensivrasen Spezial erfordert ein bis zwei Schnitte im Jahr, nach denen das Mähgut entfernt werden muß. Vertikutieren zur Moosbekämpfung und Bodendurchlüftung kann nach Bedarf erforderlich werden. Im Herbst muß das Laub regelmäßig entfernt werden.

Den Entsorgungsbetrieben ist der Zugang zur Mulden-Rigolen-Anlage sowie dem Kontroll- u. Regelschacht zum Zwecke der Kontrolle und Probenentnahme jederzeit zu ermöglichen.

Hinweise

1. Bodenfunde/Bodenverunreinigungen

   1.1 Bodenfunde gem. §§ 10 und 20 DSchG sind zu sichern. Vor Inangriffnahme von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

   1.2 Hinsichtlich möglicher Untergrundverunreinigungen wird eine Untersuchung von Boden und Wasserproben empfohlen.

2. Bauen in Erdbebenzone III

   2.1 Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Der statische Nachweis der Erdbebensicherheit ist zu erbringen. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

   2.2 Aufgrund des setzungsempfindlichen Baugrundes ist bei größeren Bauvorhaben eine objektbezogene ingenieurgeologische Beratung zweckdienlich.

3. Ausnutzung des Baufensters (Baugrenze) nach 4.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen

   Im Plangebiet wurden unterschiedlich tragfähige Bodenschichten festgestellt (s. BP-Begründung Ziff. 2.2.3.1). In Abhängigkeit von der Auflast sind Gründungs- und Baugrubensicherungsmaßnahmen erforderlich, welche den angrenzenden Bestand, z.B. wesentliche Verkehrsanlagen, berücksichtigen müssen.

4. Grünordnungsplanung

   Der Grünordnungsplan (GOP) beinhaltet die Grundzüge der Grünordnung, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die einzelnen Flächenabgrenzungen des GOP entsprechen nicht mehr dem BP.

   Die Baurechtsbehörde kann zum Bauantrag einen Bepflanzungsplan verlangen.

5. Niederschlagswasser
   Die Entwässerung des Niederschlagswassers über Mulden-Rigolen-Elemente ist rechtzeitig vor Baubeginn mit der technischen Fachabteilung Wasser und Abfall abzusprechen.

6. Hinweise zur Gestaltung:

6.1 Allgemein

Das Plangebiet soll eine durchgängige Gestaltungsqualität aufweisen. Hierbei werden besondere Anforderungen an die „Außenhaut" der Gebäude gestellt.

Die vielfältig möglichen Formen und Materialien der Gewerbebauten sind durch eine übergreifende Gestaltung „Membrane" miteinander zu verbinden.

6.2 Zonung der Fassaden und Gestaltung der Zonen

Die Fassaden der Gebäude, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar sind, sollen - vertikal und horizontal - in mehrere Zonen gegliedert werden. Zielvorstellung ist dabei, durch Material, Farbe und Rhythmus die unterschiedlich gestalteten Gebäude wieder zusammenzubinden; mithin gestalterische Kontinuität zu erreichen.

Die untere Zone - die Membrane - ist die Basis des Gebäudes.

Die mittlere Zone sind die Obergeschosse zwischen Membrane und Dach.

Vertikale Zäsuren gliedern die mittlere Zone.

Die obere Zone ist:: das Dach, die Attika, Dachaufbauten.

Die Gestaltung der einzelnen Zonen ist unterschiedlich. Ziel der Gestaltung ist keine vollkommene Trennung, sondern eine freie Entwicklung der oberen Zonen, aus der mit relativ restriktiven Gestaltungsregeln eingeschränkten Zonen der Membrane und der Fugen.

6.2.1 Untere Zone (Membrane)

Für die Membrane ist - als dominierendes Material - der für das Stromeyersdorf typische naturrote Ziegel zu verwenden. Bei Ornamenten und anderen Gliederungselementen ist auch ein anderes Material in weißer Farbe zulässig. Sie muß so hoch sein, daß ein Zusammenwachsen der einzelnen Gebäude erreicht werden kann und von der Oberkante Gehweg bis zur Brüstungshöhe des 1. OG reicht. Die Mindesthöhe ist etwas über Augenhöhe. Die Membrane soll Öffnungen - in der Proportion des stehenden Rechtecks - haben, die die Fassade rhythmisieren. Eingänge in Gebäude - in der Membrane oder durch sie hindurch - können durch besondere Gestaltung hervorgehoben werden.

6.2.2 Mittlere Zone (Obergeschosse)

Für die Gestaltung der Fassaden in den oberen Geschossen sind weiße Putzflächen zulässig. Sie können mit dem Ziegelmaterial aus der Membran-Zone gegliedert werden. Statt verputzter Flächen sind auch Fassaden aus Glas gestattet. Ebenso wie bei den Fenstern sollten auch hier verspiegelte Glasflächen gewählt werden. Die Fassadenöffnungen sollen ein stehendes Rechteck sein. Die mittlere Zone der Obergeschosse soll durch eine vertikale Zäsur rhythmisiert werden.

Da sie auch der deutlichen Abgrenzung der Gebäude voneinander dient, liegt sie in der Fassadenabwicklung dort, wo Gebäude aneinanderstoßen und sind mithin abhängig von der Nutzungsaufteilung hinter der Membrane.

Konstanz, 15.09.1997

STADT KONSTANZ
Planungsbüro

Zeller
Fachbereichsleiter

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt
Konstanz, den 16. Februar 1998

Stadt Konstanz

i. V.
Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Die Satzung wird hiermit in der durch Beitrittsbeschluß des Gemeinderates vom 30.07.1998 modifizierten Form ausgefertigt.

Konstanz, den 21. August 1998
Stadt Konstanz

i. V.

Fouquet, Bürgermeister

STADT KONSTANZ 36

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN "STROMEYERSDORF I A" (s21.2)

(Teiländerung des Bebauungsplanes)

BEGRÜNDUNG vom 26.04.1996 / 10.07.1997 / 15.09.1997 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Übergeordnete Planungen

Die seit dem 26.06.92 wirksame Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Konstanz, Allensbach und Reichenau weist für das Gesamtgebiet Stromeyersdorf überwiegend Gewerbegebiet aus. Es soll jetzt als Gewerbegebiet saniert und weiterentwickelt werden, da auf der Gemarkung Konstanz die gewerblichen Bauflächen nahezu erschöpft sind und Neuausweisungen in der Landschaft sich als problematisch abzeichnen. Im südlichen Bereich ist öffentliche Grünfläche in Verbindung mit einem Uferweg ausgewiesen. Südwestlich schließt eine öffentliche Grünfläche mit integrierter Kleingartenfläche an eine westlich davon bestehende Kleingartenfläche an.

2. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.1 Ziele und Zweck des BP

2.1.1 **Allgemeine Ziele**

Der Bebauungsplan Stromeyersdorf I A soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Sanierung und Entwicklung des Plangebietes zur gewerblichen Nutzung und teils als Grünraum schaffen. Er umfaßt das Gebiet zwischen der Line-Eid-Straße und der Reichenaustraße. Er stellt einen Teilbereich des am 29.04.1993 zur Satzung beschlossenen Gesamtbebauungsplans Stromeyersdorf I dar. Diesem B-Plan ging eine Rahmenplanung voraus. Zielsetzung war die Wiedernutzung des Gewerbegebietes Stromeyersdorf auf dem ehemals die Zeltbaufirma Stromeyer angesiedelt war, mit folgenden Anforderungen:

- Entwicklung einer Symbiose von Arbeit und Natur
- Verbesserung der Qualität des Arbeitsplatzes
- Nutzung von gewerblichen Innovationschancen
- Besiedelung mit flächensparenden, emissionsarmen Betrieben
- Integration und Wiedernutzung von historischen Altbauten
- Rücksichtnahme auf die Uferlage
- Weiterentwicklung des Vegetationsbestandes
- Entwicklung eines Leitbildes zur Stadtgestaltung
- Förderung und Verbesserung der Qualität von Gewerbearchitektur

Die Untersuchung wurde im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaues des Bundesbauministeriums innerhalb des Forschungsfeldes "Stadtökologie und umweltgerechtes Bauen" mit Aufgabenschwerpunkt "Neunutzung von Gewerbebrachflächen" gefördert. Die Konzeptbearbeitung dieser Modellmaßnahme wurde von eine interdisziplinär zusammengesetzten Forschungsgruppe der Universität Stuttgart betreut. Ziel des Aufgabenschwerpunktes war es, im Zusammenhang mit den städtebaulichen Aufgaben, sowie der Forderung der Innenentwicklung, den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Mobilisierung und Neunutzung von Gewerbebrachflächen zu erproben und weiterzuentwickeln. Das Ergebnis ist in einem Forschungsbericht dargelegt worden und vom Rat der Stadt am 03.05.1990 als Grundlage für die Bebauungsplanung beschlossen worden.

Die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten sind im Rahmen eines Grünordnungsplanes erfaßt.

2.1.2 **Zielformulierungen im einzelnen:**

Ziele zu Landschaft/Ökologie

- Erhaltung und Weiterentwicklung wesentlicher Elemente vorhandener Vegetation,

- Erhaltung der Kleingärten zwischen den Entwässerungsgräben und Weiterentwicklung zu einer prägenden Grünzäsur bis zur B 33,

- Erhaltung der Kastanienallee an der Stromeyersdorfstraße und des Baumbestandes am Straßenende,

- Aufbau eines stabilen Großbaumgerüstes in den neu anzulegenden öffentlichen Erschließungsbereichen,

- Begrünung von Stellplatzflächen und Eindämmung des Versiegelungsgrades auf privatem Grund und Boden,

- Begrünungsmaßnahmen auf großflächigen Flachdächern und an Fassaden,

- Schaffung von Durchlüftungsmöglichkeiten und Sichtbeziehungen zum See,

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Gebiet mit Neugestaltung des Arbeitsumfeldes,

- Anlegung von Erholungs- und Kommunikationsbereichen.

Ziele zur Nutzung

- Entwicklung eines qualitativ differenzierten Standortangebotes für unterschiedliche Betriebsgrößen und -formen,

- Differenzierung des Flächenangebotes insbesondere auch für Klein- und Mittelbetriebe,

- vorbeugender Emissionsschutz durch Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes,

- Ansiedlung insbesondere arbeitsplatzintensiver und flächensparender Betriebe im Sinne einer deutlichen Nutzungsintensivierung auf dem Nettobauland,

Ziele zur Bebauung

- Stapelung gewerblicher Nutzungen in Geschoßbauten, soweit produktionstechnisch möglich,

- Ausbildung einer mehrgeschossigen kompakten Bauweise mit Riegel- und Abschirmwirkung entlang der B 33,

Ziele zur Erschließung

- Ergänzung der Erschließung mit einer neuen, uferfernen Querverbindung für den Wirtschaftsverkehr mit Anschluß an die "B 33" (Line-Eid-Straße),

- ergänzende Führung von Fuß- und Radwegen innerhalb der neuen Grünzäsur und der Stromeyersdorfstraße mit entsprechender Unterführung an der B 33neu,

- Anbindung an den ÖPNV mit attraktiver Ausgestaltung der Haltestellen,

- Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze,

- Einschränkung der nachzuweisenden privaten Stellplätze.

Ziele zur Stadtgestaltung

- Entwicklung eines städtebaulichen Kanons zur Stadtgestaltung, der dem Gebietscharakter im ganzen sein Gepräge gibt und einen Rahmen vorgibt, in dem sich eine Vielgestaltigkeit von Einzelarchitekturen entfalten kann,

- Gestaltung der Grünzonen zu öffentlichen Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität,

- Gliederung der baulichen Verdichtung und Baumassen in Abstufung von der B 33 und Gebietskernlage zu den Randbereichen im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen,

- Gestaltung privater Grundstücksflächen, Parkierungsflächen und Erweiterungsvorbehalteflächen,

- Richtlinie zur Werbegestaltung im öffentlichen Raum und an den Gebäuden,

- Gestaltung der halböffentlichen Gebäudevorzonen (Hecken, Mauern, transparente Einfriedungen),

- Richtlinien zur Gestaltung der Baukörper.

2.2 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

2.2.1 **Städtebauliche Auswirkungen**

2.2.1.1 Allgemeines

Nebst den genannten Zielen ist auch die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt als Oberzentrum im Hinblick auf einen zunehmenden Leistungsaustausch mit dem Umland von Bedeutung.

Die zum Ausbau geplante B 33 mit Anschluß an die Autobahn nach Stuttgart und künftigem Anschluß an die N 7 der Schweiz tangiert das Plangebiet. Somit ist eine günstige Verkehrsanbindung künftig gegeben. Etwa die Hälfte des städtebaulichen Untersuchungsbereichs war bis 1991 Gewerbe- bzw. Industriegebiet und mit entsprechenden baulichen Anlagen besetzt. Das Plangebiet war als Betriebserweiterungsfläche vorgehalten und mit einer Gärtnerei und einem Sportplatz belegt.

2.2.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die einzelnen gewerblichen Entwicklungsbereiche E 2.1 und E 2.2 werden im Sinne von § 8 und § 1 BauNVO entsprechend dem spezifischen Erfordernis gegliedert bzw. eingeschränkt festgesetzt. Als Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO können Wohnungen nach Nr. 1 für einen bestimmten Personenkreis zugelassen werden. Es ist jedoch je Betrieb nur eine Wohnung mit einer Bruttogeschoßfläche von max. 15 % der realen Betriebs-Brutto-Geschoßfläche zugelassen, um die sich gegenseitig störenden Einflüsse aus Gewerbe und Wohnen zu vermeiden. Bei Betrieben mit mehr als 10 000 m^2 Bruttogeschoßfläche sind max. 2 Wohnungen im vorgenannten Sinne zugelassen.

Eine gutachtliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom Juli 1990, die unter Beteiligung der Industrie- und Handelskammer erstellt wurde, geht von einer notwendigen Stärkung des Einzelhandels in der Altstadt Konstanz aus und führt unter den Ziffern 2.2.3 und 4. folgendes an:

"Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß mögliche Ansiedlung in städtebaulich dezentralen Standortlagen:

- Die Entwicklungsfähigkeit des Einzelhandels im gesamten Altstadtgebiet einschränken,

- ein wesentliches Sanierungsziel verhindern, nämlich die Einzelhandelsfunktion der Altstadt zu erhalten und auszubauen, die durch einen ausgewogenen Branchenbesatz und einer auch dadurch entstehenden Einkaufsatmosphäre der Bevölkerung ermöglicht, die Altstadt nicht nur als ein saniertes Quartier sondern auch als noch attraktiveren, zentralen Einkaufsstandort in Konstanz zu akzeptieren."

"Außerhalb der Altstadt sollte u.E. die Einzelhandelsansiedlung räumlich konzentriert werden, d.h. vor allem in Streulagen, Gewerbegebieten sollten der dort ansässige Einzelhandel einen qualifizierten Bestandsschutz erhalten, jedoch keine Neuansiedlung oder Branchenumwidmung erfolgen können".

Die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens durch die "GMA" vom 11./1996 führt folgendes aus:

"Wesentliche Einflußgröße der künftigen Standortentwicklung im Einzelhandel und Handwerk ist die Kommunalpolitik. Ansiedlungswünsche von Unternehmen, notwendige städtebauliche Veränderungen, aber auch die Bemühungen von Konkurrenzstädten zur Verbesserung ihrer Marktposition, erfordern auch für Konstanz Zielstrategien und Leitbilder, um die Funktion Einzelhandel und Handwerk im Gesamtkontext städtischer Nutzungen i.S. einer integrierten Stadtentwicklungsplanung einzubinden und die Versorgungsfunktion des Einzelhandels zu sichern.

Auch in Konstanz muß die Stadtplanung daher zum einen die Grenzen der Expansion in den zentralen Lagen (Innenstadt, City), zweitens Ansiedlungswünsche und Flächepotentiale in dezentralen Lagen, drittens eine mögliche Funktionsteilung zwischen den Standortlagen bzw. das konkurrierende oder ergänzende Zusammenspiel einzelner Einzelhandelslagen sowie des jeweiligen Betriebstypenspektrums beachten."

"Die mögliche Entwicklung weiterer, ggf. auch dezentraler Einzelhandels- u. Dienstleistungsflächen, könnte angesichts der in der Innenstadt von Konstanz nur noch in begrenztem Umfang vorhandenen Flächenangebote eine Möglichkeit darstellen, die mittelzentrale Funktion der Stadt zu stärken.

Eine nicht kontrollierte Standortentwicklung des Einzelhandels birgt jedoch auch erhebliche Risiken, so etwa in Form negativer städtebaulicher Auswirkungen als Folge von Kaufkraftentzug aus zentralen Lagen."
(GMA-Gutachten S.12 u. S. 13)

Zur planerischen Steuerung der Einzelhandelsansiedlung unter Beachtung der noch zu formulierenden städtebaulichen Zielsetzungen im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplänen wird folgendes dargelegt:

"Vor dem Hintergrund der langfristigen Erhaltung der städtbaulichen Funktions- und Nutzungsvielfalt der Innenstadt einerseits, wobei auch der Einzelhandelsfunktion eine zentrale Bedeutung zukommt und den kurzfristigen Veränderungen in der Handelslandschaft anderseits, kommt einer städtbaulich sinnvollen und Innenstadt verträglichen Planung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in städtbaulich nicht integrierten Lagen als kommunale Aufgabe eine hohe Bedeutung zu.

Die Grundstücksverfügbarkeit in der Altstadt läßt zwar größere zusätzliche Einzelhandelsnutzungen nach Einschätzung der GMA noch in begrenztem Umfang zu; bei anhaltendem Nachfragedruck der ortsansässigen Bevölkerung, dem Investitionsdruck bei den nicht Innenstadt relevanten Sortimenten sind aber gff. auch Standorte außerhalb der Einkaufsinnenstadt für Einzelhandelsnutzungen aufzubereiten.

Für eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb innerstädtischer Lagen sind bei Beachtung des Sortimentskonzeptes als mögliche planerische Ziele grundsätzlich zu nennen:

- Die dezentrale Konzentration der Einzelhandelsentwicklung bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf den Standort Gewerbegebiet Ober- und Unterlohn unter den Aspekten der Bündelung des Kunden- bzw. Lieferverkehrsaufkommens. Ausnützen von Aglomerationseffekten und der Erhöhung der Kundenakzeptanz vor allem in den bestehenden dezentralen Standorten der Kernstadt.

- Die Schaffung einer optimalen Verkehrsanbindung und die Möglichkeit der Schaffung eines ausreichenden Parkplatzangebotes.
  "Vor dem Hintergrund möglicher Einzelhandelsansiedlungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen und den Bemühungen der Stadt, die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion des Stadtkerns auszubauen, erscheint eine differenzierte Prüfung möglicher Wettbewerbsveränderungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen notwendig."
  (GMA-Gutachten S. 109 u. S. 110)

Der Bebauungsplan Stromeyersdorf I A ist Bestandteil der Konzeption zur Sicherung von Gewerbeflächen, die vom Gemeinderat am 26.06.1997 grundsätzlich beschlossen wurde. Darin ist festgehalten, daß Konstanz nur noch wenige Gewerbe-Reserveflächen hat, der Einzelhandel aber u.a. aufgrund der höheren Boden- u. Mietpreise in der Altstadt aus dieser zentralen Lage in die Gewerbegebiete drängt. Planerische Maßnahmen zur Sicherung von Flächen für wohnungsverträgliches Gewerbe im Verarbeitungs- u. Dienstleistungssektor in den Gewerbegebieten sind erforderlich.

Es werden deshalb, und zur Vermeidung von Gewerbeflächenverlusten für das produzierende Gewerbe, Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen. Die Stadt will im Plangebiet verstärkt die Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Etablierung von hochwertigen Arbeitsplätzen schaffen.

Aus vorgenannten besonderen stadtentwicklungspolitischen Gründen können auch Vergnügungsstätten, nur eingeschränkt als Ausnahme, zugelassen werden. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden. Es sind Vergnügungsstätten im benachbarten Stadtgebiet unmittelbar nördlich der Reichenaustraße (B 33) zulässig.

2.2.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe und in Teilbereichen auch durch Festsetzung einer Mindestgebäudehöhe ausreichend bestimmt (§ 16 und 18 BauNVO). Um die Ziele der Rahmenplanung (städtebauliche Struktur) in der Wirklichkeit zu erlangen, ist auch eine Mindestgebäudehöhe (GBH min.) erforderlich. Die Höhenobergrenze der baulichen Anlagen (HbA max.) beinhaltet die verschiedensten Dachformen und Dachaufbauten. Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche ist nur zugelassen, wenn Ausgleichsmaßnahmen über die unter 2.2.1.4 dargelegten Maßnahmen hinausgehen.

Mit Unterbauungen bei nicht versiegelter Oberfläche können Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen werden. Auf den Grünflächen sind Nebenanlagen nur insoweit zulässig, als sie dem festgesetzten Nutzungszweck nicht widersprechen.

2.2.1.4 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine verdichtete gewerbliche Bebauungsmöglichkeit bei Freihaltung von Flächen, die als Grünräume bereits vorhanden sind und weiter ausgebaut werden.

Diese dienen der Allgemeinheit aber auch den Beschäftigten im Gewerbegebiet als arbeitsplatznahe Kurzzeiterholungszonen. Es sind deshalb in diesen Grünzonen Einrichtungen unzulässig, die dem Nutzungszweck widersprechen. Der Grün- und Freiflächenplanung bzw. Ausweisung im BP liegt der Grünordnungsplan des Büros Luz & Partner vom 22.04.1991 zugrunde. Flächenrelevante Aussagen wurden in Verbindung mit dem BauGB in den Bebauungsplan übernommen. Angaben über Pflanzenarten gelten als Richtlinie. Die Baumbestände sind in einer gutachtlichen Bestandsaufnahme des Büros Böhler vom 03.08.89 mit Plan vom 02.08.89 erfaßt und sind im Bebauungsplan in Abstimmung auf die städtebauliche Situation zum Erhalt i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Für Grünbestände, die als erhaltenswert festgesetzt sind, oder durch Anpflanzung Bestand erlangt haben, ist im Falle der Entfernung wertgleicher Ersatz zu leisten.

Im Nordosten des Bebauungsplangebietes ist eine Grünfläche eingeplant, die in Verbindung mit dem bei der B 33 zu unterführenden Fuß- und Radweg modelliert bzw. abgesenkt wird. Als verbindendes Grün entlang der B 33 ist eine Doppelbaumreihe eingeplant, wobei hier für die südliche Baumreihe ein ergänzender Pflanzstreifen/-Pflanzgebot auf privatem Grundstück erforderlich wird.

In der Ergänzung vom 01.04.1997 zum Grünordnungsplan wurden die Eingriffe in die Naturgegebenheiten im Plangebiet untersucht und bewertet. Von besonderer Bedeutung ist die Feststellung, welche Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigt werden die auch gff. einen Ausgleich nach § 8 und § 8 a BNatSchG zu berücksichtigen ist, wobei der tatsächliche Ausgleichsumfangs und die Qualität sich aus der Bewertung der Art der Begrünung ergeben.

Untersuchungsergebnis:

Die Eingriffe in Boden und Wasser stellen einen nachhaltigen Eingriff dar.

Die Auswirkungen auf Klima und Luft dürften nicht erheblich sein.

Der Eingriff in den Vegetationsbestand ist nicht als erheblich zu bewerten, da die wertvollen Bereiche erhalten bleiben.

Die Erheblichkeit des Eingriffs in das Landschaftsbild ist von der Ausformung der Neubebauung abhängig.

Leitlinie

Vorrangig wurde jedoch die Minimierung der Eingriffe bezüglich Boden und Wasser u.a. durch bauliche Verdichtung im Plangebiet angestrebt.
Den Ausgleich der tatsächlich versiegelten Flächen dienen die Dachbegrünung und eine Oberflächenwasser-Versickerung in Mulden-Rigolen. Bei einem 15 cm Aufbauschicht der Dachbegrünung kann rund 70 % des auf die begrünte Dachfläche niedergehenden Niederschlagswasser zurückgehalten werden. Die Ausformung und Gestatlung der Dächer kann jedoch in unterschiedlicher Weise erfolgen. Somit entsprechen die Flächen der begrünten Dächer möglicherweise nicht der überbauten Flächen infolgedessen fällt die Wasserrückhaltung geringer aus. Daneben fällt Oberflächenwasser von anderen versiegelten Flächen auf den Grundstücken an (s. a. Ziff. 2.2.4).

2.2.2 Verkehrliche Auswirkungen

2.2.2.1 Kfz - Verkehr

Zur frühzeitigen Sicherstellung der Erschließung für den Planbereich erfolgte der Bau der Line-Eid-Straße als Ost-West-Spange. Ein Zustimmungsverfahren nach § 125 (2) BauGB war eingeleitet.

Der im Plan enthaltene nördliche Straßenabschnitt der Stromeyersdorfstraße ist bereits teilweise plangemäß hergestellt. Der Anschluß an die künftige B33neu ist durch Übernahme aus der Planfeststellung zu dieser Straße erfolgt.

2.2.2.2 Fahrradverkehr und Fußgängerverkehr

Nebst den straßenbegleitenden Gehwegen sind Wege für Fußgänger und Radfahrer in Grünflächen integriert ausgewiesen. Die Ausübung des öffentlichen Rad- und Fußgängerverkehrs auf den dargestellten Wegen ist einer besonderen strassenverkehrsrechtlichen Regelung vorbehalten. Zur Verflechtung des Fuß- und Radwegenetzes des Plangebietes mit dem Wegesystem nördlich der Reichenaustraße (B 33) ist eine Straßenunterführung zwischen der Stromeyersdorfstraße und der Oberlohnstraße vorgesehen.

Diese ist auch Bestandteil der Straßenausbauplanung für die Reichenaustraße (B 33neu) des Regierungspräsidium Freiburg, die sich im Planfeststellungsverfahren befindet. Im Bebauungsplan erfolgt die nachrichtliche Übernahme dieser geplanten Verkehrsanlagen. Außerhalb der östlichen Plangrenze an der Stromeyersdorfstraße wird der über das Grundstück Nr. 8241/1 führende Fußweg durch eine entsprechende Vereinbarung der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

2.2.2.3 Ruhender Verkehr - öffentliche und private Stellplätze

Die beiden wesentlichen Zielsetzungen der Planung für Stromeyersdorf, der sparsame Umgang mit der gewerblichen Baufläche sowie die Durchgrünung, bedingen unkonventionelle Lösungen für die Unterbringung der Stellplätze im Gewerbegebiet. Würde auf den Gewerbegrundstücken die nach der Vorschrift maßgebende Zahl der Stellplätze, ohne Einschränkung realisiert, wäre hierfür nahezu eine Nutzungsebene im gesamten GE-Gebiet in Anspruch genommen.

Eine Stellplatzuntersuchung zum Rahmenplan, dem Grundlagenwerk für diese verbindliche Bauleitplanung, hat einen rechnerischen Bedarf von rd. 485 Stellplätzen für den Bebaungsplanbereich ermittelt.

Die Stellplätze werden, nach Realisierung der Südeinführung B 33 neu, fast ausschließlich über den neuen Knotenpunkt Stromeyersdorfstraße (beim Arbeitsamt) angefahren. Zu den Stoßzeiten des Verkehrs, morgens oder abends, wenn die Arbeitspendler kommen oder gehen, würde die Belegung oder Entleerung all dieser Stellplätze bei der gewählten sparsamen Erschließung zu erheblichen Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs führen. Zusätzlich würde die Staubildung vermehrt zu Emissionsbelastungen des Gebiets mit seinen hochwertigen Arbeitsplätzen führen.

Auch die Anfahrbarkeit der Baublöcke wird mit zunehmender Stellplatzzahl erschwert, da jeweils zentrale Zufahrten angeordnet werden sollen. Die zentralen Zufahrten sollen verhindern, daß die vor den Gebäuden angeordneten Grünflächen überfahren und damit reduziert werden. Außerdem soll der Stadt ermöglicht werden durch das Zu- und Abfahrverbot mit Ausnahmeregelung, die örtliche Lage von Zu- und Abfahrten genau zu bestimmen.

Durch den vorhandenen DB-Haltepunkt Wollmatingen (ca.20 Minuten Gehzeit ins Plangebiet),den geplanten Haltepunkt Fürstenberg (15 Minuten Gehzeit),die vorhandenen und geplanten P+R Parkplätzen an der Riedstraße und die Einrichtung neuer Buslinien wird dieses neue Gewerbegebiet hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die Folge wäre sozusagen eine "Doppelerschließung" der Arbeitsplätze des Gebiets für den Arbeitspendler.

Diese besonderen städtebaulichen und verkehrlichen Gründe veranlassen zur Verkehrsbeschränkung der Pendler und zur Einschränkung der privaten Kfz-Stellplätze. Es sind die öffentlichen Interessen gegenüber privaten von besonderem Belang.

Es dürfen deshalb max. nur die nach der LBO i.V.m. der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung der Kfz-Stellplätze (VwV Stellplätze) notwendigen Stellplätze hergestellt werden. Die Maßgabe der VwV berücksichtigt eine Reduzierung infolge öffentlicher Nahverkehrsmittel.

Die Stellpätze sind zur Vermeidung einer Oberflächenversiegelung des Bodens und zur Vermeidung des Verlusts an gewerblicher Baufläche zu 90% in einer Gemeinschaftsanlage unterirdisch oder zur 90% in einer gestapelten und in Gebäude integrierten Lösung zu realisieren.

Für die im Zuge des Ausbaus der B 33neu wegfallenden privaten Stellplätze auf dem Privatgrundstück 7712/21 - sind an die Grundstücke 9301/4 und 9302 angrenzend Ersatzstellplätze ausgewiesen.

2.2.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird derzeit von 4 Stadtbuslinien tangiert.

Linie 6 PLK Reichenau - Wollmatingen - Bahnhof Wollmatingen - Industriegebiet - Altstadt (Hauptbahnhof Konstanz)

Linie 7 Dingelsdorf - Litzelstetten - Wollmatingen - Bahnhof Wollmatingen - Industriegebiet - Altstadt (Hauptbahnhof Konstanz)

Linie 15 Staad (Autofähre) - Zähringerplatz (Petershausen) - Industriegebiet - Bahnhof Wollmatingen

Linie 17 Bahnhof Wollmatingen - Industriegebiet - Fachhochschule Konstanz (Paradies) - Altstadt

Die Haltestellen für das Gebiet Stromeyersdorf befinden sich derzeit an der Reichenaustraße, am nordwestlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes. Es ist vorgesehen, diese Linien über die parallel zur Reichenaustraße im Plangebiet verlaufende Line-Eid-Straße zu führen. Zum geplanten Schienenverkehrshaltepunkt Fürstenberg beträgt die Entfernung ca. 1000 m, das entspricht einem Fußweg von etwa 15 Minuten.

Das Plangebiet ist somit an das Konstanzer Stadtbusliniennetz und vom Schienenverkehr aus der Region zu erreichen.

2.2.2.6 Flugverkehr

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt unterhalb des Queran- bzw. Querabflugteiles der Platzrunde des Verkehrslandeplatzes Konstanz. In diesem Bereich muß mit entsprechenden Emissionen der am Verkehrslandeplatz Konstanz verkehrenden Luftfahrzeuge gerechnet werden.
Ein Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Sektor (gem. Ziff. 3.2.4.2 "Umgebungsbedingte Gefahrenquellen") der 2. Verwaltungsvorschrift zur 12. VO zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Störfall, VO).

2.2.3 Sonstige Auswirkungen

2.2.3.1 Baugrund

Der Baugrund weist nach einem Gutachten des Büros WIBEL + LEINENKUGEL vom 02.10.90 eine vergleichsweise geringe Belastungsfähigkeit auf. Mit gewissen Einschränkungen ist eine Flachgründung mittels einer "elastischen Bodenplatte" der bis siebengeschossigen Gebäude möglich. Für den Straßen- und Kanalbau sind darin ebenfalls Aussagen gemacht. Es ist darüber hinaus erforderlich, die örtlichen Untergrundgegebenheiten für jedes zu errichtende Bauwerk, im einzelnen entsprechend den technischen Regelungen und Vorschriften, zu überprüfen und die gründungstechnischen Maßnahmen anhand der genaueren Planung festzustellen.

Mit zunehmender Tiefenlage der Gründungssohle unter der Geländeoberfläche erhöht sich die zulässige mittlere Bodenpressung. Die Tiefenlage veranlaßt jedoch zu entsprechenden technischen Baugrubensicherungsmaßnahmen oder Abböschungen. Letztere können bei Errichtung von Gebäuden unmittelbar an der Baugrenze zu Eingriffen in angrenzende Grundstücke und dort befindliche Bestände, wie z.B. Verkehrsanlagen und Leitungen führen. Soweit solche Eingriffe erforderlich werden, gehen diese zu Lasten der Baugrundstückseigentümer bzw. der Bauherrschaft.

2.2.3.2 Straßenbau/Aufschüttungen

Die im Zuge des Straßenbaues entstehenden Abböschungen an den Straßenrändern, entsprechend den Querprofilen der Straßenplanung, sind ebenso wie die Sockelfundamente der Randeinfassungen und Rückenstützen (Fundamentkeil) der öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

Die Höhenlage der Oberfläche der Baugrundstücke ist den öffentlichen Erschließungsflächen anzugleichen (Auffüllgebot).

2.2.3.3 Altlasten

Im Bereich früherer Betriebsanlagen der Fa. Stromeyer außerhalb des Bebauungsplangebiets wurden bei Erkundungsuntersuchungen Untergrundverunreinigungen durch Mineralöle, leichtflüchtige Chlorkohlenwasserstoffe und Schwermetalle vom Institut Dr. Jungbauer & Partner vermutet und in den Gutachten vom 31.10.89 und 27.02.90 beschrieben. Es war davon auszugehen, daß es sich dabei um die daraus zu erwartenden kontaminierten Bereiche handelt. Die damals vorgenommenen Erkundungen sind lediglich eine sogenannte historische Erkundung.

Es waren also keine systematischen Bodenproben entnommen worden, sondern nur im Bereich von vermuteten Altlastenstandorten. Altlasten können daher im Restgebiet des Stromeyersdorf nicht ausgeschlossen werden.

2.2.3.4 Städtebauliche Sonderformen und Stadtgestaltung

Für den Planbereich wurde eine städtebauliche und Umweltverträglichkeitsstudie des Büros Stadtbauatelier, Prof. Dr. Ing. Michael Trieb im August 91 durchgeführt. Dabei war insbesondere zu klären, inwieweit und bis zu welcher Höhe dort Gebäude konzipiert werden können. Darin wurde u.a. herausgestellt, daß der Bereich nur ein höheres, über das allgemeine Spektrum hinausgehendes Gebäude aufweisen sollte, das als städtebaulich besonderes Element innerhalb des Gewerbegebietes Konstanz-West wirkt. Der Erdgeschoßzone sollte womöglich eine öffentliche Nutzung wie z.B. Ausstellungsflächen, Cafeteria zugeführt werden.

Ein stadtgestalterisches Konzept wurde für das gesamte Plangebiet entwickelt, das im Bebauungsplan seinen Niederschlag finden soll. Das Ziel ist es im wesentlichen, die einprägsame Gestaltung der hierarchisch gegliederten öffentlichen Räume zu definieren. Im Hinblick auf eine zu erwartende heterogene Gewerbearchitektur wird darin zur Verknüpfung der gestalterischen Elemente ein zusätzliches Architekturelement, die "Membrane" eingeführt. Diese ist als Element zu verstehen, das im Hinblick auf wechselnde Gebäudehöhen, Baumassen und architektonische Vielfalt - ein Mindestmaß an gestalterischer Kontinuität sichern soll.

2.2.3.5 Änderung vorhandener Bebauungspläne

Ein Anschluß des Plangebietes an die Rudolf-Diesel-Straße erfolgt im Zuge der Line-Eid-Straße. Das Grundstück hierfür ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Unterlohn gebildet und die Straße im Rohbau hergestellt worden.

2.2.3.6 Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Bereich des Seerheins mit relativ hoch anstehendem Grundwasser. Die Grundwasserstände sind der amtlichen Pegeldaten-Erfassung für den Pegel Konstanz - Bodensee der Gewässerdirektion Donau/Bodensee Bereich Ravensburg in der Anlage zu entnehmen.

2.2.4 Ver- und Entsorgung

2.2.4.1 Entwässerung

Die Gebietsentwässerungskonzeption stützt sich auf die wasserrechtliche Genehmigung der Zulassung und Neuordnung des Gesamtentwässerungsplanes vom 04.10.89.

Zur Verbesserung der Abwasserreinigung in der Zentralkläranlage wurde eine Ausbauplanung erstellt. Mit Fertigstellung der Ausbaumaßnahmen wird bis zum Jahr 2000 gerechnet.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird dem Kanal in der Line-Eid-Straße und von dort dem Hauptsammler in der Reichenaustraße zugeführt.

Die Überbauungen und Versiegelungen des Bodens haben Auswirkungen auf die Bodenfunkionen, den Wasserhaushalt, das Stadtklima sowie die Tier- u. Pflanzenwelt.

Befestigte oder versiegelte Oberflächen bewirken auch, daß Niederschlagswasser kurzzeitig in besonderem Maße Kanalnetze und Kläranlagen belasten bzw. überfordern. Um diesem entgegenzuwirken, soll das im Plangebiet anfallende Regenwasser durch bautechnische Maßnahmen auf den Freiflächen der Baugrundstücke zur Versickerung gebracht werden.

Außer der Versickerung in Mulden-Rigolen-Anlagen sind auch Speicheranlagen zur Wasserrückhaltung möglich. Diese Anlagen sind als Bestandteil der privaten Grundstücksentwässerungsanlagen herzustellen und vorzuhalten.

2.2.5 **Schallschutz**

2.2.5.1 Straßenverkehrslärm

Nach dem Ausbau der Reichenaustraße als vierspurige, anbaufreie Straße wird für das Prognosejahr 2010 mit einer Verkehrsmenge von 46 200 Kfz/24 h gerechnet. Nach den schalltechnischen Berechnungen zum Planfeststellungsentwurf ist am Nordrand der zukünftigen Bebauung mit einem Beurteilungspegel tags von 69,2 bis 70,6 und nachts von 61,0 bis 62,4 dB (A) zu rechnen (Immissonsort Reichenaustraße 81a aus o.g. Berechnung vom 12.12.1995).

Die Immissionsgrenzwerte Tag/Nacht der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom 12.06.1990 betragen für Gewerbegebiete 69 dB (A)/59 dB (A). Da diese Immissionsgrenzwerte überschritten werden, ist zum Schutz der Arbeitsplätze und ggf. Wohnungen Lärmschutz erforderlich.

Es wird entlang der Nordseite der geplanten Bebauung passiver Lärmschutz festgesetzt. Als "maßgeblicher Außenlärmpegel" für das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenwände und Fenster sind tags 70,6 dB (A) und nachts 62,4 dB (A) anzusetzen.

Der Schallschutz für die im Lärmeinwirkungsbereich der B 33 liegenden Bauteile ist gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - nachzuweisen.

2.2.5.2 Gewerbelärm

Unzulässig sind Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (in der jeweils gültigen Fassung) im Anhang Spalte 1 genannt sind (vgl. Anlage).

Die Schallemissionen der anzusiedelnden Gewerbebetriebe dürfen nach § 8 BauNVO nicht einen Störgrad erreichen, der als erheblich belästigend gilt.

2.2.6 **Öffentliche Einrichtungen**

Im Hinblick auf die künftige Beschäftigtenstruktur im Plangebiet haben größere ansiedlungswillige Betriebe das Bedürfnis zur Ausweisung eines Betriebskindergartens signalisiert. Als Standort eines solchen z.B. dreigruppigen Kindergartens ist das Gebiet E 4.5 - und davon der südliche Teil - vorgesehen.

2.2.7 Liegenschaften/Bodenordnung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 4,3 ha und ist zum größten Teil im Privateigentum. Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren zum Zwecke der Parzellierung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplanes.

2.2.8 Abfallbeseitigung

Für die Beseitigung des Mülls aus gewerblichen und nichtgewerblichen Nutzungen sind im Plangebiet auf privaten Flächen entsprechende Standorte vorzuhalten.

2.2.9 Kosten der öffentlichen Maßnahmen

2.2.9.1 Verkehrsanlagen

Die Straßen und Wege sind in der Baustufe 2 und teilweise auch in der endgültigen Baustufe hergestellt. Die noch anstehenden Kosten für die endgültige Herstellung (ohne Wegeunterführung im Bereich der B33) betragen rd. 2 000 000,-- DM.
Die Finanzierung ist in der mittelfristigen Finanzplanung 1997 - 2001 nachgewiesen.

2.2.9.2 Grunderwerb

Für den Erwerb von Verkehrs- und Grünflächen auf dem Flst. 8231/41 sind noch ca. 195 000,-- DM erforderlich.

2.2.9.3 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits Bestand.

Oberflächenwasseranlagen (Mulden-Rigolen) ca. 160.000,- DM

2.2.9.4 Grünanlagen

Die grünordnerischen Maßnahmen sind entlang der Line-Eid-Straße teilweise vollzogen. Für noch durchzuführende Maßnahmen entstehen folgende Kosten: weiter stehen im Zusammenhang mit dem Ausbau B33.

1.	Verkehrsweggrünflächen Radweg Reichenaustraße:	99.000,-- DM
2.	Öffentliche Grünfläche im Westen:	41.800,-- DM
3.	Parkplatz im Westen:	90.000,-- DM
4.	Öffentliche Grünfläche im Osten:	20.000,-- DM

5.	Baumpflanzung Line-Eid-Straße (erfolgt):	7.000,-- DM
	Gesamtsumme + 15%	296.470,-- DM

2.2.10 **Planungsstatistik (Übersicht)**

Größe des Plangebietes insgesamt	rd. 44 920 m²
Gewerbefläche Planung (Stadt u. Privat)	rd. 22 600 m²
Öffentliche Grünflächen	rd. 3 270 m²
Private Grünfläche	rd. 5 400 m²
Versorgungsflächen	rd. 60 m²
Verkehrsflächen Straßen, Wege und Verkehrsgrünflächen vorhanden und geplant	rd. 12 530 m²
Private Stellplätze als Ersatz für die an der Reichenaustraße im Zuge des Ausbaus der B 33 entfallenden privaten Stellplätze	rd. 1 120 m²

2 2.11 Anlagen

2.2.11.1 Forschungsbericht "Stadtökologisch-orientierte Wiedernutzung der Gewerbebrache Konstanz - Stromeyersdorf" der Universität Stuttgart vom Februar 1991.

2.2.11.2 Baumbestandsplan vom 02.08.89 mit Abschlußbericht vom 03.08.89 und Baumkenndatenblätter vom Juli 89 des Büros Böhler & Böhler.

2.2.11.3 a) Grünordnungsplan mit Stand vom 22.04.91 mit Erläuterungsbericht vom Okt. 90/23.04.91 sowie dem Kleingartenplan vom 31.05.90 mit Stand vom 05.07.90 und Erläuterungen vom 31.05.90, Stand 05.07.90.
b) Ergänzung zum Grünordnungsplan vom Oktober 1990, Eingriffsregelung § 8 a BNatschG des Büros Luz und Partner vom 01.04.1997 mit Plan, Blattnummer 736-7 und 736-8.

2.2.11.4 Städtebauliche Umweltverträglichkeitsstudie für das Bauvorhaben "Bodensee-Business-Park/Konstanz - Stromeyersdorf" des Stadtbauateliers Stuttgart vom August 91.

2.2.11.5 a) Untersuchung "Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk für Konstanz der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) vom Juli 1990 (Auszüge S. 154 - 168)

b) GMA -Markt und Standortuntersuchung „Konstanz als Standort für Landeneinzelhandel und konsumnahe Dienstleistungen" vom November 1996 (Auszüge S. 101 - 117 und S. 121 - 128).

2.2.11.6 "Erkundungsmaßnahmen auf mögliche Untergrundverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes L. Stromeyer & Co. GmbH in Konstanz" (Altlastenuntersuchung) des Instituts Dr. Jungbauer und Partner vom 31.10.89 und Untersuchungserweiterung vom 27.02.90.

2.2.11.7 Untersuchung "Baugrunderkundung und -beurteilung sowie Angaben zur Bebaubarkeit in geotechnischer Hinsicht zum Bebauungsplan Stromeyersdorf in Konstanz" des Ingenieurbüros Wibel & Leinenkugel vom 02.10.90.

2.2.11.8 Amtliche Pegeldaten für den Pegel Konstanz-Bodensee der Gewässerdirektion Donau/Bodensee Bereich Ravensburg

2.2.11.9 4. Verordnung, Artikel 1, zur Durchführung des Bundes-Emissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) BGBl. 1985 I S. 1586.

2.2.11.10 Übersichtsplan zum Gemeinderatsbeschluß vom 26.06.1997 zur Sicherung von Gewerbestandorten, Alternative I.

Konstanz, den 15.09.1997

STADT KONSTANZ
Planungsbüro

Zeller
Fachbereichsleiter



Stadt Konstanz
BP Stromeyersdorf I A
Ausschnitt aus dem FNP-Entwurf
M 1:10000 Jan.1997

Planungsbüro