VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „STROMEYERSDORF IA, 2. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

BESTANDTEILE

des Bebauungsplanes:

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 06.07.06
2. SATZUNG VOM 15.01.2015
3. ZEICHENERISCHER TEIL, MAßSTAB 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 26.06./ 24.11.2014

der Örtlichen Bauvorschriften:

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM 26.06.2014
6. VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN VOM 24.06./ 22.10.2014

Beigefügt sind:

7. BEGRÜNDUNG VOM 26.06.2014
8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG VOM 24.06.2014
9. UMWELTANALYSE VOM 30.06.2014

Anhang:

10. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEM. §3 C UVPG VOM 26.06.2014

STADT KONSTANZ

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A, 2. Änderung“ und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 18.12.2014 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile des Bebauungsplanes

1.	zeichnerischer Teil	vom 26.06. / 25.11.2014
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 26.06. / 24.11.2014

der Örtlichen Bauvorschriften

3.	örtliche Bauvorschriften	vom 26.06.2014
4.	Vorhaben- und Erschließungsplan	vom 24.06. / 22.10.2014

Beigefügt sind:

5.	Begründung	vom 26.06.2014
6.	Artenschutzrechtliche Prüfung	vom 24.06.2014
7.	Umweltanalyse	vom 30.06.2014
8.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. §3 c UVPG	vom 26.06.2014

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Stromeyersdorf I A“

Der am 03.09.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

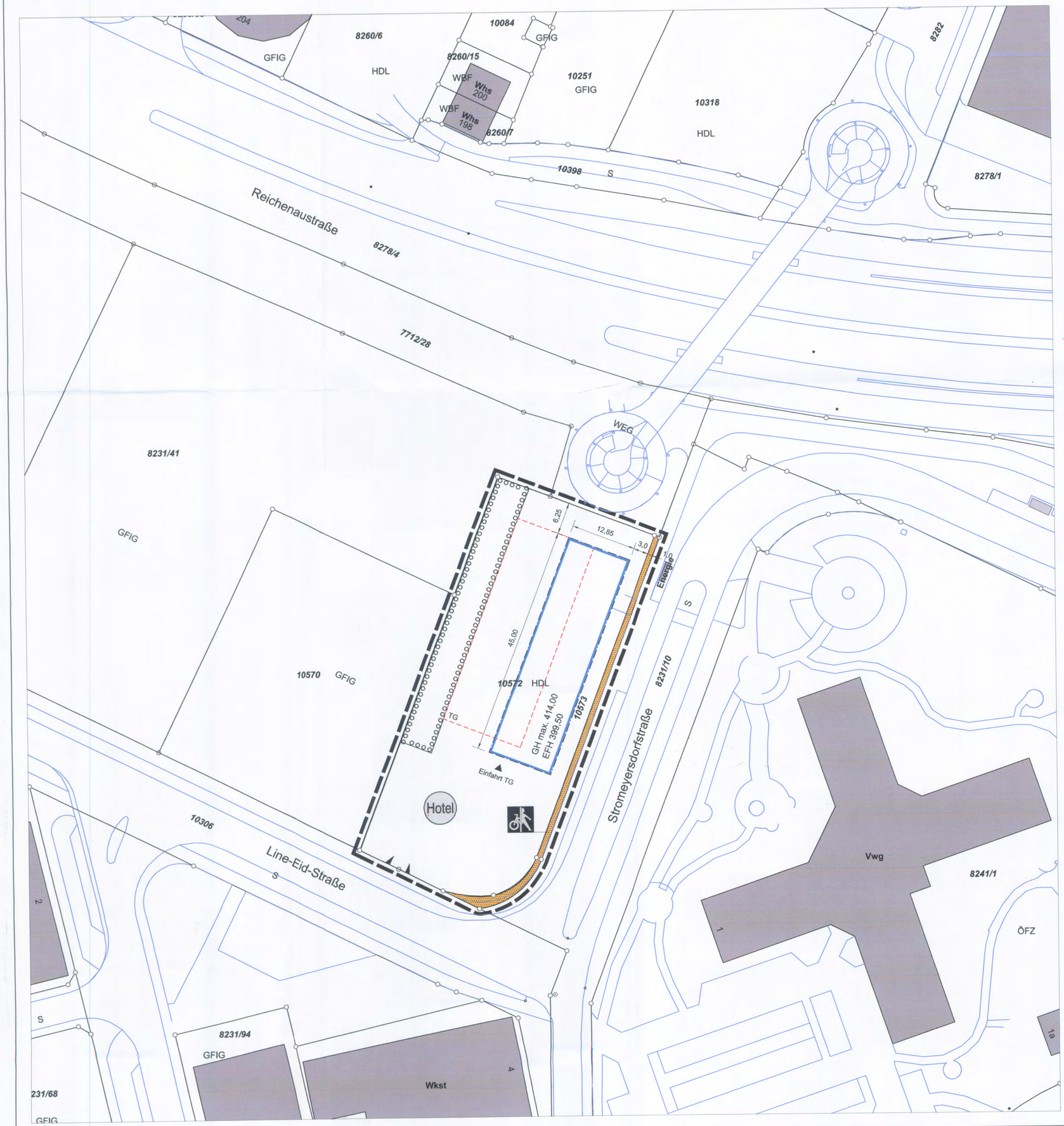
Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den
15. JAN. 2015
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Langensteiner- Schönborn
Bürgermeister



VBP "Stromeyersdorf IA, 2. Änderung"



Zeichenerklärung

0 — 10 — 20 — 30 m

1. **Art der baulichen Nutzung**
   Hotel
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   GH max. zulässige Gebäudehöhe in m. ü. NN
   EFH Erdgeschossfußbodenhöhe in m ü. NN
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
   Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
   Straßenverkehrsfläche (Fuß- / Radweg)
   Einfahrtbereich
   Einfahrt TG
   Fuß- / Radweg
5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
   Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
6. **Sonstige Planzeichen**
   Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen
   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuellen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl 416).mit Wirkung vom 01.03.2010.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90.
- Gemeindeordnung von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962).

Entwurf vom 26.06.2014
geändert 25.11.2014

Planer/in Kristine Hanke
Graphik Margrit Trautmann



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz
KONSTANZ Die Stadt zum See

Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Stromeyersdorf IA 2. Änderung	1:500	S 21.4

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
Unterschrift Stempel	Amt für Stadtplanung und Umwelt und Tiefbau- und Vermessungsamt FB Vermessung/ GIS, Untere Laube 24, 78459 Konstanz	vom 25.11.2014 Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 24.07.2014	öffentliche Bekanntmachung	am 09.08.2014
Scopingtermin	am		
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
		Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 24.07.2014	öffentliche Bekanntmachung	am 09.08.2014
	durchgeführt vom 18.08.2014	bis 19.09.2014	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 13.08.2014	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 13.08.2014
		Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am
Beschluss über Anregungen	am 18.12.2014	Satzungsbeschluss	am 18.12.2014

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 15. JAN. 2015
Langensteiner-Schönborn, Bürgermeister
(Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 17. JAN. 2015

KONSTANZ
Die Stadt zum See

„Stromeyersdorf, IA, 2. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Planungsrechtliche Festsetzungen

26.06.2014 /24.11.2014

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55)

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplanes bestehenden planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden überlagert. Sie sind damit nicht mehr anzuwenden.

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 12 Abs. 3 BauGB

1.1.1 Hotel

1.1.1.1 Das Gebiet dient der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes. Zulässig sind:

- Einrichtungen zur Betreibung des Hotelbetriebs einschließlich zugehöriger Schank-und Speisewirtschaften
- die für die Nutzung des Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
- Eine Betriebsleiterwohnung

1.1.1.2 Im Vorhabengebiet „Hotel“ sind Vergnügungsstätten und Eros Center nicht zulässig. Eros Center im Sinne dieser Festsetzung sind Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons und ähnliche Etablissements.

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Stromeyersdorf IA, 2.Änderung " § 12 (3 a) i. V. m. § 9 (2) BauGB

1.2.1 Im Rahmen der Festsetzung des Gebiets „Hotel“ sind nur solche Maßnahmen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB ,§§ 16-21 a BauNVO)

1.3.1 Max. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

1.3.1.1 Als maximale Gebäudehöhe gilt die in dem Gebäudeschnitt des VEP Planes (VEP Anlage 02 Schnitt) eingetragene Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (max. +14.50 m), bezogen auf die eingetragene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) mit 399.50 m ü. NN. Eine Abweichung von der festgelegten EFH um max. 0.3 m ist zulässig.

Technische Aufbauten

Für ein untergeordnetes Bauteil als technischer Aufbau ist gemäß Schnitt und Ansichten (VEP Anlage 02 und VEP Anlage 03) eine maximale Gebäudehöhe (max. +17.00 m OKF Attika) bezogen auf die EFH von 399.50 m ü. NN. zulässig.

1.3.1.2 Größe der Grundfläche § 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche ist durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

1.5 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

1.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche/ Radweg

An der Ostseite des Grundstücks wird eine öffentliche Verkehrsfläche (Radweg) festgesetzt.

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

1.6.1 Für das Vorhaben sind 41 Stellplätze in den wie in den VEP Plänen (VEP Anlage 04 Freiflächenkonzept und Anlage 05 Grundriss TG) dargestellten Bereichen zulässig.

1.6.2 Die nach Satzung der Stadt Konstanz herzustellenden Fahrradabstellplätze sind nur in dem im VEP Plan (VEP Plan Anlage 04 Freiflächenkonzept) dargestellten Bereich zulässig.

1.7 Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen sind nur an den in den VEP Plänen (01 Lageplan und 04 Freiflächenkonzept) dargestellten Bereichen zulässig.

1.8 Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.8.1 Oberirdische Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster etc.) auszuführen.

1.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.9.1.1 An der westlichen Grundstücksgrenze sind innerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen zum Anpflanzen entsprechend des Freiflächenkonzepts (VEP Anlage 4) Bäume und Sträucher aus gebietstypischen, heimischen Gehölzen zu pflanzen. Zu verwenden sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm. Sie sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Artenempfehlung: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Hainbuche (Carpinus betulus), Zitterpappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Speierling (Sorbus domestica), Elsbeere (Sorbus torminalis), Winterlinde 'Rancho' (Tilia cordata 'Rancho')

1.9.1.2 Die in den Untergrund eingebundene Tiefgarage ist mit einer Substratschicht gemäß VEP (Freiflächenkonzept Anlage 04) zu überdecken und zu intensiv begrünen (Substratschicht einschließlich Drainageschicht mind. 60 cm).

Das Dach des Hotelgebäudes ist entsprechend dem VEP (Freiflächenkonzept Anlage 04) extensiv zu begrünen (Substratschicht einschließlich Drainageschicht mind. 10 cm).

1.9.1.3 Weitere Pflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen sind entsprechend dem VEP (Freiflächenkonzept Anlage 04) durchzuführen.

---

2 HINWEISE

2.1 Denkmalschutz

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26, Denkmalpflege (79083 Freiburg, 0761/2083570) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2.2 Altlasten

Generell ist nicht auszuschließen, dass in dem Plangebiet entsorgungsrelevantes Bodenmaterial vorhanden ist. Bei Auftreten von auffälligem, altlastenverdächtigem Aushubmaterial ist der Umgang damit mit dem Landratsamt Konstanz abzustimmen.

2.3 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. Es ist darüber hinaus erforderlich,

die örtlichen Untergrundgegebenheiten für jedes zu errichtende Bauwerk, im Einzelnen entsprechend den technischen Regelungen und Vorschriften, zu überprüfen und anhand der genauen Planung festzustellen.

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

2.4 Bauen in Erdbebenzone III

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.

2.5 Rodungs- und Gehölzarbeiten

Rodungs- und Gehölzarbeiten, Baumpflege und -schnittarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September, durchgeführt werden. Vor der notwendigen Rodung der Laubbäume und Gehölzstrukturen sind Baumhöhlen auf Fledermäuse zu kontrollieren und ggf. zu verschließen.

2.6 Sichtverhältnisse

Bei Ein- und Ausfahrt des privaten Grundstücks in den öffentlichen Verkehrsraum sind die notwendigen Sichtfelder ab einer Höhe von 60 cm frei zu halten.

2.7 Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes

Die westlich an das Plangebiet angrenzende Gehölzgruppe ist unter Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beginn der Bauarbeiten durch einen festen Bauzaun um die Traufbereiche herum zu schützen. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig nachzupflanzen.

2.8 Reduktion von Lichtemissionen

Für die Außenbeleuchtung sind umweltfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Der Einsatz von Halogen-Fassadenstrahlern an Gebäuden und Bodenstrahlern an Wegen, die zusammenhängende Gehölzstrukturen queren, ist zu vermeiden.

2.9 Schallschutz

Das geplante Hotel liegt in unmittelbarer Nähe zur B33. Daher ist von einer relativ hohen Lärmbelastung auszugehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) vorzusehen sind.

2.10 Schutz von Leitungen

Bei der Festlegung von Baumstandorten ist der im DVGW Arbeitsblatt GW125 genannte Abstand > 2,5m zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wird der genannte Abstand unterschritten, so sind die Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen gemäß *„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“* (FGSV; Ausgabe 1989) zu schützen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 15. JAN. 2015

Karl Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

KONSTANZ
Die Stadt zum See

„Stromeyersdorf, IA, 2. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Örtliche Bauvorschriften

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DER STADT KONSTANZ

zum Vorhabebenbezogenen Bebauungsplan „Stromeyersdorf IA, 2. Änderung“

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl.S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl.S.55).

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen — § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.2 Fassadengestaltung der Gebäude

Das Gebäude ist gemäß den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ansichten zu gestalten (VEP Anlagen 03 Ansichten)

1.3 Werbeanlagen — § 74 (1) Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich in den gemäß Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP Anlagen 03) dargestellten Bereichen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, mobile Werbeanlagen sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

1.4 Einfriedungen — § 74 (1) Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind unmittelbar an der Line-Eid-Straße und an der Stromeyersdorfstraße unzulässig und auf die Höhe der im Freiflächenkonzept (VEP Anlage 04) geplanten Heckenreihe zurückzuversetzen bzw. in diese zu integrieren (max. Höhe 1.50 m)

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 15. JAN. 2015

STADT KONSTANZ

Langensteiner-Schönborn
Bürgermeister

24.06.2014

zuletzt geändert 22.10.2014



PROJEKT
NEUBAU
B&B HOTEL KONSTANZ
STROMEYERSDORFSTRASSE

78467 KONSTANZ

AUFTRAGGEBER

B&B HOTELS GMBH
OTTO-VON-GUERICKE-RING 7
65205 WIESBADEN

A / 06.05.2014	-Lage TCa Zufahrt -Anordnung Stellplätze
B / 13.05.2014	-Gebäudeabmessung
C / 24.06.2014	-Freiflächen aktualisiert
D / 22.10.2014	-Staffelgeschoss geändert

ÜBERSICHTSPLAN V-3

MASSTAB	:	1 : 500
PROJEKT-NR.	:	145-14
GEZEICHNET	:	KLK
DATUM	:	22.04.2014
LEISTUNG	:	01-03
PLAN-GROSSE	:	DIN A3
PLAN-NR.	:	U-100

ARCHITEKT

KULAS
Architekten und Ingenieure

Am Sandhof 1
41469 Neuss

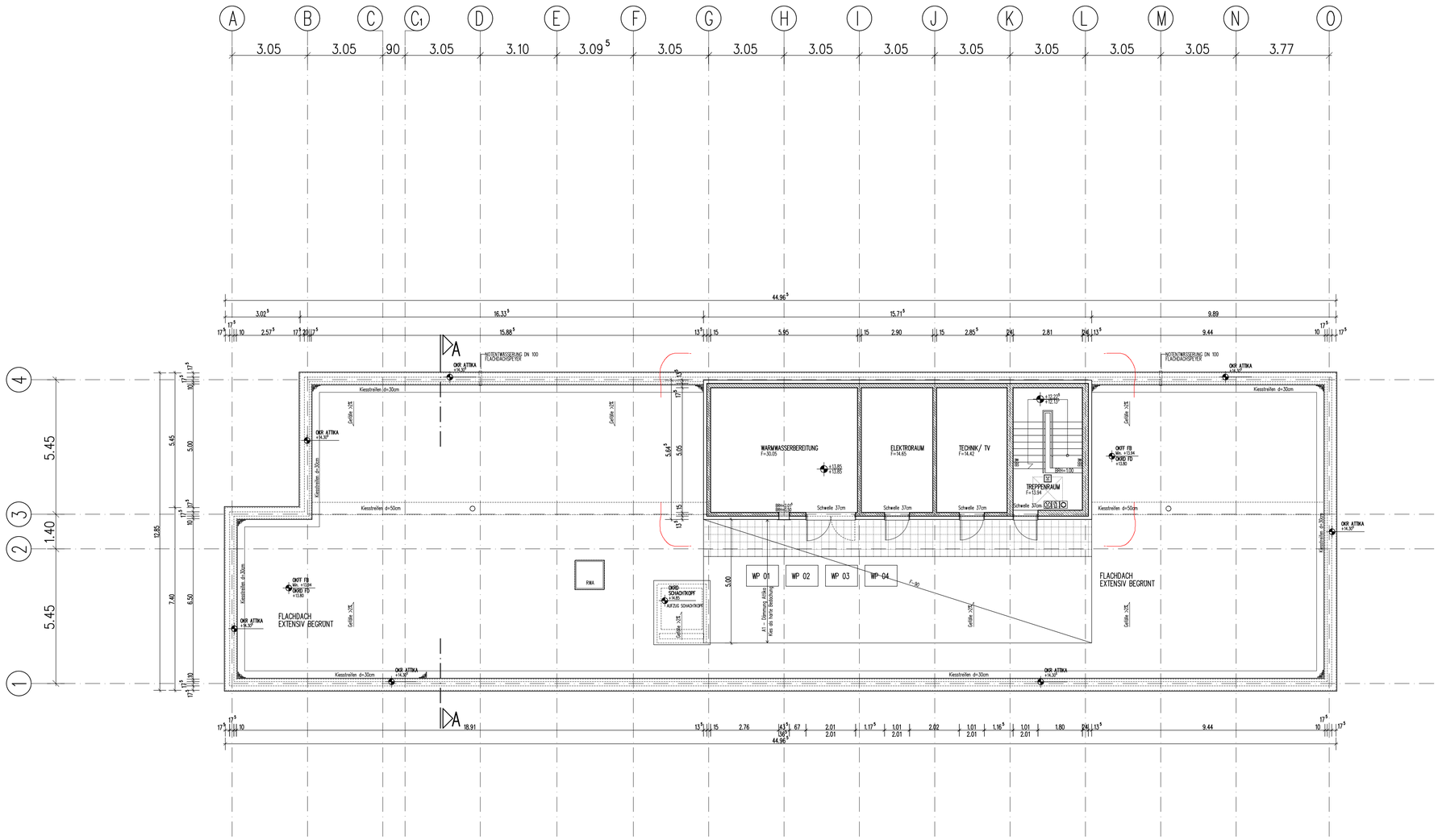
Tel.: 02137.9299320
Fax: 02137.9299327

mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

Anlage 5

24.06.2014

zuletzt geändert 22.10.2014



BGF TG (GF) = 88.70m²

Index	Datum	Name	Änderung
A	22.10.2014	TB	Anpassung Staffelgeschoss

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRÜSTUNGSHÖHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHÄLTNIS
F: RAUMFLÄCHE IN m²
ALLE HÖHENMAßE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLÖSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLÜSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FÜR RAUCHABZUG
- DS TÜR DICHTSCHLIEßEND
- RST TÜR RAUCHDICHT
- BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: **NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ MIT 100 GÄSTEZIMMERN**
Stromeyersdorfstrasse, 78467 Konstanz

Auftraggeber:

B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden

Tel.: 06122.7037-0
Fax: 06122.7037-111

	Datum	Name
Gezeichnet	27.06.2014	TB

Leistung: 04

Bauantrag

Masstab: 1: 100

Plan-Grösse: DIN A1

Grundriss Technikgesch.

Datum: 22.10.2014

Plan-Nr.: BA-106

AG-Plan-Nr.: KN--731-4-AGR-05-000-A-V

Architekt:

KULAS
Architekten und Ingenieure
Am Sandhof 1
41469 Neuss
Tel.:02137.9299320
Fax:02137.9299327
mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

Anlage 5

24.06.2014

zuletzt geändert 22.10.2014



ANSICHT LINKS (SÜD–WEST)



ANSICHT RECHTS (NORD–OST)

Index	Datum	Name	Änderung
A	22.10.2014	TB	Anpassung Staffelgeschoss

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRÜSTUNGSHÖHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHÄLTNIS
F: RAUMFLÄCHE IN m²
ALLE HÖHENMAßE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLÖSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLÜSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FÜR RAUCHABZUG

DS TÜR DICHTSCHLIEßEND
RST TÜR RAUCHDICHT
BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: **NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ MIT 100 GÄSTEZIMMERN**
Stromeyersdorfstraße, 78467 Konstanz

Auftraggeber:

B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden

Tel.: 06122.7037-0
Fax: 06122.7037-111

Architekt:

KULAS
Architekten und Ingenieure

Am Sandhof 1
41469 Neuss

Tel.:02137.9299.320
Fax:02137.9299.327

mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

Leistung: 04
Bauantrag

	Datum	Name
Gezeichnet	27.06.2014	TB

Maßstab: 1:100
Plan-Größe: DIN A1

Ansicht Links (SW)
Ansicht Rechts (NO)

Datum: 22.10.2014
Plan-Nr.: BA-112

AG-Plan-Nr.: KN--731-4-AAN-NO-000-A-V

Anlage 5

24.06.2014

zuletzt geändert 22.10.2014



ANSICHT HINTEN (NORD–WEST)

Index	Datum	Name	Änderung
A	22.10.2014	TB	Anpassung Staffelgeschoss

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRÜSTUNGSHÖHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHÄLTNIS
F: RAUMFLÄCHE IN m²
ALLE HÖHENMAßE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLÖSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLÜSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FÜR RAUCHABZUG
- DS TÜR DICHTSCHLIEßEND
- RST TÜR RAUCHDICHT
- BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: **NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ MIT 100 GÄSTEZIMMERN**
Stromeyersdorfstraße, 78467 Konstanz

Auftraggeber:

B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden
Tel.: 06122.7037-0
Fax: 06122.7037-111

Leistung: 04
Bauantrag

	Datum	Name
Gezeichnet	27.06.2014	TB

Maßstab: 1:100
Plan-Größe: DIN A1

Ansicht Hinten (Nord–West)

Datum: 22.10.2014
Plan-Nr.: BA-111

AG-Plan-Nr.: KN--731-4-AAN-NW-000-A-V

Architekt:

KULAS
Architekten und Ingenieure

Am Sandhof 1
41469 Neuss

Tel.:02137.9299.320
Fax:02137.9299.327

mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

Anlage 5

24.06.2014

zuletzt geändert 22.10.2014



ANSICHT VORNE (SÜD–OST)

Index	Datum	Name	Änderung
A	22.10.2014	TB	Anpassung Staffelgeschoss

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRÜSTUNGSHÖHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHÄLTNIS
F: RAUMFLÄCHE IN m²
ALLE HÖHENMAßE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLÖSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLÜSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FÜR RAUCHABZUG
- DS TÜR DICHTSCHLIEßEND
- RST TÜR RAUCHDICHT
- BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: **NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ MIT 100 GÄSTEZIMMERN**
Stromeyersdorfstraße, 78467 Konstanz

Auftraggeber:

B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden

Tel.: 06122.7037-0
Fax: 06122.7037-111

	Datum	Name
Gezeichnet	27.06.2014	KLK

Leistung: 04
Bauantrag

Maßstab: 1:100
Plan-Größe: DIN A1

Ansicht Vorne (Süd-Ost)

Datum: 22.10.2014
Plan-Nr.: BA-110

AG-Plan-Nr.: KN--731-4-AAN-SO-000-A-V

Architekt:

KULAS
Architekten und Ingenieure

Am Sandhof 1
41469 Neuss

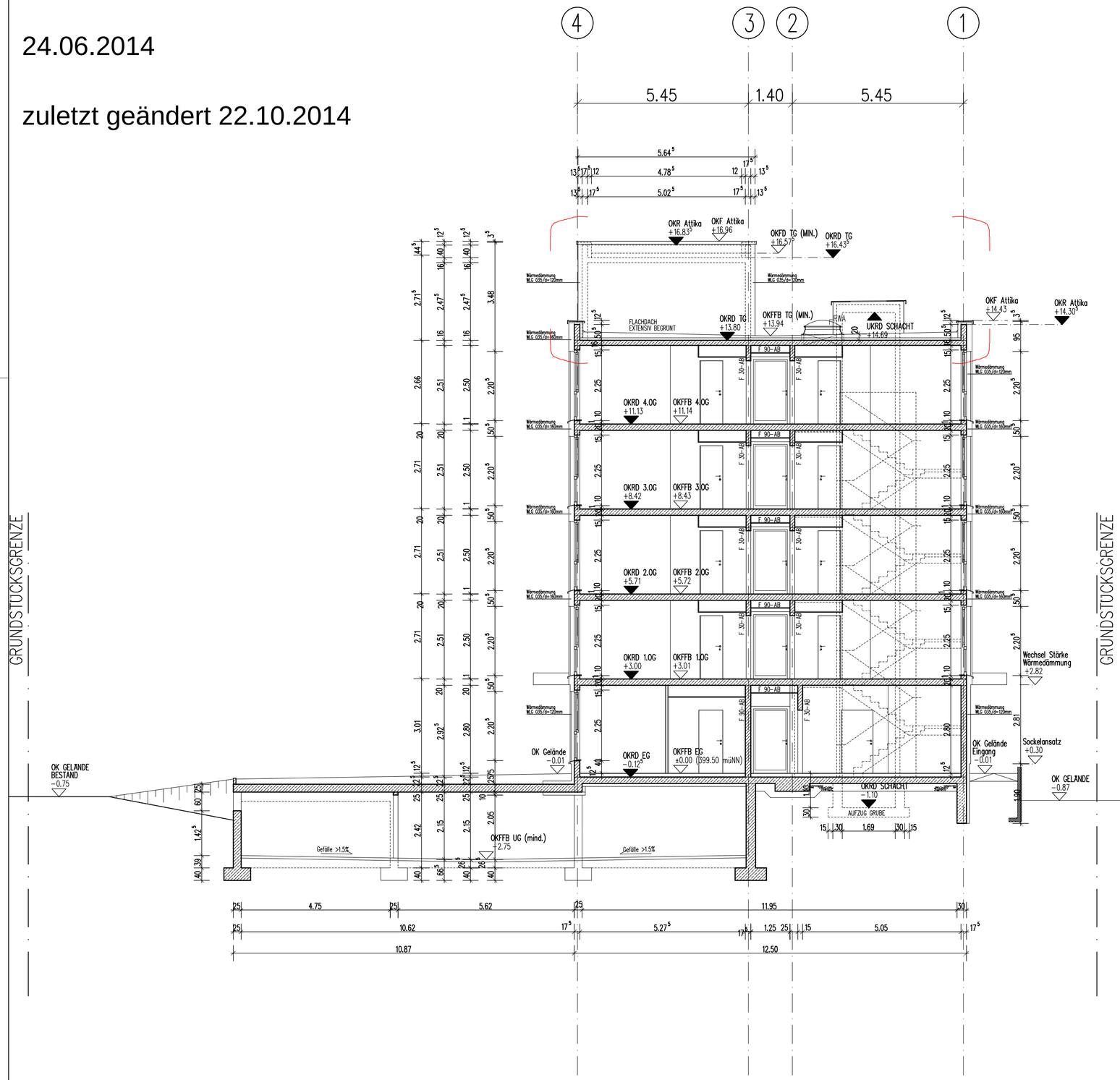
Tel.:02137.9299320
Fax:02137.9299327

mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

Anlage 5

24.06.2014

zuletzt geändert 22.10.2014



Index	Datum	Name	Änderung
A	22.10.2014	TB	Anpassung Staffelgeschoss

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRUSTUNGSHOHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHÄLTNIS
F: RAUMFLACHE IN m²
ALLE HOHENMAßE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLOSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLUSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FUR RAUCHABZUG

DS TUR DICHTSCHLIEßEND
RST TUR RAUCHDICHT
BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: **NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ MIT 100 GÄSTEZIMMERN**
Stromeyersdorfstrasse, 78467 Konstanz

Auftraggeber:

B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden

Tel.: 06122.7037-0
Fax: 06122.7037-111

	Datum	Name
Gezeichnet	27.06.2014	TB

Leistung: 04

Bauantrag

Masstab: 1: 100

Plan-Grösse: DIN A2

Schnitt A-A

Datum: 22.10.2014

Plan-Nr.: BA-107

AG-Plan-Nr.: KN--731-4-ASN-SA-000-A-V

Architekt:

KULAS
Architekten und Ingenieure

Am Sandhof 1
41469 Neuss

Tel.:02137.9299320
Fax:02137.9299327

mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

Anlage 5

24.06.2014



04 VEP Freiflächenkonzept

LEGENDE

Pflanzung aus heimischen Gehölzen und Bodendeckern und Rosen. Ziergehölze bis zu 50% in Gebäudenähe.

Anteil Solitärpflanzen 20 %.
Pflanzenliste siehe Textteil.
Umlaufend am Gebäudesockel Kiestraufe 50 cm breit.

Wege und Zufahrten mit Betonpflasterbelag

Stellplätze mit Rasenpflaster o.ä.

Stellplätze, versickerungsaktiv

Grünfläche

Rasenfläche

Nord

Bearbeitunggrenze

Baum, Planung

Bestandsbaum zu erhalten

Baum, Bestand, zu fällen

DACHBEGRÜNUNG EXTENSIV auf Dach Hauptgebäude

8 cm Substrat
3 cm Drainage+Vlies
Decke mit Abdichtung

DACHBEGRÜNUNG INTENSIV auf Tiefgarage

60 cm Gesamtaufbau
Bereich Baumpflanzung 80 cm Aufbau
Intensivsubstrat

6 cm Drainage+Vlies
Decke mit Abdichtung

Zur Beachtung
Die Genehmigungsplanung dient nur zur Erlangung der Genehmigungen und / oder Zustimmung nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften.
Die Genehmigungsplanung ist grundsätzlich nicht ausreichend für eine qualifizierte Ausführung der Baumaßnahme. Bei der Realisierung darf die angezeigte Baumaßnahme nicht von der genehmigten Planung abweichen.
Die Fachplaner für die Realisierung des Bauvorhabens unterliegen einer eigenverantwortlichen Prüfungspflicht.

Planungsstand 23.06.2014 von Kulas Architekten übernommen

Ind.	Gegenstand der Änderung	Veranlasst	Geändert	Datum

PROJEKT

Vorhaben- und Erschließungsplan
Neubau B&B Hotel Konstanz
Strohmeyersdorfstrasse

BAUHERR

B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden

ZEICHNUNG **Freiflächenkonzept**

LEISTUNGSPHASE

GENEHMIGUNGSPLANUNG

		PROJEKT-NR.	ZEICHNUNGS-NR.	INDEX
MASSTAB	1:200	14–17	04	
GEZEICHNET	HH			
DATUM	23.06.14			
CAD-NR.	14170401			
BLATTGRÖSSE	87/76			

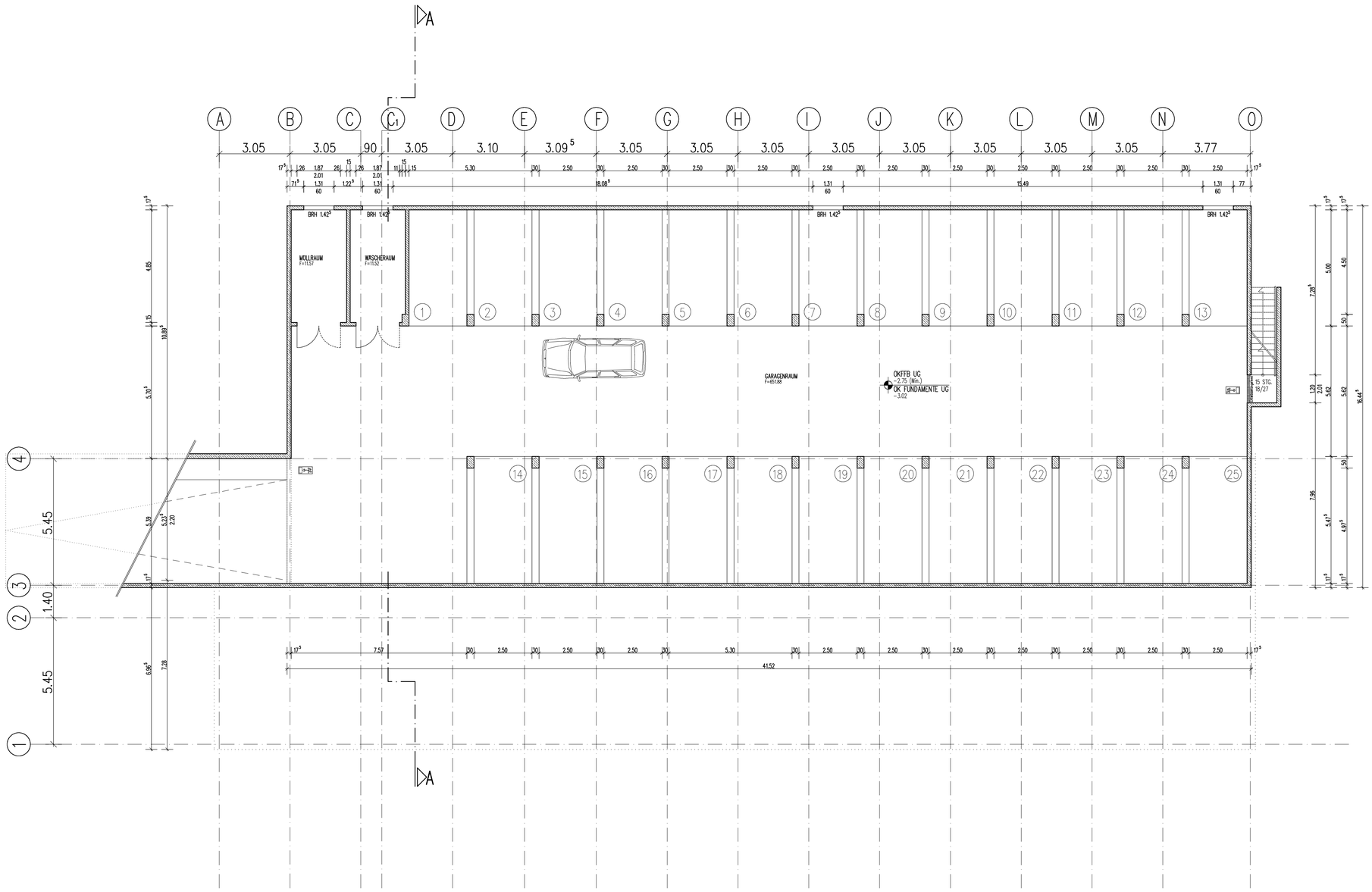
Harald Heims
LandschaftsArchitekt BDLA

Büro für Grünplanung

Kronenstraße 15 ◦ 55126 Mainz/Rhein
Telefon 06131-470000 Fax 06131-470020

Anlage 5

24.06.2014



BGF UG (GF) = 731.62m²

Index	Datum	Name	Anderung

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRUSTUNGSHOHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHALTNIS
F: RAUMFLACHE IN m²
ALLE HOHENMABE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLOSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLUSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FUR RAUCHABZUG

DS TUR DICHTSCHLIEBEND
RST TUR RAUCHDICHT
BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: VORHABEN– UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ
Stromeyersdorfstrasse, 78467 Konstanz

Auftraggeber:

B&B Hotels GmbH
Otto–von–Guericke–Ring 7
65205 Wiesbaden

Tel.: 06122.7037– 0
Fax 06122.7037– 111

Leistung: 04

Vorhaben– und Erschließungsplan

	Datum	Name
Gezeichnet	24.06.2014	TB

Masstab: 1: 100
Plan–Grösse: DIN A1

05 VEP GRUNDRISS TG

Datum: 24.06.2014
Plan–Nr.: VEP 05

Architekt:

KULAS
Architekten und Ingenieure

Am Sandhof 1
41469 Neuss

Tel.:02137.9299320
Fax:02137.9299327

mail@kulas–architekten.de
www.kulas–architekten.de

Anlage 5

24.06.2014

LINIE-EID-STRASSE

ZUFAHRT HOTELPARKPLATZ

GRUNDSTÜCKSGRENZE

Freihaltezone 5,00 m

A B C C1 D E F G H I J K L M N O

3.05 3.05 90 3.05 3.10 3.09⁵ 3.05 3.05 3.05 3.05 3.05 3.05 3.05 3.05 3.77

Bestandspflanzung

MANAGER WOHNUNG

EINGANG

ENERGIE

GRUNDSTÜCKSGRENZE

STROMEYERSDORFSTRASSE

BGF EG (GF) = 556.67m²

Index	Datum	Name	Änderung

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRUSTUNGSHOHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHALTNIS
F: RAUMFLACHE IN m²
ALLE HOHENMABE VON OKFFB

RETTUNGSWEG
FEUERLOSCHER
DRUCKKNOPFMELDER
FEUERWEHRBEDIENFELD
FEUERWEHRSCHLUSSELKASTEN
RAUCHABZUGSANLAGE
BEDIENSTELLE FUR RAUCHABZUG
DS TUR DICHTSCHLIEßEND
RST TUR RAUCHDICHT
BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: VORHABEN– UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ
Stromeyersdorfstrasse, 78467 Konstanz

Auftraggeber:
B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden
Tel.: 06122.7037-0
Fax: 06122.7037-111

Leistung: 04
Vorhaben– und Erschließungsplan

	Datum	Name
Gezeichnet	24.06.2014	TB

Maßstab: 1: 100
Plan-Grösse: 96.2/59.4

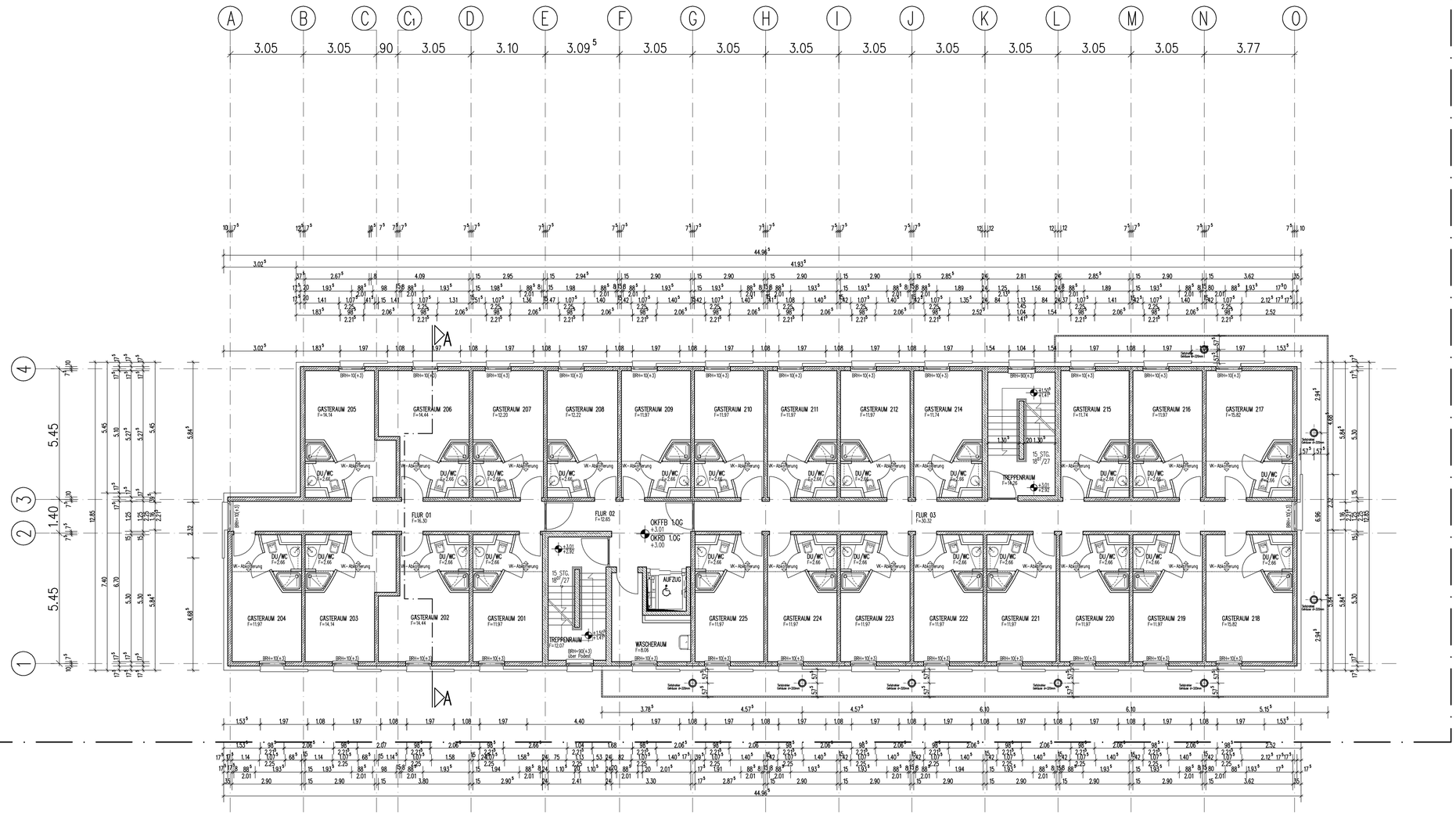
06 VEP Grundriss EG

Datum: 24.06.2014
Plan-Nr.: VEP 06

Architekt:
KULAS Architekten und Ingenieure
Am Sandhof 1
41469 Neuss
Tel.:02137.9299320
Fax:02137.9299327
mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

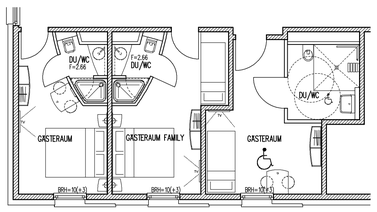
Anlage 5

24.06.2014



BGF 1.0G (GF) = 561.29m²

MOBLIERUNG DER GÄSTERÄUME (SCHEMADARSTELLUNG)



Index	Datum	Name	Änderung

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRUSTUNGSHOHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHALTNIS
F: RAUMFLACHE IN m²
ALLE HOHENMABE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLOSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLUSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FUR RAUCHABZUG

DS TUR DICHTSCHLIEBEND
RST TUR RAUCHDICHT
BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: VORHABEN– UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ
Stromeyersdorfstrasse, 78467 Konstanz

Auftraggeber:
B&B Hotels GmbH
Otto–von–Guericke–Ring 7
65205 Wiesbaden
Tel.: 06122.7037–0
Fax 06122.7037–111

Leistung: 04
Vorhaben– und Erschließungsplan

	Datum	Name
Gezeichnet	24.06.2014	TB

Masstab: 1: 100
Plan–Grösse: DIN A1

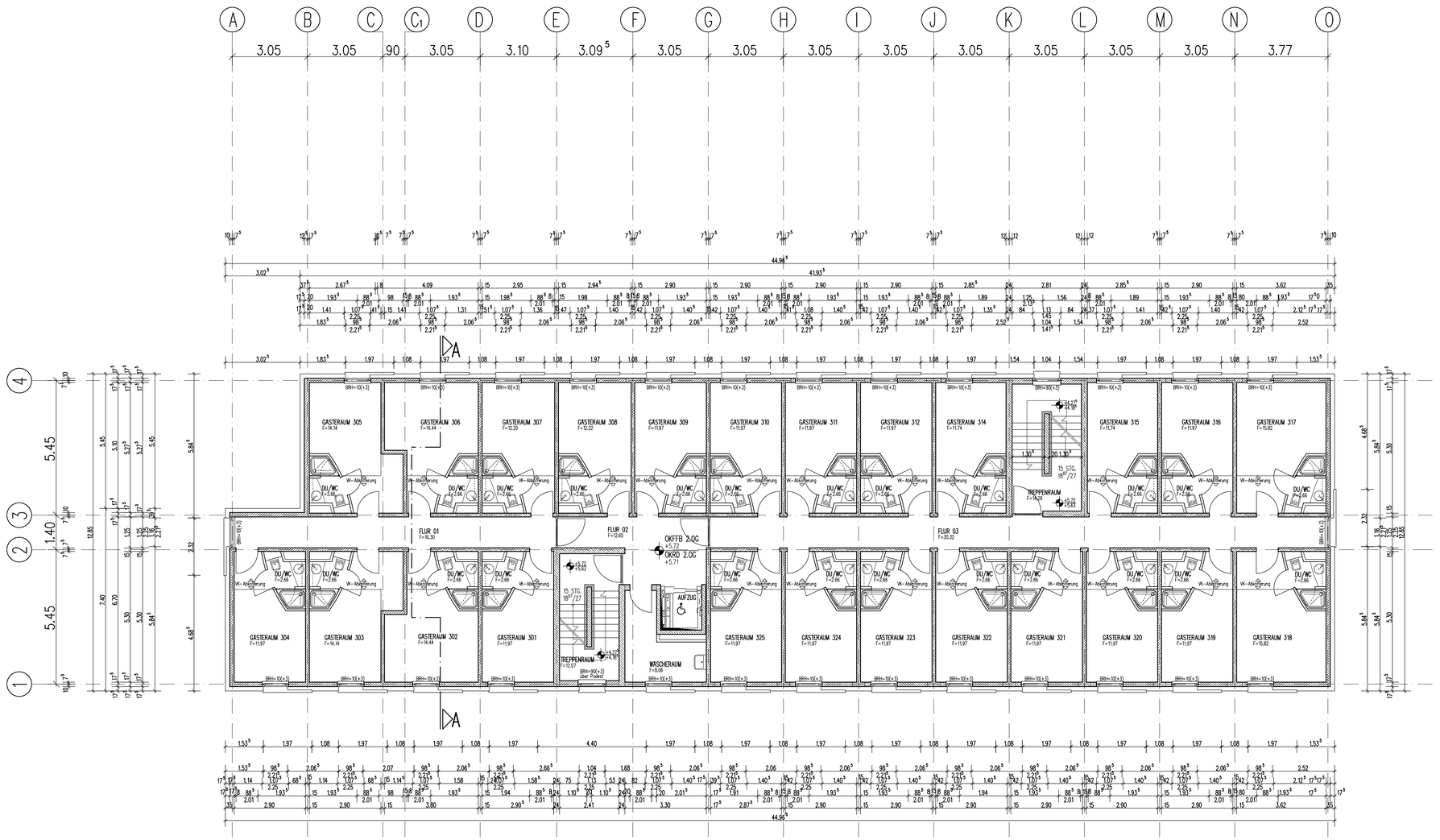
07 VEP Grundriss 1.0G

Datum: 24.06.2014
Plan–Nr.: VEP 07

Architekt:
KULAS
Architekten und Ingenieure
Am Sandhof 1
41469 Neuss
Tel.:02137.9299.320
Fax:02137.9299.327
mail@kulas–architekten.de
www.kulas–architekten.de

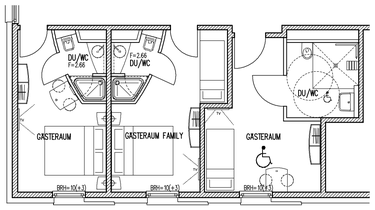
Anlage 5

24.06.2014



BGF 2.0G (GF) = 561.29m²

MOBLIERUNG DER GÄSTERÄUME (SCHEMADARSTELLUNG)



Index	Datum	Name	Anderung

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRUSTUNGSHOHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHALTNIS
F: RAUMFLACHE IN m²
ALLE HOHENMABE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLOSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLUSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FUR RAUCHABZUG

DS TUR DICHTSCHLIEßEND
RST TUR RAUCHDICHT
BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: VORHABEN– UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ
Stromeyersdorfstrasse, 78467 Konstanz

Auftraggeber:

B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden

Tel.: 06122.7037–0
Fax: 06122.7037–111

Leistung: 04

Vorhaben– und Erschließungsplan

	Datum	Name
Gezeichnet	24.06.2014	TB

Masstab: 1: 100
Plan–Grösse: DIN A1

08 VEP Grundriss 2.0G

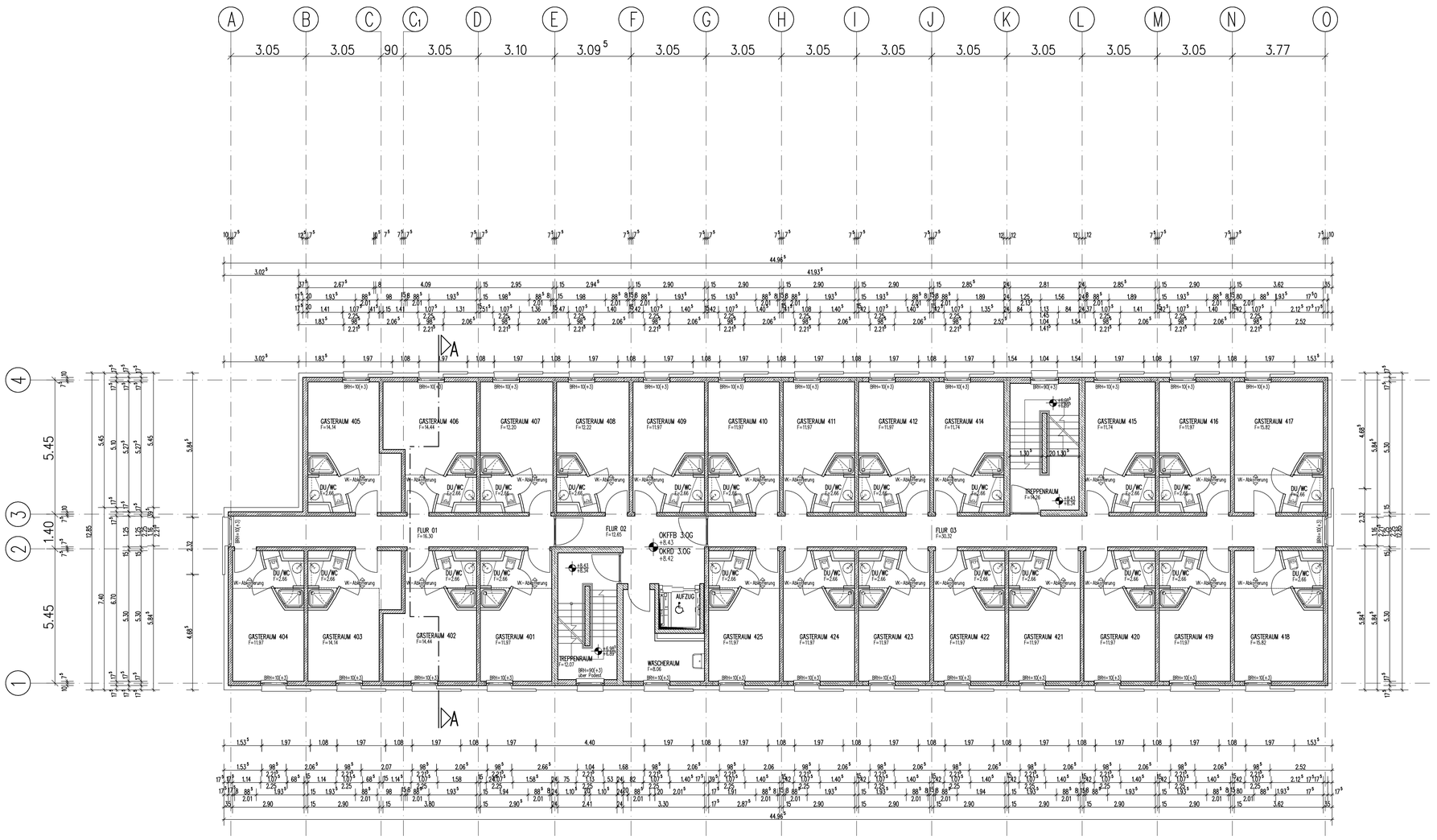
Datum: 24.06.2014
Plan–Nr.: VEP 08

Architekt:

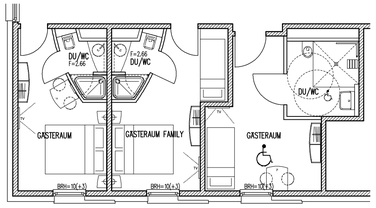
KULAS
Architekten und Ingenieure
Am Sandhof 1
41469 Neuss
Tel.:02137.9299320
Fax:02137.9299327
mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

Anlage 5

24.06.2014



MOBLIERUNG DER GÄSTERÄUME (SCHEMADARSTELLUNG)



Index	Datum	Name	Anderung

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRUSTUNGSHOHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHALTNIS
F: RAUMFLACHE IN m²
ALLE HOHENMABE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLOSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLUSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FUR RAUCHABZUG

DS TUR DICHTSCHLIEBEND
RST TUR RAUCHDICHT
BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: VORHABEN– UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ
Stromeyersdorfstrasse, 78467 Konstanz

Auftraggeber:
B&B Hotels GmbH
Otto–von–Guericke–Ring 7
65205 Wiesbaden
Tel.: 06122.7037–0
Fax: 06122.7037–111

Leistung: 04
Vorhaben– und Erschließungsplan

	Datum	Name
Gezeichnet	24.06.2014	TB

Masstab: 1: 100
Plan–Grösse: DIN A1

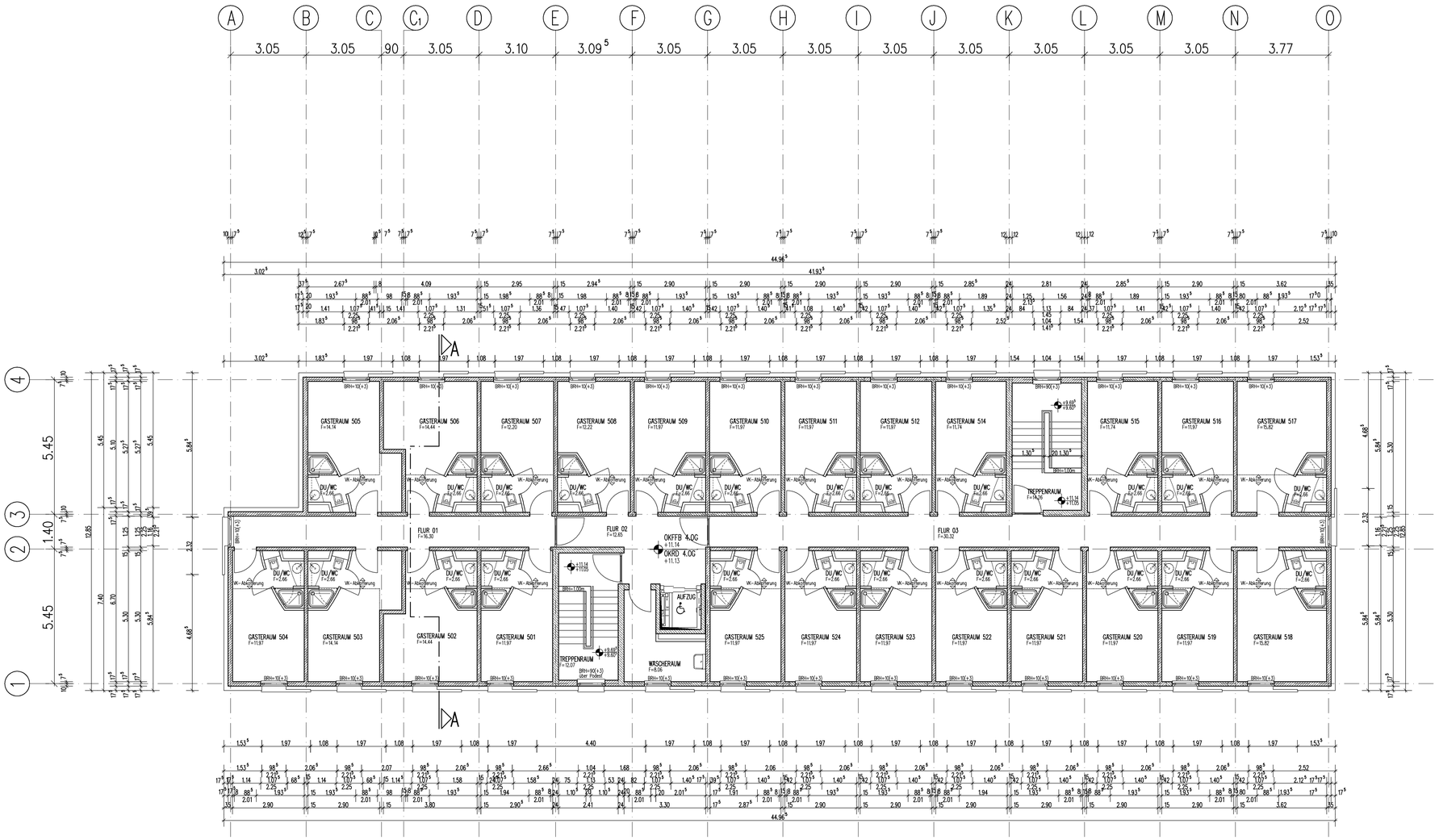
09 VEP Grundriss 3.0G

Datum: 24.06.2014
Plan–Nr.: VEP 09

Architekt:
KULAS
Architekten und Ingenieure
Am Sandhof 1
41469 Neuss
Tel.:02137.9299320
Fax:02137.9299327
mail@kulas–architekten.de
www.kulas–architekten.de

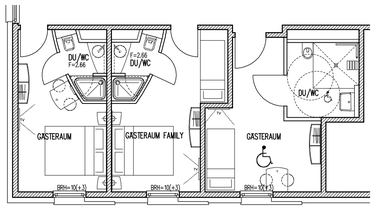
Anlage 5

24.06.2014



BGF 4.0G (GF) = 561.29m²

MOBLIERUNG DER GÄSTERÄUME (SCHEMADARSTELLUNG)



Index	Datum	Name	Änderung

LEGENDE

- MAUERWERK GEM. STATIK
- STAHLBETON GEM. STATIK
- TROCKENBAUWAND
- ABBRUCH
- BESTAND

OKFFB: OBERKANTE FERTIGFUSSBODEN
OKRD: OBERKANTE ROHDECKE
BRH: BRUSTUNGSHOHE AB OKFFB
STG: STEIGUNGSVERHALTNIS
F: RAUMFLACHE IN m²
ALLE HOHENMAßE VON OKFFB

- RETTUNGSWEG
- FEUERLOSCHER
- DRUCKKNOPFMELDER
- FEUERWEHRBEDIENFELD
- FEUERWEHRSCHLUSSELKASTEN
- RAUCHABZUGSANLAGE
- BEDIENSTELLE FUR RAUCHABZUG

DS TUR DICHTSCHLIEBEND
RST TUR RAUCHDICHT
BBW BAUART BRANDWAND

Projekt: VORHABEN– UND ERSCHLIEßUNGSPLAN
NEUBAU B&B HOTEL KONSTANZ
Stromeyersdorfstrasse, 78467 Konstanz

Auftraggeber:

B&B Hotels GmbH
Otto-von-Guericke-Ring 7
65205 Wiesbaden

Tel.: 06122.7037–0
Fax: 06122.7037–111

Leistung: 04

Vorhaben– und Erschließungsplan

	Datum	Name
Gezeichnet	24.06.2014	TB

Masstab: 1: 100
Plan–Grösse: DIN A1

10 VEP Grundriss 4.0G

Datum: 24.06.2014
Plan–Nr.: VEP 10

Architekt:

KULAS
Architekten und Ingenieure

Am Sandhof 1
41469 Neuss

Tel.:02137.9299320
Fax:02137.9299327

mail@kulas-architekten.de
www.kulas-architekten.de

KONSTANZ
Die Stadt zum See

„Stromeyersdorf, IA, 2. Änderung“

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a Baugesetzbuch

Begründung

INHALT

1 ALLGEMEINES ... 3
1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung ... 3
1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes ... 4
1.3 Flächennutzungsplan ... 4
1.4 Planungsverfahren ... 5
2 BESTAND UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION ... 6
2.1 Bestand ... 6
2.2 Planungsrechtliche Situation ... 6
3 KONZEPTION DES VORHABENS ... 8
4 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES ... 9
5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ... 11
6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES/ARTENSCHUTZ ... 11
7 ALTLASTEN ... 12
8 VER- UND ENTSORGUNG ... 12
9 KOSTEN DER PLANUNG ... 12

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung

Der Bodenseeraum und insbesondere Konstanz als größte Stadt am Bodensee ist beliebtes Reiseziel für Tagestouristen, Kurzurlauber, Feriengäste und Gruppenreisende. Durch ein vielfältiges Angebot an innovativen Hotelkonzepten, v.a. im hochklassigen Hotelsegment, hat die Stadt Konstanz im Tourismussektor einen starken Aufschwung erfahren. Das Übernachtungsaufkommen hat zudem in den letzten Jahren um ein Viertel zugenommen. Dahingehend ist die Zahl von Marken- bzw. Kettenhotels im Low-Budget Bereich gering.

Die B&B Hotels GmbH plant den Neubau eines Hotels mit 100 Gästezimmern im Low Budget Bereich in Konstanz. Die 1990 ursprünglich in Frankreich von der Firma Galaxie S.A. gegründete Hotelgruppe und in Frankreich drittgrößte Budget-Hotelgruppe ist mittlerweile in Deutschland an 67 Städten und Standorten vertreten und expandiert weiter.

Das Vorhabengrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen Bebauungsplanes Stromeyersdorf, IA (Rk. 03.09.1998), für den am 19.01.2012 ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung gefasst worden ist, mit dem Ziel, die maximal zulässige Gebäudehöhe von 35 m auf max. 22 m zu reduzieren. (siehe hierzu auch Nr. 2.2 Planungsrechtliche Situation).

Die derzeit noch unbebauten Grundstücke zwischen Reichenau-, Stromeyersdorf- und Line-Eid-Straße sind als Gewerbebiet festgesetzt und in geschlossener Bauweise bebaubar. Hotels sind in Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig. Neben dem grundsätzlichen Ziel des Bebauungsplans „Stromeyersdorf, IA“ arbeitsplatzintensive und flächensparende Betriebe im Sinne einer Nutzungsintensivierung auf dem Nettobauland anzusiedeln, steht die Nutzung als Hotel als sinnvolle Komplementärnutzung.

Auf dem Vorhabengrundstück sind derzeit Flächen für Fuß- und Radwege, öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün festgesetzt, die nicht mehr notwendig sind, da die Radwegeführung über eine Brückenanlage mit Abfahrt gelöst worden ist- ursprünglich war die Querung der heutigen B33 an dieser Stelle als Fuß- und Radwegeunterführung geplant. Das im östlichen Bereich um 45° zur Line-Straße gedrehte Baufenster ist aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr sinnvoll (siehe hierzu auch Nr. 2.2 Planungsrechtliche Situation).

Vor diesem Hintergrund soll der bestehende Bebauungsplan für diesen Bereich geändert und das Hotelbauvorhaben über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesichert werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stromeyersdorf IA, 2. Änderung“ sollen insbesondere folgende Ziele angestrebt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks mit einem Hotel mit 100 Zimmern (171 Betten)
- Sinnvolle Anordnung des Baukörpers als Auftakt für die Gesamtgebietsentwicklung Stromeyersdorf
- Nutzung bestehender Flächenpotentiale innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in den Konstanzer Stadtteil „Industriegebiet“ südlich der Reichenaustraße und innerhalb des Planungsgebiets „Stromeyersdorf“.

Es wird begrenzt

- Im Norden von der Reichenaustraße
- Im Süden von der Line-Straße
- Im Osten von der Stromeyersdorfstraße
- Im Westen von dem benachbarten Flurstück 10420

Das Vorhabengrundstück hat eine Größe von ca. 2.600 m² und befindet sich innerhalb des Flurstücks 8231/41. Das Gelände ist eben und bereits erschlossen. Das Grundstück stellt sich derzeit überwiegend als sandige, wassergebundene und z.T. bekieste Fläche dar, die zwischenzeitlich als auch als Lagerfläche für Baumaterial für die Baustelle des Ausbaus der B 33 genutzt worden ist. Auf der Westseite ragt eine bestehende Gehölzgruppe in das Vorhabengrundstück.



Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung)

1.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Konstanz als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in vollem Umfang aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Östlich angrenzend ist eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen (Arbeitsamt). Die nördlich gelegene B 33/Europastraße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück Untersee mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rote Umrandung):

1.4 Planungsverfahren

1.4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Da die Planung einen konkreten Vorhabenbezug aufweist, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines mit der Stadt Konstanz abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan. Weiterhin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss durch einen sog. Durchführungsvertrag.

Weiterhin soll von § 12 Abs. 3 a BauGB Gebrauch gemacht werden, indem die Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein auf der Grundlage der BauNVO gefasst werden, nämlich als Gebiet für Hotel, und unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt wird, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen (Hotel) nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Änderung des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.4.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

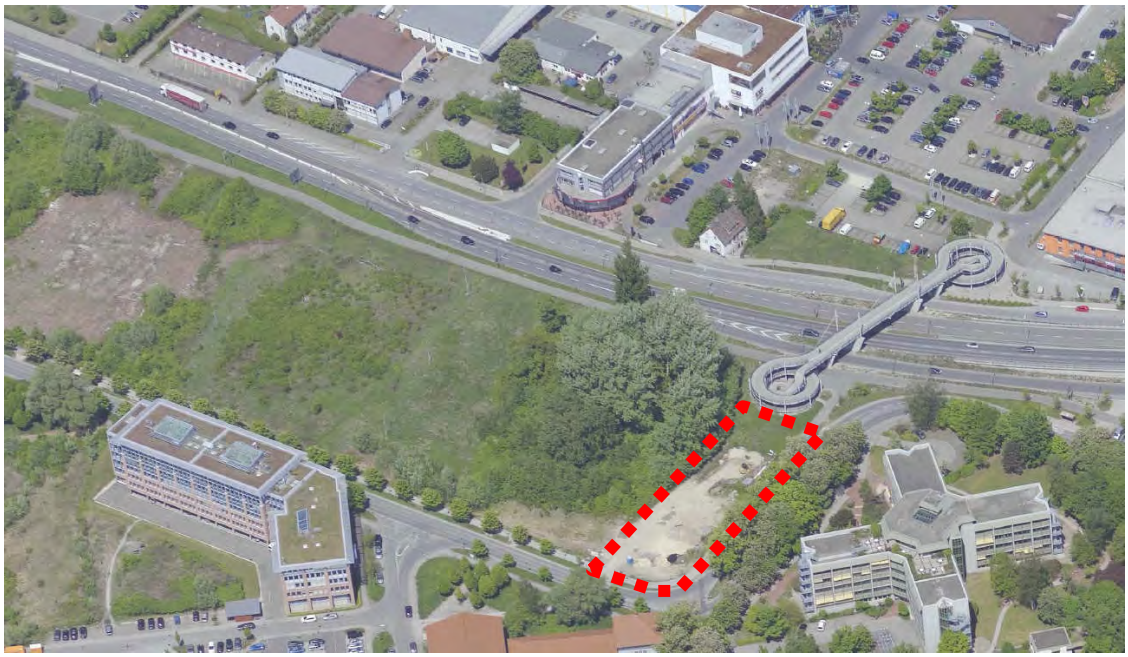
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs.1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist mit der vorliegenden Planung gegeben- selbst

wenn die zulässigen Grundflächen des Gesamtbebauungsplanes Stromeyersdorf, IA mitgerechnet werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, womit auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet wird.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im Hinblick auf den konkreten Vorhabenbezug, der Errichtung eines Hotel mit 100 Gästezimmern und insgesamt 171 Betten und einer Tiefgarage die Pflicht zur Durchführung einer Prüfung des Einzelfalls nach § 3 c des Gesetztes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)begründet. Die Vorprüfung des Einzelfalls, die als **Anlage 9** beigefügt ist, zeigt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

2 BESTAND UND PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Bestand



Schrägluftbild mit Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung)

2.2 Planungsrechtliche Situation

Planungsrechtlich befindet sich das Vorhabengrundstück innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Stromeyersdorf, IA (Rk. 03.09.1998). Auf dem Vorhabengrundstück sind derzeit Flächen für Fuß- und Radwege, öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün festgesetzt, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen und zukünftig nicht mehr umgesetzt werden, da die Fuß- und Radwegeführung zur Querung der B 33 über eine Brückenanlage mit Abfahrt gelöst worden ist- ursprünglich war die Querung der heutigen B33 an dieser Stelle als Fuß- und Radwegeunterführung geplant. Die derzeit noch unbebauten Grundstücke zwischen Reichenau-, Stromeyersdorf- und Line-Eid-Straße sind als Gewerbebiet festgesetzt und

in geschlossener Bauweise bebaubar. Hotels sind im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Am 19.01.2012 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst, mit dem Ziel, die maximal zulässige Gebäudehöhe für den östlichen Teil des Geltungsbereichs von 35 m auf max. 22 m zu reduzieren und damit an die maximal zulässige Gebäudehöhe im Gesamtgebiet anzugleichen.

Das im östlichen Bereich um 45° zur Line-Straße gedrehte Baufenster ist aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr sinnvoll. Die exponierte Stellung des Baufenster sowie die ursprünglich festgelegte maximale Gebäudehöhe von 35 m ist zurückzuführen auf den Rahmenplan Stromeyersdorf, der aus dem Forschungsprojekt „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau nach dem Leitbild „Wohnen und Arbeiten im Park“ (mit Grünordnungsplan, Erschließungsplan, Nutzungsplan und Stadtgestaltungsplan) entstanden ist und die Grundlage für den Bebauungsplan bildete. Gezielte Hochpunkte sollten der Orientierung dienlich sein und durch ein bewusstes Einfügen in das Stadtgewebe die Identität mit der Stadt als auch die des Gebiets entscheidend mitprägen. Sie sollten an räumlich exponierten Stellen auf die Blickachsen situiert sein und den Übergang von Raumsequenzen signalisieren. In den „städtebaulichen Perspektiven und Empfehlungen für die großräumliche Entwicklung“ dieser Rahmenplanung steht, dass die B33 auch stadträumlich in Erscheinung treten soll. "Daher soll durch eine Verdichtung der Bebauung zwischen der B33 Carl- Benz-Straße und Line-Eid-Straße ein räumliches Rückgrat entstehen, das ordnend auf die sonst undefinierte Struktur wirkt. Es sollte eine relativ einheitliche Bauhöhe vorgegeben werden, die sich aus der Gesamtstruktur ableitet, um so die Baustruktur zu homogenisieren. Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan mit dem 22x22 m großen östlichen Baufenster eine maximale Gebäudehöhe von 35 m festgesetzt, um damit die Ecksituation zu betonen und um eine Bebauung als städtebaulich exponierter Hochpunkt zu ermöglichen. Für das gesamte westliche Baufenster ist dagegen eine Mindestgebäudehöhe von 14 m und eine maximale Gebäudehöhe von 22 m festgesetzt.

Für das Gebiet wurde am 19.01.2012 ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung gefasst, mit dem Ziel, die Höhe des um 45° gedrehten Baukörpers im östlichen Bereich des Geltungsbereichs von max. 35 m auf 22 m zu reduzieren. Entsprechend der Stellungnahme der Stadt Konstanz zur Hochhausstudie der Nachbarstadt Kreuzlingen von Dezember 2009 und der Empfehlung, die Bebauung im Grundsatz nur auf die Regelbauweise und nur im Ausnahmefall „Höhere Häuser“ bis 25 m zuzulassen, sollte konsequenterweise auch die maximale Gebäudehöhe im vorliegenden Baufenster von 35 m auf maximal 22 m entsprechend des benachbarten Baufensters reduziert werden. Die mit 35 m festgesetzte Akzentuierung stellt einen Maßstabssprung dar, der aus heutiger Sicht nicht mehr den städtebaulichen Zielen entspricht.

Im Juni 2013 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines 35 m hohen Gebäudes gestellt, die im Hinblick auf die zukünftige Zielsetzung des Bebauungsplanes zur Reduzierung der Gebäudehöhe nach § 15 (1) BauGB für die Dauer von 12 Monaten zurückgestellt wurde. Die mit Beschluss vom 11.07.2013 auf dieser Grundlage zurückgestellte Bauvoranfrage wurde inzwischen vom Antragsteller zurückgezogen.

Das um 45 ° zur Line-Eid-Straße gedrehte Baufenster im Zusammenhang mit dem 35 m Hochpunkt zur Markierung des Stadteingangs, ist aus heutiger Sicht städtebaulich nicht mehr sinnvoll und soll entsprechend der heutigen Anforderungen an einen Gewerbebaukörper geändert werden.



Rechtsgültiger B-Plan „Stromeyersdorf IA“ mit schematischem Umgriff des Vorhabengrundstücks

Da es sich bei den geplanten Hotel um ein konkretes Vorhaben handelt, für das Baurecht über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Zusammenhang mit einem Durchführungsvertrag mit Durchführungsverpflichtung geschaffen wird, wird der Aufstellungsbeschluss für diesen Planbereich neu gefasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Stromeyersdorf wird parallel weiterverfolgt, hat aber einen anderen zeitlichen Rahmen und keinen konkreten Vorhabenbezug.

3 KONZEPTION DES VORHABENS

Geplante Bebauung

Das ca. 2.600 m² große Grundstücke zwischen Reichenaustraße, Stromeyersdorfstraße und Line-Eid-Straße soll mit einem 5- geschossigen Gebäude des Markenhotels „B&B“ bebaut werden. Es ist geplant, das Gebäude zur Hälfte zu unterkellern und die Tiefgarage als Sockelgeschoss auszubilden. Das Dach der Tiefgarage soll intensiv begrünt werden.

Der Versiegelungsgrad der Stellplätze soll durch versickerungsaktive Beläge so gering wie möglich gehalten werden.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt ca. 14.50 m (bezogen auf die festgelegte EFH 399.50 m ü.NN) und darf für den in den VEP festgelegten Bereich für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt) bis max. 17.00 m überschritten werden. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 399.50 m ü. NN als Bezugspunkt festgelegt.

Damit ist definiert, dass das Erdgeschoss als Sockelgeschoss mit der TG Decke um ca. 0.75 m über Straßenniveau (Stromeyersdorfstraße) liegt. In der Fassadengestaltung wird das für das Gebiet Stromeyersdorf bestimmende Material der Ziegelmembrane aufgegriffen, in dem der Sockel in Klinker ausgeführt wird (siehe VEP Anlage 03 Fassadenansichten).

Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt ausschließlich von der Line-Eid-Straße aus. Auf dem Grundstück sind 16 oberirdische Besucherstellplätze geplant. Der überwiegende Stellplatzanteil ist in einer unter dem Gebäude angeordneten Tiefgarage (25 Stellplätze) untergebracht. Die TG-Zufahrt befindet sich in der südlichen Gebäudeflucht des Hotels.

Freiraumgestaltung, Grünordnung

Entlang der Stromeyersdorfstraße soll zur bestehenden doppelreihigen Kastanienallee eine dritte Baumreihe zwischen Straße und Fuß- und Radweg gepflanzt werden. Dazu muss der bestehende Radweg um 1.00 m auf das Vorhabengrundstück verlegt werden. Mit der geplanten dritten Baumreihe und einer zweireihigen Buchenhecke auf dem Vorhabengrundstück zur Stromeyersdorfstraße und zur Line-Eid-Straße wird das Grundstück entsprechend eingegrünt (siehe VEP Anlage 04 Freiflächenkonzept). Im Bereich des Parkplatzes wird die Baumachsenreihe der Stromeyersdorfstraße in Teilen fortgesetzt. Die bestehende Gehölzgruppe westlich des Plangebiets wird durch Gehölzpflanzungen ergänzt.

Die Dachfläche der Tiefgarage wird intensiv, die Dachflächen des Hauptgebäudes extensiv begrünt. Durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf den Parkplatzflächen soll der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden.

4 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten baulichen Nutzung als „Hotel“ festgesetzt, d.h. die darin zulässigen Nutzungen stehen in direktem Zusammenhang mit dem geplanten Hotelbetrieb.

Nach § 12 Abs. 3 BauGB besteht bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an die Festsetzung des § 9 BauGB, die Baunutzungsverordnung sowie die Planzeichenverordnung. Dies bedeutet, dass die Stadt als Plangeberin und Vorhabenträger frei dahingehend sind, eine genaue Nutzungsbeschreibung festzusetzen, statt eine Festsetzung nach den allgemeinen Kategorien der BauNVO vorzunehmen. Diese Möglichkeit wird im Gebiet „Hotel“ in Anspruch genommen und ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Darin sind die für den Hotelbetrieb benötigten Einrichtungen wie. z.B. Hotelzimmer, Empfang; Restaurantbetrieb sowie eine Betriebsleiterwohnung zulässig.

Maß der Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wurde die Gebäudehöhe ent-

sprechend des geplanten Gebäudes bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Mit den geplanten fünf Geschossen fügt sich das Gebäude in die Umgebungsbebauung ein (Arbeitsamt V- geschossig, Bürogebäude Line-Eid-Straße 1-3, V-geschossig).

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist lediglich für den im Lageplan und im Schnitt des Vorhaben-und Erschließungsplans dargestellten Technikaufbau (VEP 01 Lageplan und VEP 02 Schnitt) zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, stehen sowohl das zu bebauende Grundstück als auch das geplante Gebäude in seinen Ausmaßen fest, sodass auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer Grundfläche verzichtet wird. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch das Baufenster definiert und beschränkt sich auf die Größe des geplanten Hotels.

Verkehrsflächen

Aufgrund der Pflanzung einer 3. Baumreihe im öffentlichen Straßenraum der Stromeyersdorfstraße und der damit verbundenen Verbreiterung des Pflanzstreifens wird der bestehende Fuß- und Radweg um 1 m an der Ostseite des Grundstücks verschoben. Dazu wird dieser Bereich als öffentliche Verkehrsfläche (Zweckbestimmung Fuß/Radweg) dargestellt.

Zufahrt

Die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück erfolgt von der Line-Eid- Straße aus und liegt außerhalb des Kurvenbereichs.

Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten

Zur Verringerung der Oberflächenversiegelung und um für die Hotelnutzung eine angemessene Freifläche zu gestalten, sind die erforderlichen Stellplätze zu 2/3 in einer Tiefgarage unterzubringen. 25 Stellplätze werden in der TG untergebracht, 16 werden oberirdisch angeordnet.

Fahrradabstellplätze

Die nach Satzung der Stadt Konstanz herzustellenden Fahrradabstellplätze sind zu überdachen und sind in dem im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP 04 Freiflächenkonzept) dargestellten Bereich zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur an den im VEP (01 Lageplan und 04 Freiflächenkonzept) Bereichen zulässig (z.B. TG Überdachung, Fluchttreppenhaus TG), um einen geordneten Freiraum als Gebietsauftakt für die Gesamtentwicklung des Bebauungsplangebiets zu schaffen und den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsanteil auf dem Grundstück so gering wie möglich zu halten, sind die oberirdischen Stellplätze in versickerungsaktiven Belägen auszuführen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung des Eingriffs wird zur Westseite eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies dient der Ergänzung des westlich angrenzenden Gehölzbestands bzw. dem Ersatz der durch die Tiefgarage wegfallenden

Bäume in diesem Bereich. Zur Eingrünung des Gebiets sowie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist das Tiefgaragendach intensiv zu begrünen, auf dem Dach des Hauptgebäudes ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

In den Örtlichen Bauvorschriften werden die in den Vorhaben-und Erschließungsplänen (VEP 03 Ansichten und 04 Freiflächenkonzept) dargestellten Zielsetzungen zur Gestaltung (Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Einfriedungen) textlich abgesichert.

6 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES/ARTENSCHUTZ

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Diese werden in der Umweltanalyse untersucht und dargestellt. **(Anlage 8)**

Umweltanalyse

Ergebnis der Umweltanalyse ist, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 13 a keine erheblichen, ausgleichspflichtigen negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (Wasser, Klima, Mensch) ausgehen. Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter werden verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt und in der Planung umgesetzt (VEP 04 Freiflächenkonzept). Eine Minimierung für das Schutzgut Wasser entsteht durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie durch Dachbegrünung. Der Eingriff, der durch die Fällung von Bäumen entsteht, wird durch die Neupflanzung von Bäumen minimiert. Zudem wird der Eingriff dadurch teilweise vermieden, dass das Gebäude Richtung Stromeyersdorfstraße so weit möglich von dem Gehölzbestand im Westen abrückt und dieser dadurch weitgehenden erhalten werden kann. Das Ortsbild und das Schutzgut Mensch werden durch die Baumaßnahmen nicht negativ beeinträchtigt. Die im Freiflächenkonzept vorgesehenen Maßnahmen dienen der Eingrünung des Plangebiets. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur B33 ist von einer relativ hohen Lärmbelastung auszugehen. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher zu prüfen, ob passive Schallschutzmaßnamen vorzusehen sind.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung **(Anlage 7)** hat ergeben, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien sowie für geschützte Wirbellose erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden können. Aufgrund der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die in der Planung berücksichtigt werden, ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. der Art. 12 FFH-RL und Art. 5 Vogelschutzrichtlinie eintreten. Zu diesen Vermeidungsmaßnahmen zählen: Erhalt des überwiegenden Teils des westlich an das Grundstück angrenzenden Feldgehölzes sowie Teilen der westlich daran angrenzenden Gehölz-

sukzession, Offenhaltung des östlichen Gehölzrandes, Nachpflanzungen von Gehölzen westlich der geplanten Tiefgarage, Fällen von Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit, Kontrolle der Gehölze vor Fällungen sowie Reduktion von Lichtemissionen.

Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird im Hinblick auf den konkreten Vorhabenbezug, der Errichtung eines Hotel mit 100 Gästezimmern und insgesamt 171 Betten, zudem die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des Gesetztes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet. Die UVP-Vorprüfung (**Anlage 9**) hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ausschlaggebende Gründe für diese Einschätzung sind: die durch den Bau entstehenden negativen Auswirkungen werden größtenteils durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen; es sind keine Schutzgebiete nach § 23-30 BNatSchG betroffen, es gehen keine Zerschneidungswirkungen von dem Projekt aus, es sind keine Beeinträchtigungen des Biotopverbunds zu erwarten.

Zusammenfassend wird bestätigt, dass unter den genannten Voraussetzungen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs von der Umsetzung des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 13 a BauGB keine erheblichen, ausgleichspflichtigen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen.

7 ALTLASTEN

Nach Aussage des Landratsamtes waren in diesem Bereich Altlasten durch die Vornutzung der Firma Stromeyer vorhanden. Der Boden in diesem Bereich wurde jedoch bereits saniert. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodenarbeiten entsorgungsrelevantes Material auftreten kann. Deshalb ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Auftreten von auffälligem, altlastenverdächtigem Aushubmaterial der Umgang damit mit dem Landratsamt Konstanz abzustimmen ist.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist über die umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an vorhandene Leitungen gesichert.

Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) wird in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet.

9 KOSTEN DER PLANUNG

Die Kosten der Planung werden vollumfänglich vom Vorhabenträger übernommen. Für die Stadt Konstanz sind daher keine Kosten zu erwarten. Dies wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Konstanz, 26.06.2014

Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG
zum Bauvorhaben „B+B Hotel Stromeyersdorfstraße“ in Konstanz

24.06.2014

Auftraggeber:

Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Untere Laube 24
78459 Konstanz
Tel. +49 7531 900- 544
Fax +49 7531 900-12544
Isabelle.Horvath@konstanz.de

Auftragnehmer:

365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. +49 7551 949 558-0
Fax +49 7551 949 558-9
info@365grad.com
www.info@365grad.com

Bearbeitung:

Dipl.-Biologe Jochen Kübler
Tel. +49 7551 949 558-3
j.kuebler@365grad.com

Faunistische Erhebungen:

Luis Ramos
Kanisfluhweg 5
88079 Kressbronn
Tel. +49 7543 912037
luisramos@t-online.de

1. VORBEMERKUNG

Für das Bauvorhaben eines B+B Hotel an der Stromeyersdorfstraße soll der rechtskräftige Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A“ im östlichen Bereich geändert werden. Die rechtsgültige bauliche Nutzung des Bearbeitungsgebiets ist ein Gewerbegebiet. Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes war bisher keine Bebauung vorgesehen. Die durch den bestehenden Bebauungsplan genehmigte Bebauung ist im gesamten Plangebiet bisher nicht realisiert.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Eine Erkennung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist erforderlich. In die Genehmigungsunterlagen muss eine Aussage über das Vorkommen geschützter Arten aufgenommen werden.

Es ist fachgutachterlich zu prüfen, ob streng oder besonders geschützte Arten durch die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden.

Im Frühjahr 2014 (05.05., 17.05., 01.06., 07.06.2014) wurden faunistische Bestandsaufnahmen durchgeführt (Luis Ramos, Kressbronn), um die Bedeutung des Baumbestandes als Habitat für seltene und/oder gefährdete Tierarten zu ermitteln.

2. DAS PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt im Konstanzer Stadtteil Stromeyersdorf. Es befindet sich zwischen der B 33 im Norden, der Stromeyersdorfstraße im Osten und der Line-Eid-Straße im Süden. Im Westen angrenzend sind Flächen mit Grünland und Gehölzen vorhanden. Direkt nördlich des Gebietes befindet sich der Aufgang zu einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über die B 33. Südlich des Gebiets schließen die Gebäude verschiedener Ämter sowie Gewerbebetriebe an. Der Seerhein befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Nördlich der B 33 grenzen weitere Gewerbeflächen an.



Abb.1: Lage des Untersuchungsgebietes (rote Linie) und des Plangebietes „B+B-Hotel Stromeyersdorfstraße“ (orangene Linie) im Südosten des bisher nicht bebauten rechtskräftigen Bebauungsplanes (Quelle: Bing maps)

3. ERGEBNISSE

3.1 Vögel

Im Bereich des Untersuchungsgebietes, das im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stromeyersdorf I A“ entspricht, wurden im Frühjahr 2014 folgende wertgebende Brutvogelarten erfasst:

Nachtigall (vermutl. 2-3 Reviere), Gartengrasmücke (vermutl. 8-10 Reviere), Grauschnäpper (vermutl. 4-5 Reviere), Fitis 2 Sänger (ob Brutvogel?), Gelbspötter (vermutl. 1-2 Reviere) und Girlitz (vermutl. 1-2 Reviere).

Weitere festgestellte Brutvogelarten sind Ringeltaube, Elster, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Zaunkönig und Buntspecht.

Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet sind Baumfalke, Turmfalke, Schwarzmilan, Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalbe.

Die vorkommenden Brutvogelarten Grauschnäpper, Fitis, Gelbspötter und Girlitz sind in der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs als „schonungsbedürftig“ eingestuft.



Abb.2: Vorkommen der Nachtigall im Untersuchungsgebiet (Quelle: LUBW Kartenservice). Die Nachtigall kommt im Bodenseeraum nur in Ufernähe des Bodensees vor und besiedelt bevorzugt dichte Gebüschformationen.

Im Bereich des großen Feldgehölzes, welches westlich unmittelbar an das geplante Vorhaben angrenzt, wurden Nachtigall, Gartengrasmücke, Grauschnäpper, Gelbspötter, Ringeltaube, Elster, Rabenkrähe, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke, Amsel, Zaunkönig und Buntspecht als Brutvogelarten festgestellt. Als Besonderheit wurde ein Nachtreiher beobachtet, der das Gehölz möglicherweise als Schlafplatz nutzt. Hierbei könnte es sich aber auch um einen Durchzügler handeln.

Ungeachtet der Tatsache, dass in dem nicht weit entfernten Wollmatinger Ried und Göldern alle diese Arten noch weit verbreitet sind, kommt dem Gebiet eine hohe Bedeutung für die Vogelwelt zu.

3.2 Fledermäuse

Am 07.06.2014 wurden bei der Ausflug- und Detektorkontrolle insgesamt mind. 4-5 Arten festgestellt. Neben kurzen Jagdsequenzen wurden hauptsächlich Transferrufe festgestellt, d.h. Kontakte zu Individuen, die das Plangebiet als Leitlinie für den Flug in die bedeutsamen Jagdgebiete nutzen. Die Nutzung des Gebietes als Nahrungshabitat ist ebenfalls zu erwarten, auch wenn bei der Begehung vor allem überfliegende Individuen beobachtet wurden.

Folgende Arten konnten 2014 im Gesamtgebiet nachgewiesen werden:

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

- Weißrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) und/oder
- Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*)

Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse und wird von den Fledermäusen als Leitlinie hin zu den bedeutsamen Jagdgebieten am Rhein genutzt.

Die festgestellten Flugbewegungen konzentrierten sich auf die Gehölzreihen im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes (hohe Weiden am neuen Fahrradweg), die Gehölze entlang Line-Eid-Straße und entlang des Übergangs der Line-Eid-Straße zur Reichenaustraße (am Feldgehölz/Kastanienreihe entlang).

Vorkommen von bedeutenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet sind unwahrscheinlich, in kleinen Höhlen oder Spalten der großen Bäume des Feldgehölzes im Osten könnten sich jedoch Einzelquartiere befinden.

3.3 Reptilien

Aufgrund der sehr guten Habitatausstattung (sonnige Plätze, Versteckmöglichkeiten, Vegetation, Totholzhaufen, sandige Böden zur Eiablage) war mit einem großen Bestand der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) zu rechnen. Bei den Begehungen Ende Mai und Anfang Juni wurden bis zu ca. 30 adulte Männchen und Weibchen festgestellt, die v.a. die Randbereiche zur Line-Eid-Straße und zur Reichenauer Straße hin besiedeln. Aufgrund dieser Beobachtungen ist von einer Population von möglicherweise weit über 100 adulten Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet auszugehen. Damit handelt es sich um ein bedeutendes Zauneidechsenvorkommen von lokaler Bedeutung.

Im Bereich des geplanten Vorhabens des B+B Hotels wurden keine Zauneidechsen beobachtet.

Neben der Zauneidechse kommt auch die nicht streng geschützte Blindschleiche (*Anguis fragilis*) im Untersuchungsgebiet vor, während die streng geschützte Schlingnatter (*Coronella austriaca*) bisher nicht nachgewiesen werden konnte.

3.4 Sonstige Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Vorkommen der schwer nachzuweisenden Haselmaus im Bereich des Untersuchungsgebietes sind nicht auszuschließen, auch wenn Hasel und Beerensträucher nur in geringer Zahl vorhanden sind.

Vorkommen sonstiger streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Bei den Begehungen wurde der besonders geschützte Balkenschröter (*Dorcus parallelipipedus*) in größerer Zahl beobachtet, der sich in dem Totholz im Gebiet reproduziert.

4. AUSWIRKUNGEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DES ARTENSCHUTZES NACH § 44 BNATSCHG

Die im Folgenden dargestellten Auswirkungen beziehen sich ausschließlich auf das Vorhaben des B+B Hotels im Osten des Bebauungsplanes „Stromeyersdorf I A“. Dabei wird unterstellt, dass das westlich angrenzende Feldgehölz gemäß der vorliegenden Planung im Wesentlichen erhalten bleibt, ebenso wie die daran westlich angrenzende Gebüschsukzession.

4.1 Auswirkungen Vögel

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG), Töten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Der Verlust von Gehölzen und Gebüschen, insbesondere des an das Vorhaben unmittelbar westlich angrenzenden Feldgehölzes mit großen Pappeln und dichter Strauchschicht stellt grundsätzlich ein hohes Gefährdungspotenzial für die Vogelwelt des Untersuchungsgebietes dar. Durch das Vorhaben wird jedoch nur ein kleiner Teil (ca. 15 % der Gesamtfläche) im Osten des Feldgehölzes in Anspruch genommen. Der flächige Gehölzbestand kann überwiegend erhalten bleiben. Der kleinflächige Verlust der Gehölzstruktur am östlichen Rand des Feldgehölzes führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der potenziell betroffenen Vogelarten, da der Gehölzverlust im Verhältnis zum gesamten zu erhaltenden Baumbestand vernachlässigbar ist. Es wird jedoch empfohlen, nach Fertigstellung der Tiefgarage den Gehölzrand mit gebietsheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Um Verluste von Gelegen während der Brutzeit zu vermeiden, sind Gehölze außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis 29. Februar) zu roden.

Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen (fester Bauzaun) vor Beschädigungen wirksam zu schützen.

Große Glasfronten am Gebäude könnten möglicherweise zu Verlusten von Vögeln durch Vogelschlag führen. Um derartige Verluste zu minimieren, sind enstprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Zerstörung von bedeutsamen Nahrungshabitaten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Sofern das westlich an das Vorhaben angrenzende Feldgehölz weitgehend erhalten werden kann, werden die wenigen Gehölzverluste als nicht erheblich für die vorkommenden Vogelarten eingestuft. Der Verlust der befestigten vegetationsfreien Flächen sowie der kleinflächige Verlust von mit krautiger Vegetation bewachsenen Brachflächen wird nicht zu einer erheblichen Verknappung von Nahrungshabitaten führen.

Lärm– akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Da die sehr stark befahrene Reichenauer Straße angrenzt und die angrenzenden Verkehrswege stark von Kraftfahrzeugen, Fußgängern und Fahrradfahrern frequentiert werden, sind keine lärm- und störungsempfindlichen Arten zu erwarten. Erhebliche zusätzliche Störungen durch den Betrieb des B+B Hotels sind nicht zu befürchten.

4.2 Auswirkungen Fledermäuse

Flächeninanspruchnahme und Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Auch wenn ein direkter Nachweis einer Quartiernutzung bestimmter Baumhöhlen und Spalten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Stromeyersdorf I A“ nicht vorliegt, sind Einzelquartiere in kleinen Baumhöhlen oder –spalten nicht auszuschließen. In den für das Vorhaben in Anspruch genommenen randlich stehenden kleineren Gehölzen sind jedoch keine Quartiere zu erwarten. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Zerstörung von Fortpflanzungshabitaten und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG).

Lärm und Licht – akustische und optische Störungen (§ 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG)

Viele Fledermausarten werden durch Insekten an Beleuchtungen angelockt. Typische Arten, die man an Straßenbeleuchtungen beobachten kann sind die auch im Gebiet jagenden Arten Zwergfledermaus, Weißrandfledermaus und Breitflügelfledermaus. Arten mit anderer Raumnutzung und anderem Beutespektrum, insbesondere aus der Gattung Myotis (Mausohr, Bechsteinfledermaus), meiden dagegen oft Lichtquellen (starke Straßenbeleuchtung, Fassadenbeleuchtungen, Fensterfronten nachts) und verlagern ihre Jagdgebiete in dunkle und geräuscharme Jagdgebiete. Diese Arten wurden jedoch nicht festgestellt. Aber auch indirekte Wirkungen durch Verlust von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen können bedeutsam sein. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sollten umgesetzt werden: Die Beleuchtung muss auf das für die Sicherheit absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden, die Verwendung „insektenfreundlicher“ gelber LED–Leuchten sollte ungeachtet der Vorbelastung durch vorhandene Straßenbeleuchtung im Außenbereich vorgeschrieben werden.

Barrierewirkung, Zerschneidung oder Zerstörung von bedeutsamen Jagdhabitaten und Leitstrukturen (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG)

Das geplante Gebäude befindet sich unmittelbar an der Straße. Die Leitstrukturen der Fledermäuse an den Gehölzrändern sowohl des Feldgehölzes als auch der straßenbegeleitenden Baumreihen bleiben erhalten. Es entstehen keine unüberwindbaren Barrieren oder ein erhöhtes Kollisionsrisiko im Straßenbereich.

Der geringfügige temporäre Verlust von Gehölzstrukturen führt nicht zu einer relevanten Verknappung des Nahrungsangebotes. Auch bereits heute ist ein großer Teil des Plangebietes mit verdichteten Schotterflächen befestigt. Durch die vorgesehene Dachbegrünung der Tiefgarage wird der Grünflächenanteil gegenüber dem Status quo nicht wesentlich reduziert.

Töten von Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

Eine Tötung von Fledermäusen durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

4.3 Auswirkungen auf Reptilien

Die Zauneidechse kommt in den Randbereichen des Untersuchungsgebietes in einer großen Population vor (B-Plan „Stromeyersdorf I A“). Im Bereich des Vorhabens des B+B-Hotels im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden dagegen bisher keine Zauneidechsen gesichtet. Die in Anspruch genommenen Flächen sind für die Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet von untergeordneter Bedeutung. Es ist weder eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) noch eine Tötung von Individuen zu erwarten.

4.4 Auswirkungen auf holzbewohnende Käfer und andere Wirbellose

Für streng geschützte Wirbellose sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

5. FAZIT DER ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien sowie für geschützte Wirbellose erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt des überwiegenden Teils des westlich an das Vorhaben angrenzenden Feldgehölzes, der daran angrenzenden Gehölzsukzession sowie die Offenhaltung des östlichen Gehölzrandes. Nach Fertigstellung des Vorhabens sollten wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt Gehölzpflanzungen am Ostrand des Gehölzes erfolgen.

Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Umweltanalyse

zum Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A – 2. Änderung - Hotel B+B“

Stand: 30.06.2013



Lage des Plangebietes (roter Kreis) in Konstanz (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Auftraggeber:	Stadt Konstanz Herr Oberbürgermeister Uli Burchardt Kanzleistr.15 78459 Konstanz
Auftragnehmer:	365° freiraum + umwelt Klosterstraße 1 88662 Überlingen Tel. 07551 949558 0 Fax 07551 949558 9 www.365grad.com
Projektleitung:	Dipl. Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer Tel. 07551 949558 4 b.siemensmeyer@365grad.com
Bearbeitung:	B. Eng. Martina Schwenkel Tel. 07551 949558 0 m.schwenkel@365grad.com

Inhaltsverzeichnis

1. Vorhabensbeschreibung ... 3
2. Bebauungsplan ... 4
3. Schutzgebiete ... 5
4. Übergeordnete Planungen ... 6
5. Bestandsbeschreibung und Flächenbilanz ... 7
6. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse ... 8
7. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ... 11
7.1 Vermeidungsmaßnahmen ... 11
7.2 Minimierungsmaßnahmen ... 12
8. Artenschutzfachliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG ... 15
9. Fazit ... 15
Anhang ... 16
Anhang I – Pflanzliste
Anhang II – Prüfkatalog UVP-Vorprüfung

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A" (1998) ... 4
Abbildung 2: geplante Nutzung ... 4
Abbildung 3: Schutzgebiete um das Planungsgebiet ... 5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der VG ... 6
Abbildung 5: Bestand im Gebiet ... 7

1. Vorhabensbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Konstanzer Stadtteil Stromeyersdorf. Es befindet sich zwischen der B33 im Norden, der Stromeyersdorfstraße im Osten und der Line-Eid-Straße im Süden. Im Westen angrenzend sind Flächen mit Grünland und Gehölzen vorhanden. Direkt nördlich des Gebietes befindet sich der Aufgang zu einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über die B 33. Südlich des Gebietes schließen die Gebäude verschiedener Ämter sowie Gewerbebetriebe an. Der Seerhein befindet sich in ca. 200 m Entfernung. Nördlich der B33 grenzen weitere Gewerbeflächen an.

Über dem Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A" (siehe Abbildung 1). Dieser wird im östlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 0,25 ha geändert. Die rechtsgültige bauliche Nutzung des Bearbeitungsgebietes ist ein Gewerbegebiet. Teile der Fläche sind im bestehenden Bebauungsplan als überbaubare Flächen ausgewiesen. Hier besteht eine mögliche Gebäudehöhe von bis zu 35 m. Der Rest des Gebietes ist teils als öffentliche und teils als private Grünfläche ausgewiesen. Zudem führen im bestehenden Bebauungsplan mehrere Fußwege durch das Gebiet. Der westliche Weg stellt den Aufgang zur Brücke dar, der bereits als Spiralaufgang gebaut wurde. Am östlichen Rand sind 19 Bäume als „zu erhalten" festgesetzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind im bestehenden Bebauungsplan 11 Bäume zur Pflanzung festgesetzt. Zudem sind entlang der Line-Eid-Straße Baumpflanzungen festgesetzt. Die durch den bestehenden Bebauungsplan zulässigen Gebäude sind im gesamten Plangebiet nicht realisiert.

Das Bebauungsplanverfahren wird beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt.

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes „Stromeyersdorf I A - 2. Änderung – Hotel B+B" ist es, den Bau eines Hotels zu ermöglichen. Insgesamt ist ein neues Gebäude mit maximal sechs Geschossen für das Hotel geplant. Westlich des Hotels sollen 14 Parkplätze und eine Hoffläche gebaut werden. Zudem ist eine Tiefgarage im Sockelgeschoss geplant. Diese soll über den Grundriss des Gebäudes hinausgehen und begrünt werden. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in den angrenzenden Straßen vorhanden.

Flächenbilanz (ungenau, da Grundstück noch nicht vermessen):

Gesamt	2.581 m2
Gebäude mit ext. Dachbegrünung	561 m2
Fahrbahn Pflasterbelag mit engen Fugen	338 m2
Gewehge Pflasterbelag mit engen Fugen und seitliche Versickerung	127 m2
Parkplätze mit versickerungsaktivem Belag, Splittfuge	205 m2
Grünfläche auf Tiefgarage (intensive Dachbegünung)	427 m2
Grünfläche auf Erde	923 m2

2. Bebauungsplan

Vergleich des gültigen Bebauungsplans mit der geplanten Nutzung (Vorentwurf):



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A" (1998), unmaßstäbliche Darstellung



Abbildung 2: Vorhaben- und Erschließungsplan Neubau B+B Hotel Konstanz 23.06.2014 (unmaßstäbliche Darstellung)

3. Schutzgebiete

Der Bodensee westlich des Plangebietes ist als FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee" mit der Schutzgebiets-Nr. 8220341 u. a. mit großflächigen Feuchtgebiets- u. Verlandungskomplexen am Ufer, Flachwasser- und Tiefenzonen ausgewiesen. Dieses Schutzgebiet befindet sich südwestlich des Plangebietes in ca. 330 m Entfernung (blaue Schraffur). Südwestlich des Plangebietes liegt zudem das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees" (Nr. 8220401, pinkfarbene Schraffur). Weitere Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens, der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes und der großen Entfernung des Plangebiets zu den Schutzgebieten sind keine negativen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

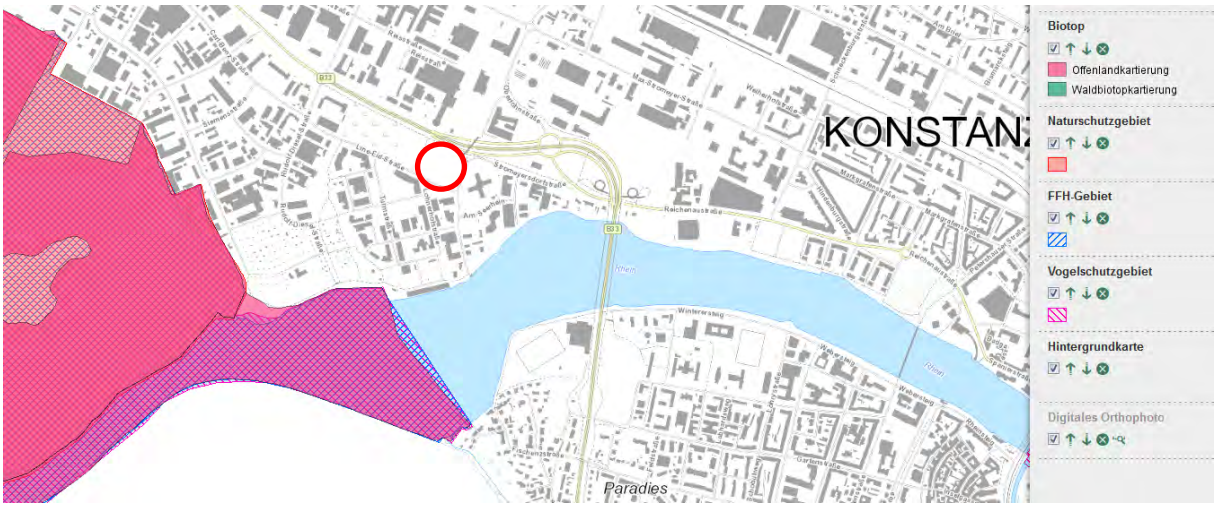


Abbildung 3: Schutzgebiete um das Planungsgebiet (Plangebiet roter Kreis, Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, unmaßstäbliche Darstellung)

4. Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan (FNP) Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück Untersee (2010)

Die Nutzung des Bebauungsplans „Stromeyersdorf I A" ist im FNP der Verwaltungsgemeinschaft Konstanz als Gewerbegebiet (grau) dargestellt. Östlich an das Gebiet angrenzend ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die nördlich liegende B33/Europastraße ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

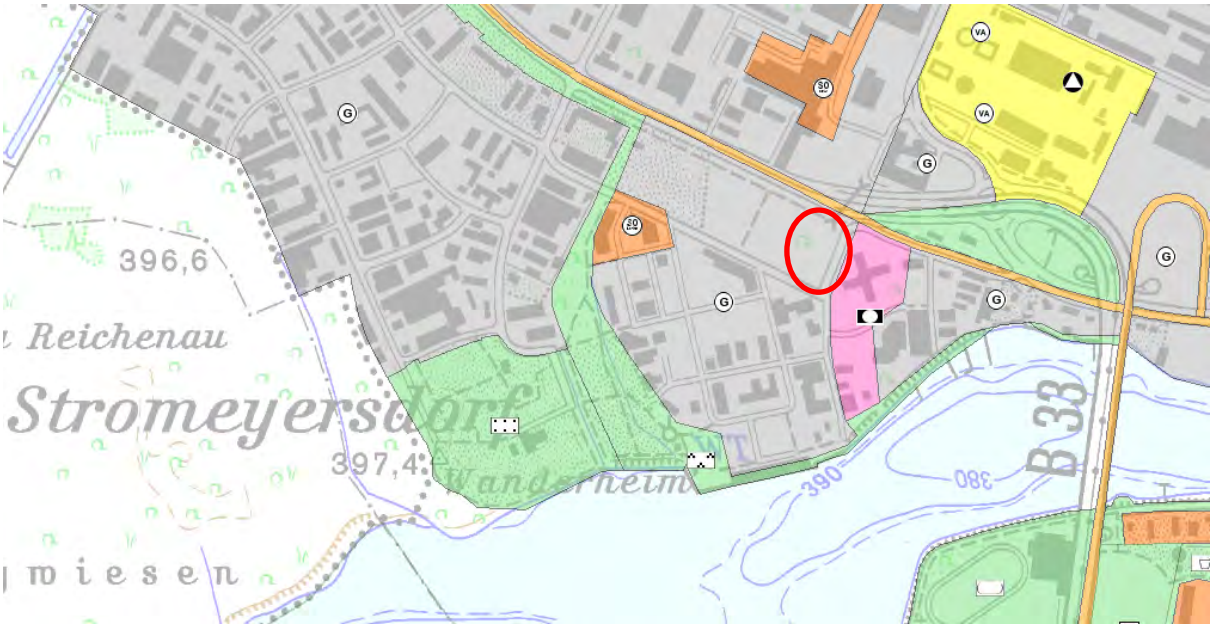


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück Untersee (rote Umrandung: Plangebiet), Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 28.05.2014

5. Bestandsbeschreibung und Flächenbilanz

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB handelt und die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 20.000 m^2 beträgt, wird auf eine detaillierte Flächenbilanz verzichtet und die Naturgüter verbal-argumentativ beschrieben und die möglichen Konflikte analysiert.

Das Grundstück ist bisher nicht bebaut. Einige Bereich sind allerdings verdichtet. Die übrige Fläche besteht aus Gehölzen und Gebüschen. Zudem befinden sich im Plangebiet eine Baumgruppe (Pappeln, Weiden, Birken). Die Bäume haben aufgrund ihrer Größe, ihres Alters und der Lage im Siedlungsbereich eine bedeutende Funktion als Vernetzungselement und Lebensraum und dienen der Luftverbesserung.



Abbildung 5: Bestand im Gebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff 28.05.2014, unmaßstäbliche Darstellung)

6. Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Tabelle: Bestandsbeschreibung, Bewertung und Konfliktanalyse

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse + Minimierung
Boden	Der Untergrund des Plangebietes besteht aus Hochwassersedimenten des Bodensees (Quelle: LGRB Kartenserver, Zugriff 02.06.2014). Vorbelastung durch anthropogene Überformung. Die geplante Versiegelungsfläche ist bereits teilweise teilversiegelt (verdichtete Sand- und Kiesflächen). Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen keine Anhaltspunkte für eine Altlast vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass entsorgungsrelevantes Bodenmaterial vorhanden ist.	Keine erhebliche Beeinträchtigung Durch das Vorhaben gehen bisher unversiegelte Böden in großem Umfang verloren (Hotelgebäude vollversiegelt, Parkierungs- und Zufahrtflächen teilversiegelt). Dies ist jedoch über den rechtsgültigen B-Plan in geringerem Umfang bereits möglich. Durch die geplante eingeschossige Tiefgarage mit 25 Stellplätzen ist ein erheblicher Bodenaushub notwendig. Die Verwendung des Oberbodens, sofern es sich nicht um entsorgungsrelevantes Aushubmaterial handelt, ist nachzuweisen. Minimierung durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Hof- und Parkierungsflächen (M2).
Wasser	Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, der Seerhein liegt in ca. 200 m Entfernung. Grundwasserneubildungsrate 150 bis 200 mm/a Vorbelastung durch bestehende Teilversiegelung Das Gebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsbereiche bis HQ100.	Keine erhebliche Beeinträchtigung Oberflächenwasser: Maßnahmen zur besseren Versickerung des Regenwassers wie Minimierung der Flächenversiegelung, dezentraler Rückhalt von unbelastetem Niederschlagswasser (M4), Dachbegrünung (M6) Grundwasser: Keine erhebliche Verschlechterung des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten, da die Flächen bereits durch die bestehende Verdichtung vorbelastet sind und die Dachwässer gepuffert und vor Ort versickert werden.
Klima / Luft	Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Konstanz und ist zu großen Teilen von bebauten Siedlungsflächen sowie der B33 umgeben. Die bestehenden Gehölze haben eine positive stadtklimatische Ausgleichsfunktion. Sie haben eine thermische Ausgleichsfunktion und dienen als Luftschadstofffilter, Lärmschutz und Sauerstoffproduzenten. Die Kastanienreihen entlang der Straßen östlich und südlich des Plangebietes haben eine wichtige Klimatische Ausgleichsfunktion. In diesem Zuge ist die geplante Ergänzung der Baumreihen positiv zu bewerten.	Keine erhebliche Beeinträchtigung Das Plangebiet liegt außerhalb von Kalt- bzw. Frischluftschneisen. Geringe Zunahme der Schadstoffbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen, jedoch nicht in klimatisch relevantem Umfang. Der Verlust von Bäumen wird durch Ersatzpflanzungen wieder hergestellt (M5). Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Lokalklima und die Luftqualität zu erwarten.

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse + Minimierung
Tiere	Nach der „Artenschutzrechtlichen Prüfung" (Kübler und Ramos, Juni 2014) sind folgende Artengruppen vorhanden (Plangebiet plus westlich angrenzende Flächen): Vögel: Zusammen mit dem Bereich westlich des Plangebietes sind zahlreiche Vogelarten vorhanden. In der Baumgruppe am westlichen Rand des Plangebietes brütet u.a. die Nachtigall. Zudem wurde im niedrigen Überflug über das Gebiet ein Nachtreiher gesichtet. Hierbei ist unklar, ob es sich um ein Revier im Plangebiet handelt. Dem Gebiet kommt eine hohe Bedeutung für die Vogelwelt zu. Aufgrund dichter Vegetation und hoher Diversität sind zahlreiche Insektenarten zu finden (z.B. Balkenschröter, versch. Böcke) Fledermäuse: Die gesamte Fläche wird von mind. 4-5 Arten als Flugleitlinie genutzt (parallel zur Line-Eid- und Stromeyerstraße). Zudem ist eine Nutzung als Jagdgebiet möglich. Vorkommen von bedeutenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind unwahrscheinlich, in kleinen Höhlen oder Spalten (Baumgruppe im Westen des Plangebietes) könnten sich jedoch Einzelquartiere befinden. In den westlich angrenzenden Flächen außerhalb der B-Plan Änderung befindet sich ein großer Bestand an Zauneidechsen. Im Plangebiet selbst wurden keine Tiere aufgefunden. Zusammen mit den Flächen westlich des Plangebietes ist eine sehr hohe Artenvielfalt vorhanden. Im Plangebiet selbst ist aufgrund der geringeren Habitatausstattung nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Tieren zu rechnen. Die Pappelgruppe westlich der Planänderungsfläche ist von hoher Bedeutung für Tiere.	Keine erhebliche Beeinträchtigung Durch die Umsetzung des Bauvorhabens (Überbauung von unbebauten Flächen und Fällung von Bäumen) gehen in diesem Bereich Habitate für Tiere verloren. Zusätzlich können durch das erhöhte Verkehrsaufkommen Störungen in Form von Lärmimmissionen auftreten. Bei Durchführung verschiedener Maßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere zu erwarten: Fällen von Bäumen und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (V1), Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen (V2), Kontrolle der Gehölze vor Fällung (V4), Erhalt von Bäumen (V5), Reduktion von Lichtemissionen (M1), Pflanzung von Bäumen gemäß Planeintrag B-Plan (M5)
Pflanzen/ Biotope/ Biologische Vielfalt	Im Plangebiet ist mittig eine verdichtete vegetationslose Sand/ Kiesfläche vorhanden, die als Lager- und Parkplatz genutzt wird. Im Westen befindet sich eine Baumgruppe aus Pappeln, Weiden und Birken. Der Baumbestand ist bedeutend für die Artenvielfalt innerhalb der Stadt und dient als Lebensraum und Biotopvernetzungselement. Randlich befinden sind Gehölze und Gebüsche mit Hartriegel, Brombeeren, Heckenrosen, Schilf und Goldrute. Entlang der Stromeyersdorfstraße befinden sich zwei Kastanienreihen, die durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.	Keine erhebliche Beeinträchtigung Verlust alter Bäume (Pappeln, Weide, Birke) und Gebüsch- und Gehölzflächen. Das Vorhaben führt zu einer Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen/Biotope/ Biologische Vielfalt. Durch den Erhalt (V5) und die Neupflanzung (M5) von Bäumen wird der Eingriff vermieden bzw. minimiert.

Schutzgut	Bestand und Bewertung	Konfliktanalyse + Minimierung
Ortsbild / Erholung	Die Fläche des Plangebietes besitzt aufgrund ihrer Lage an der B33 keine besondere Bedeutung für das Ortsbild oder die Erholungsnutzung. Die vorhandene Baumgruppe westlich des Plangebietes hat durch ihre Größe und Lage im Siedlungsbereich eine ortsbildprägende Funktion und soll zu möglichst großen Teilen erhalten bleiben. Nördlich des Gebietes befindet sich eine Rad- und Fußgängerbrücke.	Keine erhebliche Beeinträchtigung Die Neubauten sollen so geplant werden, dass die sich gut in die umgebende Bausubstanz einfügen. Von der westlich liegenden Baumgruppe wird ein möglichst großer Teil erhalten (V5). Zusätzlich wird das entstehende Gebäude durch neue Baumpflanzungen eingegrünt (M5).
Mensch / Lärm	Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur B33 und besitzt daher einen relativ hohen Lärmpegel. Der Daten- und Kartendienst der LUBW online gibt eine Lärmbelastung tags von 60-65 dB(A) in 24 Stunden an (Umgebungslärmkartierung 2012).	Keine erhebliche Beeinträchtigung Geringe Zunahme der Lärmbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen. Wegen der bestehenden Belastung ist diese nicht erheblich. Für das Gebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

7. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1 Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Maßnahme:

Die notwenige Rodung der Laubbäume und Gehölzstrukturen ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September, durchzuführen.

Begründung:

Vermeidung einer Tötung möglicherweise vorhandener Brutvögel.

Festsetzung: Hinweis im B-Plan mit Verweise auf § 39 Abs. 5 BNatSchG

V2 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Maßnahme

Verglaste Gebäudedurchsichten sind möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen wie optisch translucenten Punktrastern, Streifen oder Decomustern auszustatten.

Begründung

Durch die Maßnahme wird ein Verlust von Individuen durch Vogelschlag vermieden.

Keine Festsetzung, sondern Hinweis im B-Plan und / oder städtbaulichen Vertrag

V4 Kontrolle der Gehölze vor Fällung

Maßnahme:

Vor der notwendigen Rodung der Laubbäume und Gehölzstrukturen werden Baumhöhlen auf Fledermäuse kontrolliert und verschlossen.

Begründung:

Vermeidung einer Tötung möglicherweise vorhandener Fledermäuse.

Festsetzung: Hinweis im B-Plan mit Verweise auf § 39 Abs. 5 BNatSchG

V5 Erhalt von Bäumen

Maßnahme:

Von der am westlichen Rand des Gebietes liegenden Baumgruppe wird ein möglichst großer Teil erhalten. Der östliche Bereich muss für den Bau der Tiefgarage gefällt werden. Die zu erhaltenden Bäume werden unter Beachtung der Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beginn der Bauarbeiten durch einen festen Bauzaun um die Traufbereiche herum geschützt. Bei Abgang werden die Bäume gleichwertig nachgepflanzt.

Begründung:

Erhalt einer für Tiere wichtigen Struktur (Lebensraum und Rückzugsort), Biotopvernetzung, Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion

Festsetzung: Hinweis im B-Plan mit Verweise auf § 39 Abs. 5 BNatSchG

7.2 Minimierungsmaßnahmen

M1 Reduktion von Lichtemissionen

Maßnahme

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden, die vollständig eingekoffert sind. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist nach unten auszurichten. Der Einsatz von Halogen-Fassadenstrahler an Gebäuden und Bodenstrahlern an Wegen, die zusammenhängende Gehölzstrukturen queren, ist zu vermeiden.

Begründung

Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Lichtemissionen in das nächtliche Stadt- und Landschaftsbild.

Keine Festsetzung, sondern Hinweis im B-Plan oder städtebaulichen Vertrag

M2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme

PKW – Stellplätze und die Hoffläche sind mit offenporigen Belägen zu erstellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster bzw. Platten mit großem Fugenanteil

Begründung

Teilerhalt der Bodenfunktionen, Minimierung der Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt durch Teilversickerung des Niederschlagswassers, dadurch Verringerung der Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen (Schutzgut Boden)

Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung (Schutzgut Klima)

Minimierung des Eingriffes in das Ortsbild, ansprechende Gestaltung (Schutzgut Landschaft)

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M4 Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern

Maßnahme:

Im Gebiet ist eine dezentrale Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers durch intensive Begrünung des Tiefgaragendachs sowie durch extensive Begrünung des Dachs des Hotelgebäudes vorzusehen.

Begründung:

Schutzgut Wasser: Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung im Gebiet. § 45b Wassergesetz Baden-Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswässer von neu bebauten Grundstücken schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen. Verringerung der Überflutungsgefahr bei Starkregenereignissen.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M5 Pflanzung von Bäumen und Hecken

Maßnahme

Im Plangebiet werden die Pkw Stellplätze begrünt, das neue Gebäude zur Straße hin eingegrünt und die wegfallenden Bäume im Westen des Gebietes ersetzt. Es sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume können aus der Pflanzliste im Anhang gewählt werden. Entlang der Straße ist eine zweireihige Buchenhecke geplant. Bei Abgang sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen. Pflanzqualität mindestens Hochstamm m.B., StU 14-16 oder vergleichbare Solitärqualitäten. Befestigung mind. mittels Zweipflock. Bei Wegfall sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:

Die Bäume und Hecken stellen eine Strukturanreicherung im Plangebiet dar, bieten neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere der näheren Umgebung und erhöhen die biologische Vielfalt. Gehölze haben durch die Transpiration eine bioklimatisch ausgleichende Wirkung und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie grünen das neue Bauwerk ein. Die Maßnahme dient den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Biotope, biologische Vielfalt, Klima/Luft und Landschaftsbild.

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M6 Dachbegrünung

Maßnahme:

Das Dach des Hotelgebäudes ist extensiv zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 16 Dachbegrünung-Extensiv oder Nr. 17 Dachbegrünung-Halbschatten). Ansaatstärke: ca. 2 g/m². Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

Das Dach der Tiefgarage ist intensiv zu begrünen Der Mindestaufbau der Substratschicht einschließlich Drainageschicht beträgt 60cm.

Begründung:

Schutzgut Boden: Teilerhalt der Bodenfunktionen durch Rückhaltung des Niederschlagswassers, Produktion von Biomasse

Schutzgut Mensch/Landschaft: Einbindung in das Landschaftsbild, ansprechende Gestaltung, Verbesserung des Umfeldes für Menschen, verbesserte Schall- und Temperaturdämmung des Gebäudes

Schutzgut Pflanzen/Tiere: Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und Pflanzen, Trittsteinbiotop für Arten der Trocken- und Halbtrockenrasen, Biotopvernetzungsfunktion, Nahrungshabitat insbesondere für Vögel, Leitstrukturen und Jagdhabitate für Fledermäuse

Schutzgut Klima/Luft: Verbesserung des Mikroklimas durch Minimierung der thermischen Aufheizung, Verbesserung der Transpiration, Reduzierung von Heizenergiebedarf/Kühlung (CO2) durch Dämmwirkung, Schadstoff- und Staubfilterung

Schutzgut Wasser: Rückhaltung von Niederschlagswasser, Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf durch Verdunstung, Verringerung und Verzögerung des Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenereignissen), Entlastung der Kanalisation

Keine Festsetzung, sondern Hinweis im B-Plan oder städtebaulichen Vertrag

8. Artenschutzfachliche Einschätzung nach § 44 BNatSchG

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien sowie für geschützte Wirbellose erhebliche Beeinträchtigungen durch das geplante Vorhaben ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatstände des § 44 BNatSchG bzw. der Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten, sofern die dargestellten Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu zählen insbesondere der Erhalt des überwiegenden Teils des westlich an das Vorhaben angrenzenden Feldgehölzes (V5), teilweise Erhalt der westlich daran angrenzenden Gehölzsukzession sowie die Offenhaltung des östlichen Gehölzrandes. Nach Fertigstellung des Vorhabens sollten wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt Gehölzpflanzungen am Ostrand des Gebietes erfolgen (M5). Zudem werden Bäume und Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt (V1), Vogelschlag an Glasflächen vermieden (V2), Die Gehölze vor Fällung kontrolliert (V4) und Lichtemissionen reduziert (M1).

Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

9. Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von der Umsetzung des Bebauungsplanes wegen der Genehmigung nach §13a BauGB keine erheblichen, ausgleichspflichtigen negativen Umweltauswirkungen auf den Naturhaushalt ausgehen. Aufgrund der Lage im Ortsinnenbereich sind die Böden und das Grundwasser z. T. stark vorbelastet (Versiegelung). Eine Minimierung des Eingriffes für das Schutzgut Wasser entsteht durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und Retention von Niederschlagswasser. Der Eingriff, der durch die Fällung von Bäumen im Schutzgut Klima entsteht wird durch die Neupflanzung von Bäumen minimiert. Der Wegfall der Bäume wird durch das Neupflanzen von Bäumen minimiert. Zudem wird der Eingriff durch den Erhalt von Bäumen teilweise vermieden. Das Ortsbild und das Schutzgut Mensch werden durch die Baumaßnahmen nicht negativ beeinträchtigt.

Da das Plangebiet weniger als 20.000 m^2 umfasst sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der Sensibilität des Gebietes in Bezug auf streng geschützte Arten müssen jedoch zwingend Maßnahmen für betroffene streng geschützte Arten durchgeführt werden (siehe Kapitel 8).

Die Durchführung einer UVP-Vorprüfung (siehe Anhang II) hat ergeben, dass durch das Bauvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Aus fachlicher Sicht besteht daher keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ausschlaggebende Gründe für diese Einschätzung sind:

Die durch den Bau entstehenden negativen Auswirkungen werden größtenteils durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen.

keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete nach § 23-30 BNatSchG betroffen, es gehen keine Zerschneidungswirkungen von dem Projekt aus; keine Beeinträchtigung des Biotopsverbunds.

Anhang

Pflanzliste I (Baumpflanzung M5)

Laubbaumarten zur Pflanzung im Plangebiet. Qualität: hochstämmige Laubbäume 2 x v m. B., StU 14-16 cm. Sie sind mind. mittels Zweipflock zu befestigen, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Zitterpappel, Espe	*Populus tremula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winter-Linde Rancho	*Tilia cordata 'Rancho'*

Erstellung eines Hotels mit 171 Betten und einer Tiefgarage auf einer Gewerbefläche auf Flurstück 8231/41 der Gemarkung Konstanz

Anlage zum Bebauungsplan „Stromeyersdorf I A – 2. Änderung – Hotel B+B“

Prüfkatalog zur Ermittlung der UVP-Pflicht

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG



Projektleitung:
Dipl. Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Tel. 07551 94 95 58 4

b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung:
B.Eng Martina Schwenkel
Tel.: 07551 94 95 58 0

m.schwenkel@365grad.com

26.06.2014

ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß § 3c UVPG

Die B+B Hotels GMBH beabsichtigt den Bau eines Hotels mit 171 Betten im Gewerbegebiet „Stromeyersdorf 1A“ in Konstanz.

Auf der Fläche liegt bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan, der das Plangebiet als Gewerbegebiet ausweist. Die momentane Nutzung besteht aus einer verdichteten Sand / Kiesfläche sowie angrenzenden Gehölzen und Gebüschen und einer Baumgruppe. Angrenzend befinden sich bebaute Gewerbeflächen. Das Vorhaben soll auf Flurstück 8231/41 realisiert werden.

Für das geplante Vorhaben ist nach UVPG § 3c / Anlage 1 Nr. 18.8 i.V.m.18.1.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen, um die UVP Pflicht zu prüfen.

Kumulierende Wirkungen durch andere Bauvorhaben:

Auf den Flächen westlich des Bauvorhabens liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es ist geplant auf diesen Flächen ein Hotel, ein Parkhaus und ein Zentrum mit Büro-, Ausstellungs- und Tagungsnutzung zu realisieren. Bei diesen geplanten Bauvorhaben ist auf den Erhalt und die Entwicklung eines Teils der Grünflächen zu achten um erhebliche Beeinträchtigungen von Arten zu vermeiden.



Abb.1: Bestand im Gebiet (Daten- und Kartendienst der LUBW, Zugriff 30.05.2014, unmaßstäbliche Darstellung, Plangebiet rot umrandet)

1	Merkmale und Wirkfaktoren des Vorhabens	Art/Umfang der Auswirkungen		
1.1	Neubaumaßnahme Änderung oder Erweiterung	X		
1.2	Flächeninanspruchnahme in m^2	ca. 561 m^2 Vollversiegelung, ca. 670 m^2 Teilversiegelung, ca. 427 m^2 Grünfläche auf Tiefgarage		
Treten nachfolgende Wirkfaktoren bei dem Vorhaben auf? Zusätzliche Erläuterungen ggf. am Ende dieser Tabelle		nein	ja	geschätzter Umfang
1.3	Zerschneidungswirkungen: Nicht gegeben.	-		
1.4	Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben / prognostizierte Lärmbelastung (DTV)		X	Durch Lage an der B33 sehr gering
1.5	Erhöhung der Schadstoffemissionen	-		
1.6	Visuelle Veränderungen: durch die Lage im Gewerbegebiet, die vorhandene Bebauung im Umfeld und die gute geplante Eingrünung entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen.	-		
1.7	Veränderungen des Grundwassers: Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den neu versiegelten Flächen		X	nicht erheblich
1.8	Änderung an Gewässern oder Verlegung von Gewässern: Nicht relevant	-		
1.9	Klimatische Veränderungen Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet. Durch den An- und Abfahrtverkehr zum Hotel ist von einer geringfügigen zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen. Minimierung durch die Pflanzung von Bäumen		X	nicht erheblich
1.10	Sonstige Wirkungen oder Projektmerkmale (Anlage, Bau oder Betrieb), die erhebliche nachhaltige Umweltauswirkungen hervorrufen können			

	• Abwasser / Oberflächenwässerung • Abfall (z. B. belastete Böden/Asphalte bei Ausbaumaßnahmen) • Rohstoffbedarf • besondere Probleme des Baugrundes • Bodenmassen/Bodenbewegungen Für den Bau der eingeschossigen Tiefgarage auf ca. 750 m² Fläche sind umfangreiche Arbeiten im Untergrund notwendig. Der Umfang der Bodenmassen liegt unter der Grenze für eine UVP-Pflicht.	- - - - -	X	mind. 2.250 m³ (reines Volumen der Tiefgarage)

2 2.1	<u>Standortbezogene Kriterien</u> Nutzungskriterien Sind Nutzungskriterien betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen <u>nachteiligen</u> Umweltauswirkungen führen können? Wenn ja, am Ende dieser Tabelle erläutern. Gibt es:	nein	ja	Art, Umfang, Größe
2.1.1	Aussagen in dem für das Gebiet geltenden Regionalen Raumordnungsprogramm oder in der Flächennutzungsplanung, die mit dem Vorhaben unvereinbar sind? Keine regionalplanerischen Ausweisungen vorhanden (Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000, Raumnutzungskarte Ost)	-		
2.1.2	Wohngebiete oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte (Bauvorhaben liegt mitten im Gewerbegebiet Konstanz)	-		
2.1.3	Empfindliche Nutzungen (Krankenhäuser, Altersheime, Kirchen, Schulen, Kindergärten etc.)?	-		
2.1.4	Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung /den Fremdenverkehr	-		
2.1.5	Altlasten, Altablagerungen, Deponien Keine Altlasten, aber möglicherweise entsorgungsrelevanter Bodenaushub vorhanden	-		

2.1.6	Flächen mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, Forstwirtschaft oder Fischerei	-		
2.1.7	besondere Sachgüter: nicht betroffen	-		
2.1.8	sonstige nutzungsbezogene Kriterien und zwar: keine bekannt	-		

2.2	Schutzgutbezogene Kriterien Sind Schutzgüter betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können? Die Informationen sind im Wesentlichen aus der Landschaftsplanung des Landes zu entnehmen. Wenn ja, am Ende dieser Tabelle erläutern. Gibt es:	nein	ja	Art, Größe, Umfang
2.2.1	Lebensräume mit besonderer Bedeutung für Pflanzen u. Tiere Die vorhandenen Gehölze und Gebüsche stellen einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Die Baumgruppe soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Minimierung durch Neupflanzungen von Bäumen	-		
2.2.2	Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt (z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften, mit kultur-/natur-historischer Bedeutung, alte Waldstandorte).	-		
2.2.3	Oberflächengewässer mit besonderer Bedeutung	-		
2.2.4	Natürliche Überschwemmungsgebiete (keine Lage im Überschwemmungsgebiet bis HQ100)	-		
2.2.5	Bedeutsame Grundwasservorkommen (keine Lage im Wasserschutzgebiet)	-		
2.2.6	Für das Landschaftsbild bedeutende Landschaften oder Landschaftsteile (keine Lage im Landschaftsschutzgebiet)	-		
2.2.7	Flächen mit besonderer klimatischer Bedeutung (Kaltluftentstehungsgebiete, Frischluftbahnen) oder besonderer Empfindlichkeit (Belastungsgebiete mit kritischer Vorbelastung)	-		

2.2	Schutzgutbezogene Kriterien Sind Schutzgüter betroffen, die im Zusammenhang mit den Merkmalen und Wirkfaktoren des Vorhabens zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können? Die Informationen sind im Wesentlichen aus der Landschaftsplanung des Landes zu entnehmen. Bei Betroffenheit ggf. zusätzlich am Ende der Tabelle erläutern.	nein	ja	Art, Größe, Umfang
2.2.8	Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz z. B. • Gebiete, die als Naturschutzgroßprojekte des Bundes gefördert werden • unzerschnittene, verkehrsarme Räume • Important Bird Areas • Natura 2000- Gebiete (in ca. 600 m Entfernung) • Feuchtgebiete internationaler Bedeutung nach „Ramsar Konvention“ • Gebiete landesweiter Schutzprogramme (z. B. Gewässerschutzprogramm, Auenschutzprogramm) • landesweit wertvolle Lebensräume (z. B. für Flora oder Fauna wertvolle Flächen, avifaunistisch wertvolle Bereiche): Waldbiotope nach § 30a LWaldG • Biotopverbundflächen • Naturwaldsreservate • Sonstige	- - - - - - - - -		
2.3	Rechtswirksame Schutzgebietskategorien Sind durch das Vorhaben Gebiete betroffen, die einen Schutzstatus besitzen? Wenn ja, ist der Umfang und die Erheblichkeit der Betroffenheit am Ende der Tabelle zu erläutern. Insbesondere ist zu erläutern, ob eine FFH- Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 BNatSchG erforderlich ist. (Beurteilung nach Datengrundlage LUBW-Datenserver, abgerufen am 02.06.2014)	nein	ja	Art, Größe, Umfang
2.3.1	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete gem. § 33 BNatSchG.	-		
2.3.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG.	-		
2.3.3	Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	-		

2.3.4	Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG	-		
2.3.5	Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG	-		
2.3.6	Naturparke gem. § 27 BNatSchG	-		
2.3.7	Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG-	-		
2.3.8	geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG	-		
2.3.9	besonders geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG.	-		
2.3.10	sonstige besonders geschützte Bereiche gem. Naturschutzgesetz des Landes	-		
2.3.11	Biotope für wildlebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten gem. § 10 Abs. 2 Nr. 10 BNatSchG (sofern bekannt)	-		
2.3.12	Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG	-		
2.3.13	Heilquellenschutzgebiete gem. Landeswasserrecht	-		
2.3.14	Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG	-		
2.3.15	Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	-		
2.3.16	Schutzwald gem. § 12 Bundeswaldgesetz	-		
2.3.17	Erholungswald gem. § 13 Bundeswaldgesetz	-		

2.4	Qualitätskriterien Sind durch das Vorhaben Qualitätskriterien betroffen, in denen deutsche oder europäisch festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits erreicht oder überschritten sind? Falls betroffen, bitte unten näher erläutern.	nein	ja	Art und Umfang
	Erläuterungen zu Schutzkategorien und Qualitätskriterien:	-		

3.	Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens	nein	ja (UVP-Pflicht)
	Die überschlägige Prüfung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien hat ergeben, das durch die Erstellung eines Hotels mit 171 Betten und einer Tiefgarage in einem Gewerbegebiet keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aus fachlicher Sicht besteht daher keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ausschlaggebende Gründe für diese Einschätzung sind: - Die durch den Bau entstehenden negativen Auswirkungen werden größtenteils durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen. - keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Schutzgebiete nach § 23-30 BNatSchG betroffen ⇒ es gehen keine Zerschneidungswirkungen von dem Projekt aus; keine Beeinträchtigung des Biotopsverbunds	X	