BEBAUUNGSPLAN „STROMEYERSDORF IB“

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 06.07.06
3. ZEICHENERISCHER TEIL, MAßSTAB 1: 1000
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 08.06.06

der Örtlichen Bauvorschriften:

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM 08.06.06
6. GRÜNORDNUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Beigefügt sind:

7. ÜBERSICHTSPLAN/ AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 21.09.00
8. BEGRÜNDUNG VOM 24.05.06
9. LAGEPLÄNE ALTLASTENUNTERSUCHUNGEN VOM 11.05.95
10. AUSZUG ZENTRENKONZEPT UND KONZEPT ZUR SICHERUNG VON GEWERBESTANDORTEN

Anhang:

11. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Stromeyersdorf IB“ 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 29.06.2006 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 08.06.2006
2. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 08.06.2006
der Örtlichen Bauvorschriften	
3. örtliche Bauvorschriften	vom 08.06.2006
4. Gründordnungsplan	vom 20.09.1990
und Begründung	vom 23.04.1991
Beigefügt sind:	
5. Übersichtsplan/Auszug aus dem Flächennutzungsplan	vom 21.09.2000
6. Begründung	vom 24.05.2006
7. Lagepläne Altlastenuntersuchungen	vom 11.05.1995
8. Auszug Zentrenkonzept und Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten	vom 21.10.1999
Anhang:	
zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB	vom 30.06.2006

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Unterfeld“

Der am 02.08.1983 in Kraft getretene Bebauungsplan „Unterfeld“ 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 06.07.06

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Kurt Werner

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 06.07.2006

BP "Stromeyersdorf" I s21.1
rechtsverbindlich seit 10.08.1996

BP "Stromeyersdorf" Ia s21.2
rechtsverbindlich seit 03.09.1998

BP "Stromeyersdorf" II s26
rechtsverbindlich seit 10.02.1990
Landesdenkmalamt

Stromeyersdorf

Lörrach-Eisenbahn

Lörrach-Eisenbahn

Lörrach-Eisenbahn

BEBAUUNGSPLAN “STROMEYERSDORF I B”

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert 24.6.2004

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 08.08.1995 zuletzt geändert 14.12.2004

Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg (DSchG) i. d. F. vom 06.12.1983 zuletzt geändert 14.12.2004

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE)
gemäß §8 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 5, 6, 9 und §14 BauNVO;
§9 Abs. 1 Nr.1 und 5 BauGB

1.1.1 Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Kfz-Werkstätten, Autowaschstraßen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handwerks-, Gewerbe-, oder Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher sind nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

1.1.3 Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, sind ausgeschlossen.

1.2 Im Nordosten wird ein Teilbereich als Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltung ausgewiesen.

2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 16 BauNVO; §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
laut Planeintrag

2.1 Bezugspunkt für das Höhenmaß von baulichen Anlagen und Gebäuden
Die Höhe baulicher Anlagen wird in m gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche.

2.2 Die Höhe der Gebäude wird in m gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Fläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. §§22 und 23 Abs. 5 BauNVO und §9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB laut Planeintrag

3.1 Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung (gem. §14 Abs.2 BauNVO), sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

4 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB

4.1 Es sind Verkehrsflächen festgesetzt, deren Einteilung in Fahrfläche, Fußweg, Radweg und Verkehrsgrün nicht verbindlich ist.

4.2 Für Grundstücke, die anderweitig keinen direkten Anschluß an eine Erschließungsstraße haben, kann eine Befreiung vom Verbot der Ein- und Ausfahrt erteilt werden, wenn die notwendige Erschließung der Grundstücke anders nicht hergestellt werden kann.

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

5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserleitung sowie für Ablagerungen
gem. §9 Abs.1 Nr.12 und 14 BauGB und §14 Abs. 2 BauNVO

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

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

5.3 Für die Abfallentsorgung sind Nebengebäude als verfahrensfreie Vorhaben gem. Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO auch auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

6 Grünflächen
gem. §9 Abs.1 Nr. 4, 15 und 16 BauGB, §12 Abs. 6 und §14 Abs.1 BauNVO

6.1 Auf den öffentlichen oder privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen sind im Plan eingetragene Einrichtungen und die unter 3.1 und 5.3 genannten Ausnahmen.

6.2 Innerhalb der privaten Grünfläche um den Wasserturm kann max. ein Stellplatz zugelassen werden.

7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs.1 Nr.20, 24 und 25 BauGB

7.1 Ausgenommen von den Festsetzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind bebaute überbaubare Flächen und erforderliche Erschließungsflächen.

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

7.3 Für absterbende oder ggf. mit Genehmigung entfernte Bäume sind auf dem Grundstück Ersatzpflanzungen entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz vorzunehmen. Ungenehmigt beseitigte Grünbestände sind wertgleich zu ersetzen.

7.4 Im Wurzelbereich der Bäume dürfen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht hergestellt oder errichtet werden. Ausnahmen können gestattet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen eine Baumschädigung vermieden wird.

7.5 Im Bereich von Baustellen sind Schutzmaßnahmen nach der DIN 18920 und nach RAS-LG 4 zu treffen. Siehe hierzu auch Festsetzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz.

7.6 Dächer mit mind. 25 m^2 Dachfläche und bis zu 10º Neigung sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes dauerhaft zu begrünen.

Hinweise

8 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
gem. §9 Abs.6 und §172 Abs.1 BauGB

8.1 Bei den entsprechend gekennzeichneten Einzelanlagen und unbeweglichen Kulturdenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind Änderungen der Nutzung und der baulichen Maßnahmen mit der Denkmalschutzbehörde einvernehmlich zu regeln.

8.2 Sicherung von Bodenfunden gem. § 10 und § 20 Denkmalschutzgesetz
Vor Inangriffnahme von Bau- und Erschließungsarbeiten ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

9. Baugrund
Im Plangebiet wurden unterschiedlich tragfähige Bodenschichten festgestellt. (s. BP-Begründung). In Abhängigkeit von der Auflast sind Gründungs- und Baugrubensicherungsmaßnahmen erforderlich, welche den angrenzenden Bestand, z.B. wesentliche Verkehrsanlagen, berücksichtigen müssen (die Ergebnisse einer Baugrunduntersuchung vom Oktober 1990 können bei der Stadt Konstanz eingesehen werden)

06.07.06

gez. Kurt Werner

BEBAUUNGSPLAN “STROMEYERSDORF I B”

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 74 LBO

1 Gebäudegestaltung

Zur Erlangung einer durchgängigen Gestaltung werden auf Grundlage des § 74 Abs. 1 folgende örtliche Bauvorschriften erlassen.

2 Dächer §74 Abs. 1 LBO

2.1 Geneigte Dächer oder Flachdächer im Rahmen der zulässigen Höhen HbA und GBH sind zulässig.

2.2 Flachdächer mit mehr als 25 qm Dachfläche müssen entsprechend den Festsetzungen im Gründordnungsplan begrünt werden.

2.3 Für Dächer bis zu 25 qm Dachfläche ist eine Eindeckung aus Metall nicht zulässig.

3 Fassaden §74 Abs. 1 LBO

3.1 Jede straßenseitige Fassade ist mit einer “Membran” zu versehen.

3.2 Die straßenseitigen Fassaden der Gebäude müssen horizontal in mindestens 3 Zonen gegliedert werden:

- untere Zone (Membranzone)
- mittlere Zone (die Obergeschosse zwischen Membran und Dach)
- obere Zone (Dachzone: Dach, Attika, Dachaufbauten)

3.3 Für die Gestaltung der Membran gelten folgende Gestaltungsvorschriften:

- Als Material für die Ausbildung der Membran sind Ziegel bzw. Klinker zulässig. Als Farbe sind das Naturrot der Ziegel und bei Klinkern die warmen Farbtöne von Ocker bis Rotbraun zulässig.
- Die Höhe der Membran muss mindestens ein Drittel (bzw. 33%) der betroffenen Außenwandhöhe betragen und darf gleichzeitig nicht unter 2,5m liegen.
- Die Länge der Membran muss sich über die gesamte Fassade erstrecken. Abweichend davon darf sie auf 70% der betroffenen Fassadenlänge reduziert werden, wenn die fehlende Membranfläche an der gleichen Fassade in zusätzlichen Flächen kompensiert wird.

- Der Übergang von Membran zu mittlerer Zone ist durch ein lineares plastisches Element, z.B. ein Gesims oder eine Nut, gestalterisch klar auszubilden.

3.4 Als Farbe für die mittleren Zonen ist ein “helles” Farbspektrum, z.B. weiß, grau, gelb und ocker zulässig.

4 Fassaden – Öffnungen §74 Abs. 1 LBO

4.1 Fensteröffnungen müssen stehende Formate haben bzw. eine stehende Gliederung aufweisen.

5 Einfriedungen §74 Abs. 3 LBO

5.1 Straßenseitige Einfriedungen sind als zusätzliche Membran auszubilden:

- Als Material für die Außenfläche der straßenseitigen Einfriedungen sind Ziegel bzw. Klinker zulässig. Als Farbe sind das Naturrot der Ziegel und bei Klinkern die warmen Farbtöne von Ocker bis Rotbraun zulässig.

5.2 Im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude ist eine Einfriedung mit Hecken und Zäunen bis zu einer maximalen Höhe von 1,2m. zulässig.

6 Werbeanlagen und Automaten §74 Abs. 2 LBO

6.1 Werbeanlagen dürfen architektonische Gliederungen der Fassaden nicht überschneiden oder verdecken.

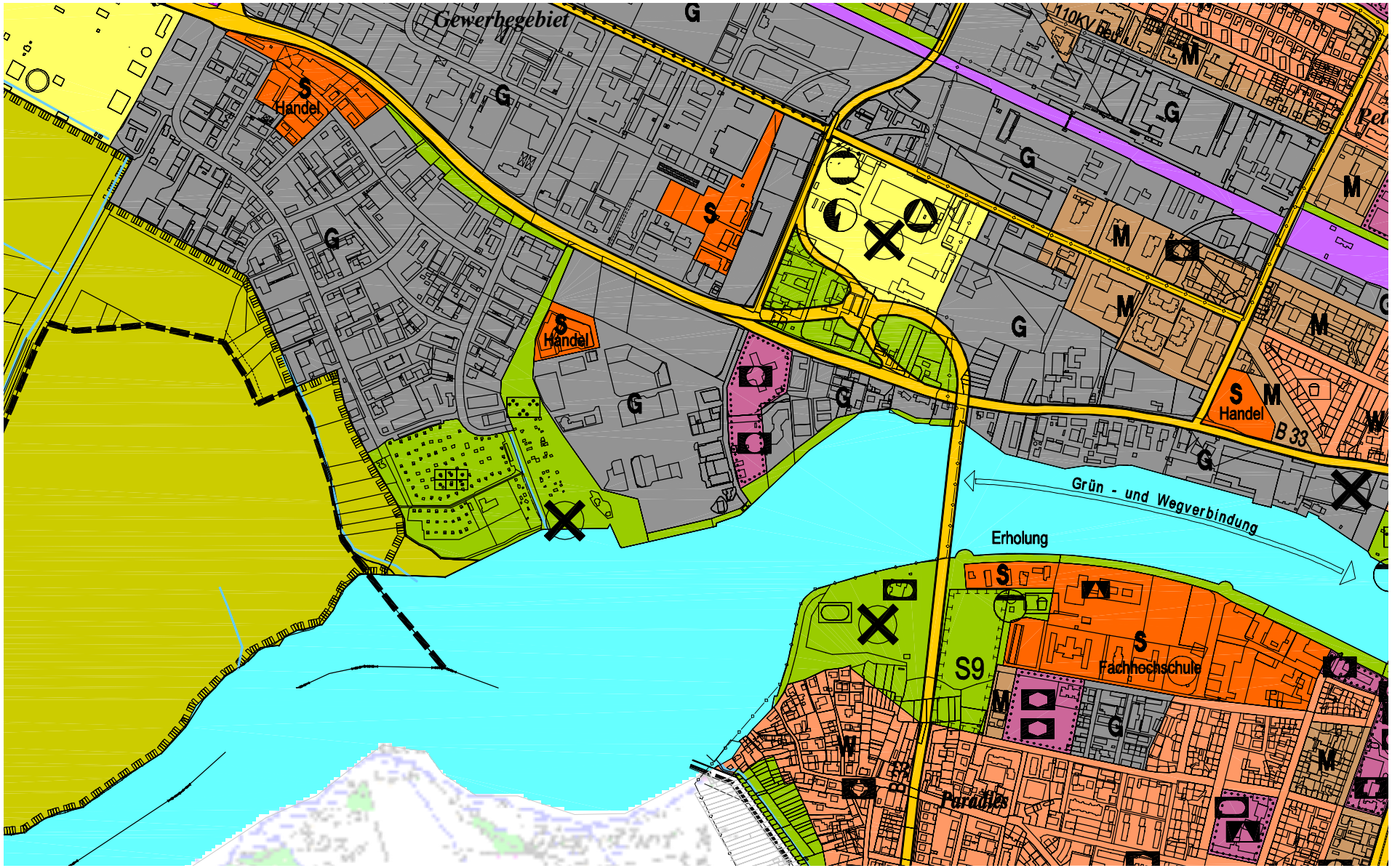
6.2 Werbeanlagen sind an der Fassadenoberfläche horizontal anzubringen:

- Sie sind bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.
- Über die Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses hinaus sind sie nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Dabei darf die Höhe und Breite eines einzelnen Buchstabens jeweils 60 cm nicht überschreiten.
- Ihre maximal zulässige Gesamtbreite beträgt zwei Drittel der Breite der betroffenen Fassade.

6.3 Abweichend vom Abs. (2) sind zur Fassadenoberfläche senkrecht angebrachte Fahnen bis zu einer Auskragung von 1 m zulässig.

06.07.06

gez. Kurt Werner


Gewerbegebiet
G
S
Handel
M
10KV
B 33
Grün - und Wegverbindung
Erholung
S9
Fachhochschule
Paradies
W

BEBAUUNGSPLAN „STROMEYERSDORF I B"

Begründung gem. § 9 Abs. 8 und §2a BauGB

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung
1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

2. Ausgangssituation

2.1 Geschichte und Erhaltung
2.2 Inhalt und Ziele des Forschungsberichts

3. Berücksichtigung der Grünordnungsplanung

4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Überbaubare Fläche und Bauweise
4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
4.5 Grünordnung
4.6 Natur und Landschaft
4.7 Gestaltungsvorschriften

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Ver- und Entsorgung
5.2 Schallschutz
5.3 Eingriff und Ausgleich

6. Verwendete Grundlagen

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

1.1.1 Hintergrund

Das zu planende Gebiet umfasst das alte Areal der Firma Stromeyer in direkter Lage am Seerhein.
Das Gebiet ist heute sowohl mit einigen erhaltenen und unter Denkmal gestellten Firmengebäuden als auch mit neuen Gewerbegebäuden bebaut. Eingerahmt ist das Gebiet von einer kleinen Parkanlage im Westen und im Osten entlang der Stromeyersdorfstraße von einer Allee.
Der Charakter des Gebiets entsteht durch seine besondere naturräumliche Lage in Kombination mit einer ortspezifischen historischen Beziehung, die das Gebiet zu einem wichtigen Teil der Stadt Konstanz werden lässt.

Bereits in den Jahren 1985 - 1991 wurde der Charakter des Gebiets und sein Fortbestand als Gewerbegebiet in einem Forschungsvorhaben im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau untersucht. Die Erkenntnisse dieser Studie wurden 1990 in einem Rahmenplan und 1993 in einem Bebauungsplan umgesetzt wurde, der zwar als Satzung beschlossen, vom RP Freiburg jedoch nicht genehmigt und somit nicht rechtskräftig wurde.
Das positive äußere Erscheinungsbild der bereits realisierten Bebauung zeugt davon, dass die gesteckten Ziele zur Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebiets erreicht wurden. Um den Fortbestand und die Entwicklung bei Weiterverkäufen und Grundstücksveränderungen steuern zu können, wird dennoch ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan benötigt.
Dies insbesondere, da auch heute noch der Ansiedlungsdruck einzelner Wirtschaftszweige im Bodenseeraum so hoch ist, dass eine planungsrechtliche Sicherung des hochwertigen Gebiets notwendig ist.

1.1.2 Aufstellung eines Bebauungsplans

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die besondere Lage des Gebiets am Seerhein, seine historische Bedeutung und den Anspruch nach hochwertiger Arbeitsumgebung mit der Ausweisung von Gewerbeflächen zu verbinden. Seine Aussage bildet mit dem Grünordnungsplan eine notwendige und aktuelle Grundlage für Bauvorhaben aller Art. Nur durch entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen kann die Herstellung von städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im Sinne der Weiterentwicklung gewährleistet werden, für die privatrechtliche Vereinbarungen, z. B. im Kaufvertrag bei städtischen Grundstücken, nicht ausreichen.

1.1.3. Aufstellung örtlicher Bauvorschriften

Mit dem Gebiet Stromeyersdorf bietet sich die Gelegenheit, ein Gewerbegebiet, das als „Stromeyersdorf“ bereits einen Namen und ein Gesicht hat, durch die Erhaltung und Umnutzung von historischen Gebäuden in Kombination mit einer Weiterentwicklung in seinem Charakter weiter auszuprägen und damit auch der Stadt einen repräsentativen Teil hinzuzufügen. Dazu werden die Aussagen des Bebauungsplans durch Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des Bauens in örtlichen Bauvorschriften ergänzt.

1.1.4. Erforderlichkeit des koordinierten Einsatzes der Rechtsinstrumente

Die Ergänzung des Bebauungsplanes durch Gestaltungsvorschriften ermöglicht es, innerhalb eines Bebauungsplanes bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen inhaltlich miteinander zu verknüpfen und handhabbar zu machen. So entsteht ein Regelwerk, das potentiell nahezu das gesamte rechtliche Angebot an gestaltbeeinflussenden Festsetzungen umfasst.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

1.2.1 Plangebiet

Das Gebiet Stromeyersdorf erstreckt sich vom nördlichen Ufer des Seerheins gegenüber dem Stadtteil Paradies bis zur Bundesstraße B33.
Der Geltungsbereich des B-Plans Stromeyersdorf IB umfasst ein Areal, das in etwa dem Baubestand zu Zeiten der Firma Stromeyer entspricht.
Im Norden wird das Gebiet von der Line-Eid-Straße, einer Parallele zur B 33 und der Näherinnenstraße begrenzt, im Osten von der Stromeyersdorfstraße, ergänzt durch eine nordöstliche Insel der heutigen Agentur für Arbeit (ehem. Arbeitsamt).
Im Süden begrenzen das Ufer des Seerheins und im Westen der Westrand einer baumbestandenen Grünfläche mit integrierten Kleingärten das Gebiet.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Stromeyersdorf IB“ kann der Planzeichnung (s. Anlage) entnommen werden.

Das Plangebiet ist umgeben von fünf bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen:

- Stromeyersdorf II, rechtsverbindlich seit 1990
- Stromeyersdorf Ia, rechtsverbindlich seit 1998
- Stromeyersdorf I, rechtsverbindlich seit 1996
- Unterlohn, rechtsverbindlich seit 1979
- Unterfeld, rechtsverbindlich seit 1983

1.2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der seit 21.09.2000 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ mit den Teilverwaltungsräumen Konstanz, Allensbach und Reichenau stellt das Gebiet „Stromeyersdorf“ als Gewerbliche Baufläche (G) dar, die Fläche der Agentur für Arbeit (früheres Arbeitsamt) als Fläche für den Gemeinbedarf und die Zone im Westen des Gebiets als Grünfläche für Dauerkleingärten.
Diese Darstellungen im Flächennutzungsplan bilden die Grundlage der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird damit erfüllt.

2. Ausgangssituation

2.1 Geschichte und Erhaltung

Die ehemalige Fabrikanlage wurde im Wesentlichen im Jahre 1905 und der Wasserturm im Jahre 1915 erstellt. Die in ihrer Gestaltung auf Außenwirkung zielenden süddeutschen Jugendstilbauten trugen dazu bei, dass das „Stromeyersdorf“ zu einem festen Begriff in der Bevölkerung der Stadt wurde. Wegen dieses heimatgeschichtlichen Erinnerungs- und Identifikationswertes der Anlage, vor allem aber wegen der Aussagekraft des Komplexes für die Wirtschafts- und Sozialgeschichte und für die Geschichte der Industriearchitektur der Zeit um 1900 besteht an der Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Ziel ist es daher, vorhandene prägende Bauten, die heutigen Nutzungsansprüchen gerecht werden oder auf diese eingestellt werden können, zu erhalten. Hierzu zählen insbesondere die Objekte Wasserturm, Bleiche, Lohnerhof, Kontorgebäude und Holzturm.
Der Bebauungsplan Stromeyersdorf IB soll die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Plangebiets überwiegend für die gewerbliche Nutzung und teils als Grünraum schaffen. Die geografische und landschaftliche Lage und die vorhandenen Bauten waren Gründe, eine städtebauliche Untersuchung der Gewerbebrache einzuleiten. Zielsetzung war die Wiedernutzung des Gewerbegebietes Stromeyersdorf mit folgenden Anforderungen:

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

2.2 Inhalt und Ziele des Forschungsberichts

Die Untersuchung wurde im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesbauministeriums innerhalb des Forschungsfeldes „Stadtökologie und umweltgerechtes Bauen“ gefördert. Die Konzeptbearbeitung dieser Modellmaßnahme wurde von einer interdisziplinär zusammengesetzten Forschungsgruppe der Universität Stuttgart betreut. Ziel des Aufgabenschwerpunktes war es, im Zusammenhang mit den städtebaulichen Aufgaben die Forderung der Innenentwicklung, den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Mobilisierung und Neunutzung von Gewerbebrachflächen zu erproben und weiterzuentwickeln. Das Ergebnis, eine Studie „*Stadtökologisch orientierte Wiedernutzung der Gewerbebrache Stromeyersdorf*“ wurde vom Rat der Stadt am 03.05.1990 als Rahmenplan und Grundlage für die Bebauungsplanung beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme im Rahmen des PES Programms wurde im Jahr 2000 abgeschlossen, der Abschlussbericht über die Sanierungsmaßnahme liegt seit 2004 vor.

3. Berücksichtigung der Grünordnungsplanung

Die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten sind im Rahmen eines Grünordnungsplanes erfasst. Dabei ist die Freihaltung der naturnahen Uferzone, die Erhaltung der vorhandenen Grünfläche mit integrierter Kleingartenanlage sowie die das Gebiet gliedernden Grünflächen als Grünstruktur von besonderer Bedeutung. Der Grün- und Freiflächenplanung bzw. Ausweisung im BP liegt der Grünordnungsplan des Büros Lutz & Partner von 22.03.1991 zugrunde. Flächenrelevante Aussagen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Angaben über Pflanzenarten gelten als Richtlinie. Die Baumbestände sind in einer gutachterlichen Bestandsaufnahme des Büros Böhler von 03.08.89 mit Plan von 02.08.89 erfasst und sind in den Bebauungsplan in Abstimmung auf die städtebauliche Situation zum Erhalt i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB übernommen worden.

4. Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO
Das Plangebiet soll in seiner Funktion als Gewerbegebiet erhalten werden. Dabei wird es als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, das die in GE Gebieten sonst zulässigen Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, Kfz-Werkstätten, Autowaschstraßen, Anlagen für sportliche Zwecke und den Einzelhandel ausschließt. Die Stadt will im Plangebiet verstärkt die Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und die Etablierung von hochwertigen Arbeitsplätzen schaffen.

4.1.1 Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Tankstellen, Kfz-Werkstätten, Autowaschstraßen und Anlagen für sportliche Zwecke

Die ausgeschlossenen Betriebe kennzeichnet, dass sie einen hohen Flächenverbrauch haben, was gegen das Ziel einer intensiven Nutzung der Fläche spricht. Da das Gebiet Stromeyersdorf jedoch in der Nähe zu einer S-Bahnstation liegt, ist die intensive Nutzung des Gebiets besonders zu fördern. Darüber hinaus ist der Anspruch an eine hohe Umfeldqualität mit den genannten Betrieben und den ihnen eigenen Gestaltungsparametern nur sehr schwer zu erreichen.

4.1.2 Ausschluss von Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe einschließlich Kfz-Handel werden ausgeschlossen. Diese Zielsetzung folgt dem vom Gemeinderat am 30.07.1998 verabschiedeten Zentrenkonzept und der Konzeption zur Sicherung von Gewerbeflächen.
Aus betriebsorganisatorischen Gründen sind Produktions- und Handwerksbetriebe oftmals auf den Verkauf von eigenen hergestellten oder weiter zu verarbeitenden Produkten angewiesen. Bei diesen Betrieben wird daher eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss festgelegt, soweit sich die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsflächen deutlich unterordnet. Zur Sicherung der Nahversorgungslagen gilt dieses Handwerkerprivileg nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.
Das Zentrenkonzept ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die maximale Gebäudehöhe und in Teilbereichen auch durch Festsetzungen einer Mindestgebäudehöhe ausreichend bestimmt (§ 16 und 18 BauNVO).

4.2.1 Festsetzung der Bebauungshöhen

Um die Ziele der Rahmenplanung (städtebauliche Struktur) in der Wirklichkeit zu erlangen, ist an der Turmstraße und an der Lohnerhofstraße neben der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung (GBH max.) auch eine Mindestgebäudehöhe (GBH min.) erforderlich. Die Höhenobergrenze der baulichen Anlagen (HbA max.) beinhaltet die verschiedensten Dachformen und Dachaufbauten

Im Bereich der Line-Eid-Straße ist eine Bebauungshöhe bis 19,5 m zulässig. Ebenso gibt es an der Turm- und Lohnerhofstraße eine geschlossene Baukante. Die maximalen Höhen staffeln sich zum Seerhein hin ab und liegen zwischen 15,5 und 8,5 m. Die Gebäude im Osten sind entsprechend dem Bestand auf Höhen zwischen 4,5 und 7,5m festgelegt. Auf die Parkfläche im Westen reagiert die Bebauung ebenfalls mit einer Abstufung im Vergleich zur Turmstraße. Hier liegen die zulässigen Maxi-

malhöhen zwischen 12m und 4,5m. Um die Wichtigkeit der Line-Eid-Straße, der Lohnerhof- und der Turmstraße zu betonen und zu sichern, wurden zusätzlich Mindesthöhen für die Gebäude festgesetzt. Die Bebauung an den Nebenerschließungsstraßen ist jeweils niedriger als die an den genannten Hauptstraßen auszuführen.

4.2.2 Festsetzung der Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird die Dichte des Gebietes festgelegt. Um eine hohe Ausnutzung der Flächen zu erreichen ist eine mehrgeschossige Bauweise vorgesehen, was zu Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,6 und 0,8 führt. Im Bereich des denkmalgeschützten Lohnerhofs wurde aus Gründen der Erhaltung die GRZ niedriger (GRZ=0,4) festgelegt.
Eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche ist nur zugelassen, wenn Ausgleichsmaßnahmen, wie Dachbegrünung oder Fassadenbegrünung, getroffen werden. Mit Unterbauungen bei nicht versiegelter Oberfläche können Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen werden. Auf den Grünflächen sind Nebenanlagen nur insoweit zulässig, als sie dem festgesetzten Nutzungszweck nicht widersprechen.

4.2.3 Denkmalgeschütze Gebäude

Die Denkmalobjekte sind in ihrem Bestand zu erhalten. Deshalb beschränkt sich das Maß der baulichen Nutzung hier auf die Festlegung der GRZ.
Ausgenommen sind hiervon der Wasserturm und das Benzinhaus. Hier gibt es keine Festsetzungen.

4.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 bis 3 BauNVO so festgesetzt, dass sie zur Ausbildung von verschiedenen Charakteren der Straßen beitragen.
So werden die Gebäude entlang der Line-Eid-Straße, der Turm- und einseitig auch der Lohnerhofstraße in geschlossener Bauweise in Kombination mit einer Baulinie in 0,5m -1m Entfernung zur Straße ausgeführt. So wird eine Fassung des Straßenraums erreicht und eine Abfolge von unterschiedlich gestalteten Vorzonen entlang der Straße möglich.
Entlang der Nebenstraßen dagegen wird auf Baulinien verzichtet, die Baugrenze wird weiter in das Grundstück hinein verschoben. Die Mindestabstände zur Straße liegen zwischen 0,5m und 2m. Auch ist die Bauweise hier offen, so dass insgesamt eine flexiblere Bebauung mit mehr Zwischenräumen und Abstand zueinander entsteht, die eher auf die Ansprüche von Betrieben des Handwerks oder der Produktion eingeht.

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt unterstützen das stadtgestalterische Konzept. Es können Ausnahmen für Grundstücke, die anderweitig keinen direkten Zugang haben zugelassen werden, wenn die notwendige Erschließung der Grundstücke anders nicht hergestellt werden kann.

4.5 Grünordnung

Der Bebauungsplan beinhaltet eine verdichtete gewerbliche Bebauungsmöglichkeit bei Freihaltung von öffentlichen Flächen, die als Grünräume bereits vorhanden sind und weiter ausgebaut werden. Diese dienen der Allgemeinheit aber auch den Beschäftigten im Gewerbegebiet als arbeitsplatznahe Kurzzeiterholungszonen. Es sind deshalb in diesen Grünzonen Einrichtungen unzulässig, die dem Nutzungszweck widersprechen. Für Grünbestände, die als erhaltenswert festgesetzt sind oder durch Anpflanzung Bestand erlangt haben, ist im Falle der Entfernung wertgleicher Ersatz zu leisten. Um Verpachtung zu ermöglichen wurden im Bereich Wasserturm / Bleiche, Biergarten und Lohnerhof private Grünflächen ausgewiesen.
Im Bereich Wasserturm / Benzinhaus kann aufgrund der Entfernung zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche ein Stellplatz innerhalb der privaten Grünfläche zugelassen werden, sofern es der Betriebsablauf der dortigen Nutzung erfordert.
Die im Grünraum integrierte bestehende Kleingartenanlage wird in ihrem Bestand erhalten und lediglich an der Peripherie im Norden in Abstimmung auf den Erschließungsweg und im Osten auf den vorhandenen Wassergraben, abgestimmt zurückgenommen. Durch Aufteilung großer Gartenparzellen wird ein gewisser Ausgleich geschaffen. Sie wird von Wegen erschlossen, die auch teilweise der Allgemeinheit zugänglich sind. Das Kleingartengebiet ist von Stellplätzen freizuhalten. Abstellmöglichkeiten sind auf der Rudolf-Diesel-Straße und den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen gegeben.

4.6 Natur und Landschaft

4.6.1 Baugrund

Der Baugrund weist nach einem Gutachten des Büros Wibel + Leinenkugel vom 02.10.90 eine vergleichsweise geringe Belastungsfähigkeit auf. Mit gewissen Einschränkungen ist eine Flachgründung mittels einer „elastischen Bodenplatte“ bei bis zu siebengeschossigen Gebäuden 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 die gründungstechnischen Maßnahmen anhand der genaueren Planung festzustellen.

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

4.6.2 Wasserpegel

In Phasen des in größeren zeitlichen Abständen eintretenden höchsten Hochwassers (HHW) beträgt der Wasserstand bei Hafenpegel Konstanz 5,50 =397,39 m ü.NN. Die bestehende Erschließungsfläche vor der „Bleiche“ (E 3.6) mit 397,53 m ü.NN liegt nur wenige Zentimeter über dem höchsten Hochwasserspiegel. Der Baugrund des Gebiets befindet sich im Einflussbereich des Seerhein-Wasserspiegels. Die Erschließungsanlagen wurden deshalb in der Höhenlage so konzipiert, dass die Oberfläche und somit die Gebäudeerschließungsebene teilweise deutlich über dem HHW liegen. So beträgt z.B. eine Höhe der Achse 1 (Line-Eid-Straße) 399,11 m ü.NN und eine Höhe der Achse 9 (Stromeyersdorfstraße) 397, 70 ü.NN.

4.6.3 Altlasten

Im Planungsgebiet waren bis in die 80ziger Jahre großflächig die Betriebsanlagen der Textilfabrik „Fa. Stromeyer & Co. GmbH“ angesiedelt. Im Rahmen von Erkundungsmaßnahmen wurden in einigen Bereichen Bodenkontaminationen festgestellt. Diese fanden sich in den auf Grund der Betriebsabläufe der Fa. Stromeyer erwarteten Bereichen (Färberei, Imprägnierung, Chemikalienlager). Die ursprünglichen Erhebungen und Bodenuntersuchungen sind im Forschungsbericht unter Kapitel 1.4, Bodenbelastungen (S.35ff) aufgeführt. Zu Beginn der 90er Jahre wurden 5 belastete Bereiche bestätigt und auch in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Inzwischen wurden einige Teilbereiche saniert (Flächen III, IV, V, S. Anlage 10), einige verbleibende Restbelastungen wurden im Boden belassen (Grünzug, Biergarten). Untersuchungen haben ergeben, dass keine Gefährdung aufgrund der heutigen Nutzung zu erwarten ist. Grundwassermessungen haben ergeben, dass keine relevanten Mobilisierungseffekte zu beobachten waren und dass keine nennenswerten Schadstofffrachten in den Seerhein zu verzeichnen sind.
Die bekannten, noch kontaminierten Bereiche sind in den Plänen (vgl. Gutachten Nr. 503-39 (2) vom 2.8.1995) gekennzeichnet. Die Gutachten über mögliche Untergrundverunreinigungen können bei der Stadt eingesehen werden.
Insgesamt wurden zur Klärung der Altlastensituation folgende Gutachten erstellt:

Gutachten-Nr. / Datum	Titel
Nr. 119-39 vom 31.10.1989	Erkundungsmaßnahmen auf mögliche Untergrundverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der L. Stromeyer & Co. GmbH in Konstanz
Nr. 119-39 (2) vom 27.2.1990	Weitere Erkundungen der Untergrundverunreinigungen durch Mineralöle, leicht flüchtige Chlorkohlenwasserstoffe und Schwermetalle im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der L. Stromeyer & Co. GmbH in Konstanz
Sachstandsbericht 28.3.1990	Sanierungsmaßnahmen zur LCKW-Verunreinigung des Untergrundes auf dem ehemaligen Stromeyer-Areal
Sachstandsbericht 31.7.1990	Sanierungsmaßnahmen zur LCKW-Verunreinigung des Untergrundes auf dem ehemaligen Stromeyer-Areal
13.5.1991	Untersuchungsbericht zur Erkundung der Bodenplatte der ehemaligen Färberei auf dem Stromeyergelände in Konstanz
12.6.1991	Bodenplatte Chemikalienlager
Nr. 503-39 vom 7.10.1992	Gutachten zur Prüfung von Sicherungs- bzw. Dekontaminationsmaßnahmen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Stromeyer & Co. GmbH in Konstanz
Nr. 503-39 (2) vom 2.8.1995	Weitere Erkundung der Untergrundverunreinigungen und Kosten-Wirksamkeitsbetrachtung für Sanierungsverfahren für das ehemalige Betriebsgelände der Stromeyer & Co. GmbH in Konstanz
Nr. 503-39 (3) vom 9.4.1998	Ergänzende Untersuchungen zur fachtechnischen Kontrolle der Grundwasserverhältnisse im Bereich des ehemaligen Chemikalienlagers auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Stromeyer & Co. GmbH in Konstanz

Es wird darauf hingewiesen, dass kontaminierter Erdaushub fachgerecht zu entsorgen ist.

4.7 Gestaltungsvorschriften

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

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Ver- und Entsorgung

5.1.1 Entwässerung

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

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Von Achse 1 (Line-Eid-Straße) und Achse 3 (Näherinnenstraße) sowie vom nördlichen Teil der Achse 2 (Turmstraße) wird das Schmutzwasser in den Hauptsammler, der in der Reichenaustraße liegt, eingeleitet.

Das Abwasser der Bauflächen an der Weberinnen-, Färber-, Stickerinnen-, Seiler-, Bleicherstraße und der südliche Teil der Turmstraße und der Lohnerhofstraße wird über das bestehende Pumpwerk an der Turmstraße über eine Druckleitung in die Stromeyersdorfstraße gepumpt.

Ausgehend von den ökologischen Zielsetzungen für das Plangebiet wurde die offene Ableitung von Niederschlagswasser untersucht. Das Ing.-Büro Kraft, Berlin, hat mit einem Gutachten von April 1991 eine Oberflächenentwässerungskonzeption vorgelegt. Aus technischen Gründen – nicht ausreichende Gefälleverhältnisse und vor allem höherer Mehraufwand (ca. 2,5 Mio. DM Mehrkosten) gegenüber der konventionellen Trennkanalisation – lässt sich diese Oberflächenwasserableitung für das gesamte Gebiet nicht realisieren. Es wird auch bei einer Beurteilung dieses Konzepts davon ausgegangen, dass sich der ökologische Nutzen hier vergleichsweise zum Aufwand ungünstig darstellt.

Das Regenwasser wird westlich des Baugebiets in die Rudolf-Diesel-Straße und von dort in ein Regenklärbecken geführt und vorgereinigt, bevor es in den Seerhein eingeleitet wird. Das Schmutzwasser der Bauflächen an der Stromeyersdorfstraße wird dem Hauptsammler in der Reichenaustraße zugeleitet. Das Regenwasser wird dem bestehenden Kanal in der Straße „Am Seerhein“ übergeben.

Im Kleingartengebiet werden die Dachwässer im Boden zur Versickerung gebracht.

5.1.2 Versorgung mit Trinkwasser, Gas, elektrischer Energie und Kommunikationseinrichtungen

Die Versorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an die an der Peripherie vorhandenen Leitungen sichergestellt.

Die Versorgungsinfrastruktur wurde inzwischen weitestgehend hergestellt. Netzergänzungen und zusätzliche Anschlüsse sind in Abstimmung mit den Stadtwerken zu beantragen, es wird ein Kostenzuschuss erhoben.

Im Nahbereich der Einmündung Stromeyersdorfstraße B 33 ist an der Fuß- und Radwegunterführung eine Gasdruckreglerstation vorhanden. Die Station liegt außerhalb des Plangebietes.

5.2 Schallschutz

5.2.1 Straßenverkehrslärm

Nach dem vom Regierungspräsidium Freiburg mit Datum vom 21.09.1990 ausgefertigten Erläuterungsbericht zur Planfeststellung des Neubaus der B 33 Konstanz beträgt das für das Jahr 2010 prognostizierte Verkehrsaufkommen auf dem Abschnitt Opelstraße – Oberlohnstraße, also entlang dem Plangebiet Stromeyersdorf, 42200 Kfz/ 24h. Entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen hierzu ermittelt sich ein Emissionswert am Tag von rd. 68,0 dB (A) und ein Nachtpegel von rd. 60,0 dB (A). Die Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036) geht in § 1 davon aus, dass bei Erhöhung des Verkehrslärms um 3 dB (A) bzw. bei Erreichen von 70 dB (A) am Tage oder 60 dB (A) bei Nacht eine wesentliche Änderung der Verkehrslärmsituation vorliegt.

Zur Minderung der Lärmimmissionen auf die Nutzungen und hier insbesondere der Arbeitsplätze und ggf. Wohnungen für einen bestimmten Personenkreis in den Gebäuden an der B 33 werden deshalb bauseitige Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden einschl. Lärmschutzfenstern erforderlich.

5.2.2 Gewerbelärm

Unzulässig sind Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (in der Fassung vom 14.03.1997) im Anhang Spalte 1 genannt sind

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

5.3 Eingriff und Ausgleich

Eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde nicht erstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Eingriffe in Na-

tur und Landschaft sind - ausgehend von der Gewerbebrache des aufgelassenen Betriebs Stromeyer - eindeutig positiv zu werten.

5.3.1 Veränderungen der Gestalt und Nutzung

Die kleingliedrige Bebauungsstruktur, die Begrünung der Dächer und die Grünvernetzung durch Straßen begleitendes Grün sind aufwertende Maßnahmen innerhalb des bebauten Gebietes. In das ökologische Konzept eingebunden ist auch der bis zu 70m breite Grüngürtel an der westlichen Grenze des Planungsgebietes, ebenso wie die Freihaltung der naturnahen Uferzone. Auch für die Kleingartenanlage innerhalb dieses Grüngürtels wurden Festsetzungen getroffen, die das Ziel der ökologisch orientierten Wiedernutzung der Gewerbebrache Stromeyersdorf unterstützen und eine Ausgleichsmaßnahme darstellen. Die Kleingartenanlage wurde in Teilbereichen rückgebaut und extensiviert.

5.3.2 Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels

Von einer Veränderung des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels ist nicht auszugehen.

5.3.3 Hinweis

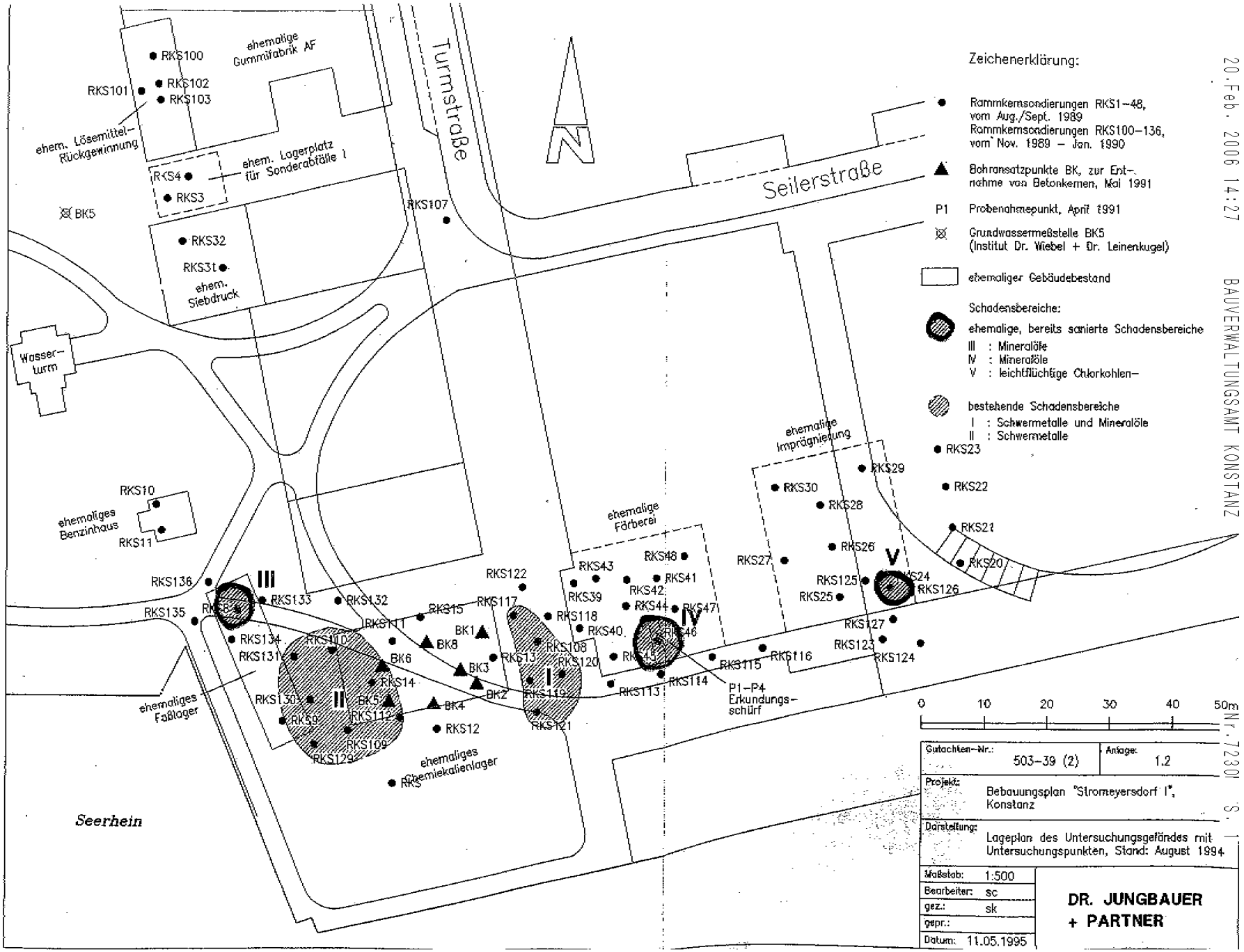
Die Grünordnungsplanung der Kleingärten kann bei der Stadt Konstanz eingesehen werden.
Des Weiteren wird auf den Grünordnungsplan des Büros Luz & Partner vom 22.03.1991 verwiesen, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt.

6. Verwendete Grundlagen

- Forschungsbericht „Stadtökologisch-orientierte Wiedernutzung der Gewerbebrache Konstanz-Stromeyersdorf“ der Universität Stuttgart von Februar 1991.
- Baumbestandsplan von 02.08.89 mit Abschlussbericht von 03.08.89 und Baumkenndatenblätter vom Juli 89 des Büros Böhler & Böhler.
- Grünordnungsplan mit Stand vom 22.04.91 mit Erläuterungsbericht vom Okt. 90/23.04.91 sowie dem Kleingartenplan vom 31.05.90 mit Stand vom 05.07.90 und Erläuterungen vom 31.05.90, Stand 05.07.90, des Büros Lutz & Partner.
- Städtebauliche Umweltverträglichkeitsstudie für das Bauvorhaben „Bodensee-Business-Park/ Konstanz – Stromeyersdorf“ des Stadtbauateliers Stuttgart vom August 1991.
- Untersuchung „Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk für Konstanz der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA Auszüge)).
- „Erkundungsmaßnahmen auf mögliche Untergrundverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes L. Stromeyer & Co. GmbH Konstanz“ (Altlastenunter-

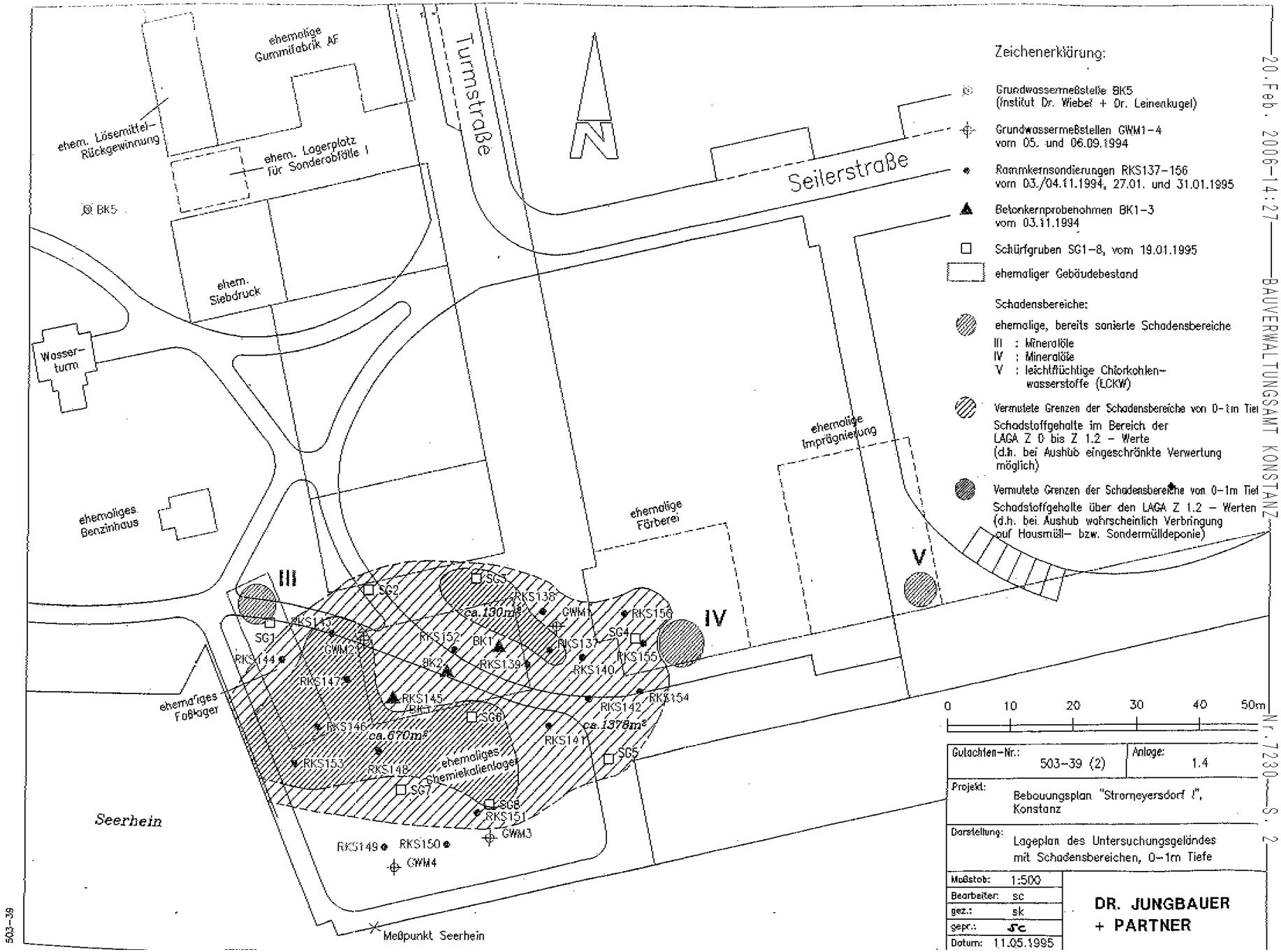
suchung) des Instituts Dr. Jungbauer und Partner vom 27.02.90 sowie Gutachten zur Prüfung von Sicherungs- bzw. Dekontaminationsmaßnahmen vom 07.10.92.

- Untersuchung „Baugrunderkundung und –beurteilung sowie Angaben zur Bebaubarkeit in geotechnischer Hinsicht zum Bebauungsplan Stromeyersdorf in Konstanz“ des Ingenieurbüros Wibel & Leinenkugel vom 02.10.90.
- 4. Verordnung, Artikel 1, zur Durchführung des Bundes-Emissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BimSchV) BGBl. 1985 I S. 1586.



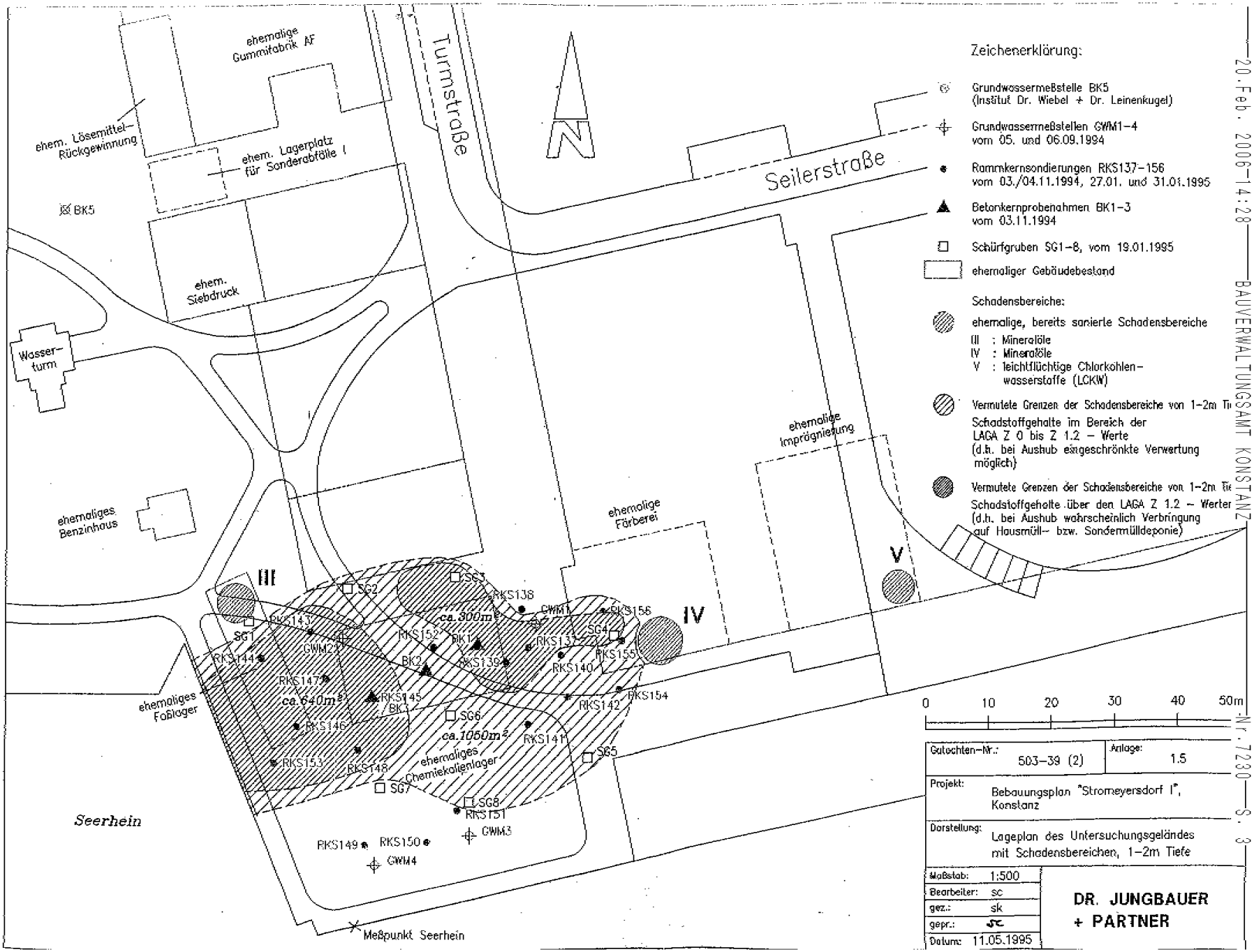
20. Feb. 2006 14:27 BAUVERWALTUNGSAMT KONSTANZ Nr. 72301 S. 1

503–39

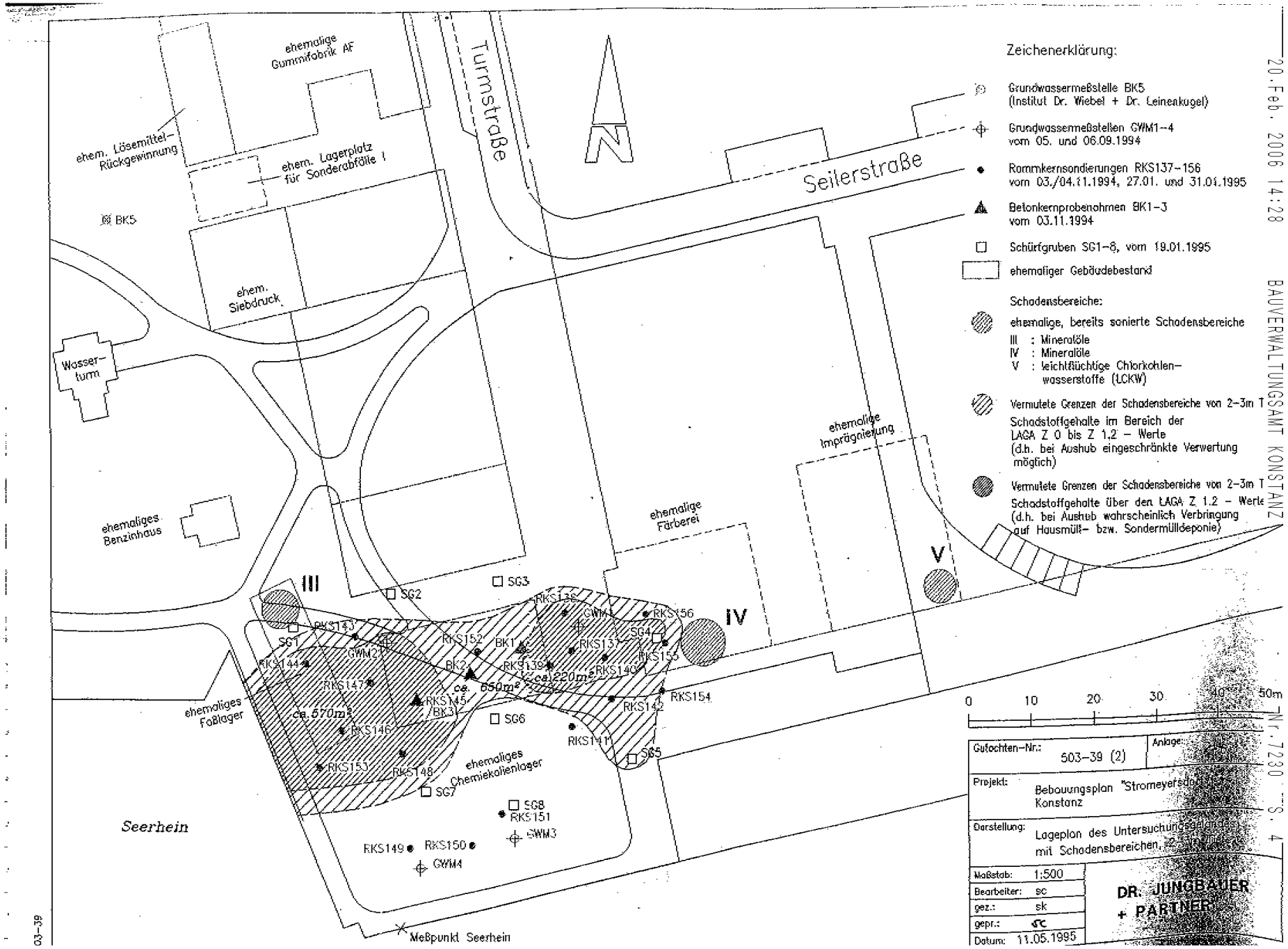


20. Feb. 2006 14:27 BAUVERWALTUNGSAMT KONSTANZ Nr. 7230 S. 2

503-39



20.Feb. 2006 14:28 BAUVERWALTUNGSAMT KONSTANZ Nr. 7230 S. 3



20. Feb. 2006 14:28 BAUVERWALTUNGSAMT KONSTANZ Nr. 7230 S. 4

Anhang zur Begründung

zum Bebauungsplan „STROMEYERSDORF IB“

- Zentrenkonzept
- Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

7 Zentrenkonzept (Beschluss vom 21.10.1999)

7.1 Anlass der Planung und bisherige Planungsgeschichte

Zu den entwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Konstanz zählt die Erhaltung und der Ausbau der Altstadt als Zentrum und der zentralen Lagen in den Stadtteilen und Ortschaften. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und die Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen soll gewahrt bleiben. Dieser Zielsetzung liegt das Leitbild der europäischen, urbanen und kompakten Stadt zugrunde.

Zur Analyse der gegenwärtigen Position und zur Bestimmung der zukünftig erforderlichen Maßnahmen in der Konstanzer Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt 1990 ein Marktgutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA- erstellen lassen. Diese Einzelhandelsstrukturuntersuchung wurde 1996 aktualisiert und ergänzt.

Beide Gutachten bestätigen, dass großflächige Einzelhandelsflächen in dezentraler Lage, insbesondere in den Gewerbegebieten die zentralen Lagen schwächen. Die Gutachter empfehlen ein Standort- und Sortimentsbezogenes Leitbild für die Stadt Konstanz zu entwickeln. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Lagen in den dezentralen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die Stadt hat aufbauend auf den genannten Entwicklungszielen und als Konsequenz aus diesen Gutachten ein Zentrenkonzept entwickelt. Dieses Zentrenkonzept weist den einzelnen Versorgungslagen abgestuft nach ihrer Struktur unterschiedliche Versorgungsfunktionen zu. In den dezentralen Lagen, in den Gewerbegebieten wird der Einzelhandel standort- und sortimentsbezogen eingeschränkt.

Im Anschluss wird unter Punkt 7.2 die bestehende Konstanzer Einzelhandelsstruktur und unter Punkt 7.3 die Ziele und Maßnahmen des Zentrenkonzeptes erläutert.

7.2 Bestandsanalyse

7.2.1 Einzelhandelsstruktur

Auf der Grundlage der Kriterien Einzugsbereich, Verkaufsflächenschwerpunkte, Betriebsgrößenmix, Branchenmix, Standortlage und Erreichbarkeit lassen sich in Konstanz im wesentlichen 5 Zentrentypen ableiten (siehe Anlage 1 Übersichtsplan zur Versorgungsfunktion). Datengrundlage hierfür sind die GMA- Gutachten von 1990 und 1996.

Schwerpunkt der zentralen und überörtlichen Versorgung ist die Altstadt. Der Konstanzer Einzelhandel in der Altstadt, das A- Zentrum-, ist neben wenigen großflächigen Anbietern (Warenhäusern) und mittelgroßen Fachgeschäften überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Für Anbieter, die größere Verkaufsflächen benötigen, stehen Standorte kaum zur Verfügung. Diese Situation ergibt sich durch die kleinteilige Grundstücksstruktur und die hohen gestalterischen Auflagen zur Erhaltung des historischen Stadtbildes. Die Altstadt ist in vielen Teilen als Kerngebiet festgelegt. Erweiterungsflächen für das A- Zentrum sind die Standorte Seeuferhaus an der Bodanstraße und das Döbele. Durch die Planung des Seeuferhauses an der Bodanstraße steht zukünftig ein großflächi-

ger Einzelhandelsstandort zur Verfügung, der dieser Kleinteiligkeit entgegenwirkt, und Magnetwirkung übernimmt.

Neben der Altstadt übernehmen in dezentraler Gewerbegebietslage (Stadtteil Industriegebiet) die Einzelhandelsstandorte im Bereich Oberlohn- Süd und Unterlohn zentrale und überörtliche Versorgungsfunktion für den „Kofferraumkunden". Dieser zweite Einzelhandelsschwerpunkt wird als E-Zentrum eingestuft. Der Sortimentsbereich in dieser dezentralen Lage erstreckt sich sowohl über ein Angebot zentrenrelevanter wie auch nicht zentrenrelevanter Waren sowie überwiegend kleinteiliger aber auch grossflächiger Einzelhandelsbetriebe. Durch das größere Flächenangebot und die niedrigeren Grundstückspreise ergeben sich für das E- Zentrum wirtschaftlich günstigere Standortbedingungen als in den städtebaulich integrierten Lagen, wodurch diese integrierten Lagen geschwächt werden.

Der dritte Einkaufsschwerpunkt ist der Zähringerplatz in Petershausen in integrierter städtischer Lage. Der Einzugsbereich dieser Versorgungslage erstreckt sich über ganz Konstanz. Das Einkaufszentrum (Seerheincenter) am Zähringerplatz ist als Kerngebiet ausgewiesen. Es erfolgt die Einstufung als B1- Zentrum. Erweiterungen im Bereich dieses Zentrums sind nur durch Umnutzungen möglich, unbebaute Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Durch den realisierten Media- Markt und die weiteren Einzelhandelsnutzungen hat sich am Gottmannplatz der ursprüngliche Nahversorgungsstandort zu einem Standort mit überörtlicher Ausstrahlung entwickelt. Planungsrechtlich ist der Bereich als Sondergebiet mit Festlegung flächenbegrenzter innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente festgelegt. Eine Entwicklung zu einem Kerngebiet wird nicht angestrebt. Dieser Standort ist daher ebenfalls als B2- Zentrum eingestuft.

Insbesondere für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsam sind die Stadtteilzentren, diese werden als C- Zentren eingestuft. Oftmals wird das Einzelhandelsangebot in diesen Lagen durch zusätzliche Dienstleistungseinrichtungen ergänzt. Geprägt sind die Stadtteilzentren durch innenstadtrelevante Sortimente für den kurz- und mittelfristigen Bedarf unterhalb der Großflächigkeit.

Darüber hinaus ergänzen die D- Zentren als Unterzentren die Versorgung für den täglichen Bedarf des näheren Wohnumfeldes. Für diese Zentren bestimmend ist die Versorgung mit mindestens einem Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment. Prägend sind Sortimente für den kurzfristigen Bedarf im nicht großflächigen Bereich.

Hinsichtlich der Verteilung der Versorgungslagen verfügt die Stadt Konstanz über eine insgesamt „gesunde" Struktur. Der Verkaufsflächenanteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz beträgt in der Altstadt 51 %, im Industriegebiet 19 %. Damit liegt der Einzelhandelsschwerpunkt deutlich in städtebaulich integrierter Lage, in der Altstadt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt mit 13,2 % Verkaufsflächenanteil in Petershausen und der Rest, mit insgesamt 16,8 % verteilt sich auf die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadtteile.

Strukturschwächen hingegen weist Konstanz hinsichtlich seiner Funktionserfüllung als oberzentraler Versorgungsbereich auf. Aus dem GMA- Gutachten ergibt sich, dass die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum, die sich in einer deutlich über dem Umland liegenden Verkaufsflächenausstattung niederschlägt, vergleichsweise schwach ausgeprägt ist[5] .

Des weiteren sind die Kaufkraftbindungsquoten von 1996 gegenüber 1990 um insgesamt 5 % zurückgegangen. Bei den Nahrungs- und Genussmitteln liegt der Rückgang bei 1,8 % und bei den Nichtlebensmitteln bei 5,8%[6]. Die Marktzuflüsse aus dem umliegenden Marktgebiet weisen auf eine ausbaufähige Leistungsfähigkeit des Oberzentrums hin[7].

[5] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 67

[6] dito Tabelle 24 Seite 79

[7] dito Seiten 75 und 76

Zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion hat die Stadt Konstanz nunmehr folgende zwei Einzelhandelsgroßprojekte durch Vorhaben- und Erschließungsplan auf den Weg gebracht.

- Das Seeuferhaus in städtebaulich integrierter Lage an der Bodanstraße mit insgesamt 15.000 m²[8] Verkaufsfläche,
- Den Media- Markt in städtebaulich integrierter Randlage an der Reichenau-/Schneckenburgstraße, mit insgesamt 2.100 m² Verkaufsfläche im Bereich Elektrowaren.

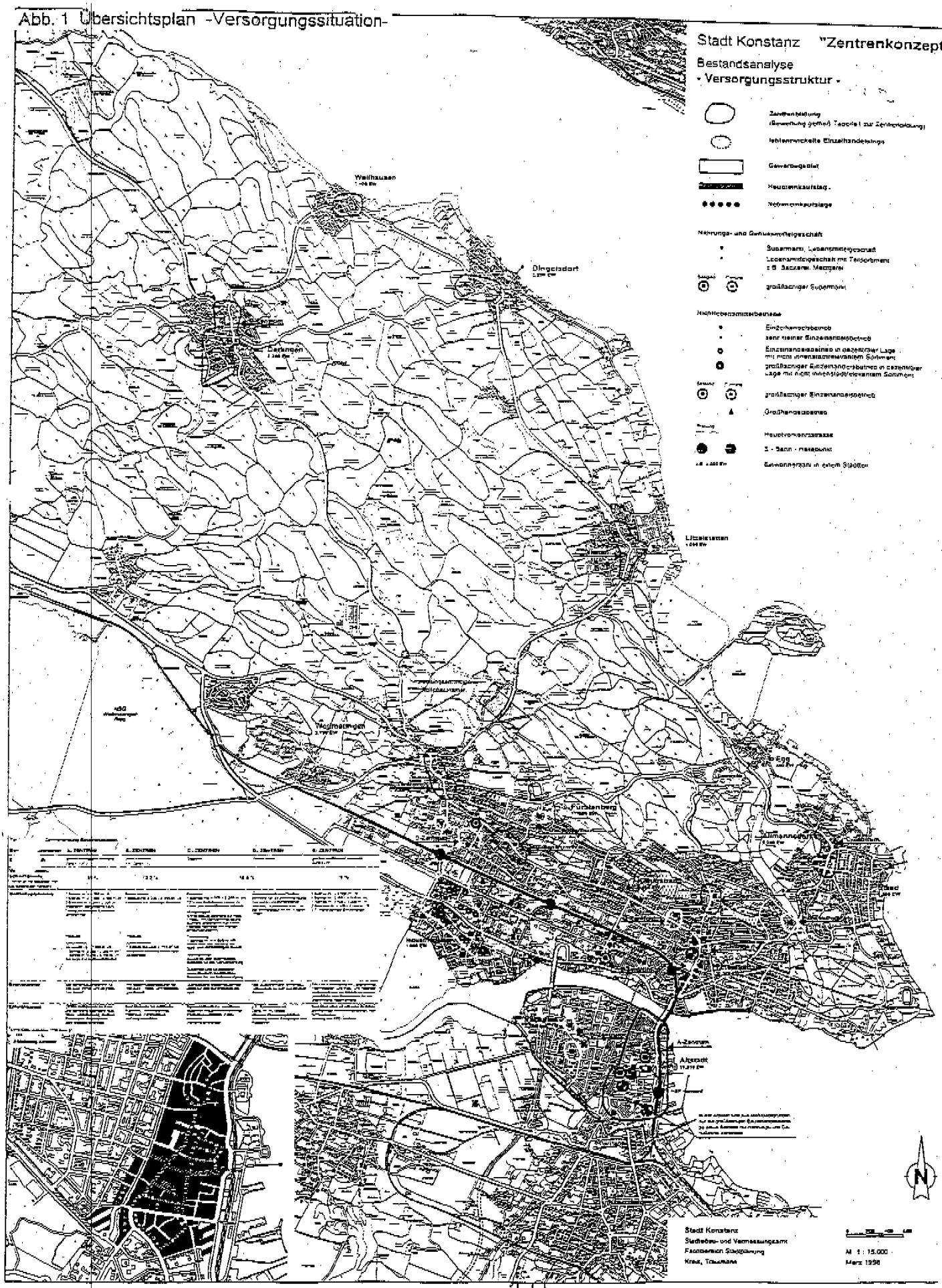
[8] die angegebene Verkaufsfläche entspricht dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.06.2001 zum geänderten VBP Bodan-/Wiesenstrasse

Tabelle 1 Zentrenbildung Bestandssituation

Bestimmungskriterien	A- ZENTRUM	B- ZENTREN	C- ZENTREN	D- ZENTREN	E- ZENTRUM
Einzugsbereich	ganzes Marktgebiet Konstanz Zone I - IV[9]	Stadt Konstanz z.T. Zone I - IV	Stadtteil	Wohnumfeld	ganzes Marktgebiet Konstanz Zone I - IV
Verkaufsflächen-schwerpunkte - Anteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz -	51 %	13,2 %	16,8 %		19 %
Betriebsgrößenmix	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 5 Betriebe m. 1.000 - 2.000 VK ansonsten überwiegend kleinflächig strukturierte Einzelhandelsbetriebe **Planung** Seeuferhaus insgesamt ca. 10.000 m² VK 1 Betrieb 2.000 - 3.000 m² VK 1 Betrieb 3.000 - 4.000 m² VK sonstige Konsumgüterbranchen	Pelershausen 1 Betrieb mit 3.000 - 4.000 m² VK ansonsten kleinflächige Betriebe **Planung** Gottmannplatz 1 Betrieb mit über 2.000 m² VK ansonsten mehrere kleinflächige Betriebe	Paradies 1 Betrieb mit 1.000 - 2.000 m² VK 75% der Sortimente liegen im kurz- und mittelfristigen Bereich Allmannsdorf Großflächige Betriebe für Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, ansonsten nur kleinflächige Betriebe mit Nahversorgungsfunktion Fürstenberg 1 Betrieb m. > 4.000 m² VK ansonsten Ausrichtung auf kurz- und mittelfristigen Bedarf Wollmatingen ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung Dettingen und Litzelstetten ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung	ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 2.000 - 3.000 m² VK 2 Betriebe m. 1.000 - 2.000 m² VK z.T. kleinflächiger Einzelhandel
Branchenmix	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	überwiegend Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	fast ausschließlich Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	SB- und Fachmärkte im Lebensmittel-, Elektrowaren- und Bau- und Heimwerkerbereich und ein Mehrbranchenunternehmen sind maßgebend für die überörtliche Ausstrahlung.
Erreichbarkeit	ÖPNV- Haltepunkte für Bahn und sämtliche städtischen Buslinien; Vorbehaltsnetz, mehrere Parkhäuser, Fahrradroute sehr vielfältig erreichbar	Bushaltestelle für zahlreiche Buslinien, Vorbehaltsnetz, Parkhaus, Fahrradroute vielfältig erreichbar	Bushaltestellen für zahlreiche Buslinien Hauptverkehrsstraße Parkierungsflächen, Fahrradroute vielfältig erreichbar	z.T. Bushaltestellen, Zone 30, Fußwege , kleinere Parkierungsflächen Vorrang haben Fußgänger- und Radfahrer	Bushaltestellen für einzelne Buslinien, großflächige Parkierungsflächen, Kofferraumkunde Vorrang hat KFZ- Verkehr

[9] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 31

Abb. 1 Übersichtsplan -Versorgungssituation-



7.2.2 Verkaufsflächenbedarf

Die GMA hat für die Stadt Konstanz einen Verkaufsflächenbedarf ermittelt, welcher der folgenden Tabelle zu entnehmen ist. Der Bedarf wurde unter den Prämissen geringes Wirtschaftswachstum, leichtes Bevölkerungswachstum, auftreten etwas unterdurchschnittlicher Spitzenverdiener, durchschnittliche Geringverdiener, konstantes Arbeitsplatzangebot, erhöhte Kaufkraftbindung (Ausbau der oberzentralen Funktion) sowie realistische Flächenproduktivitäten ermittelt.

Tabelle 2[10]

Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

Warengruppen	Flächenbestand 1996 in m²	Flächenbedarf 2005 in m²	Bedarfslücke 1996 in m² gem. GMA	grössere genehmigte Planobjekte: Seeuferhaus	grössere genehmigte Planobjekte: Media- Markt Möbelhaus Neun	Bedarfslücke 2001 in m²
1. Nahrungs- und Genussmittel	27.900	33.070	5.170	2.000		3.170
2. Drogerie-, Apotheker-, Sanitätswaren	8.400	8.900	500	1.300		-800
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.370	4.280	910	900		10
4. Papier, Bücher, Spielwaren	6.190	6.720	530	1.500		-970
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.350	32.180	1.790	7.000		-5.210
6. Elektrowaren	5.780	7.250	1.470	400	2.100	-1.030
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungszubehör	23.400	28.540	5.140	900	2.000	2.240
8. sonstige Waren	16.350	17.530	1.180	1000		180
2.-8. Nichtlebensmittel	93.880	105.400	11.520	13.000		2.430
1.-8. insgesamt	121.780	138.470	16.690	15.000		5.600

Werden die später genehmigten und realisierten Projekte von den Bedarfszahlen abgezogen, so ist festzustellen, dass wesentliche Bedarfslücken inzwischen, zwei Jahre später, gedeckt sind. Von den Projekten Seeuferhaus und Media- Markt wird aufgrund der integrierten Lage dieser Projekte auch der ansässige Handel wegen induzierter Synergieeffekte profitieren können. Bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Hausrat, Möbel und Einrichtungszubehör ist jedoch weiterhin eine Bedarfslücke vorhanden.
Die Bauleitplanung orientiert sich an diesem Bedarf, ohne ihn zum Inhalt der Bebauungsplanfestsetzungen zu machen. Diese Orientierung stellt sicher, dass zum einen keine Unterversorgung auftritt, zum anderen aber kein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Altstadt und sonstiger Zentren stattfindet.

Neben den ermittelten Verkaufsflächendefiziten wurde die GMA auch mit der Ermittlung des Verkaufsflächenbedarfs für den Betriebstyp Bau- und Heimwerkermarkt beauftragt. Aufgabenstellung war unter Berücksichtigung der Planungsabsicht die oberzentrale Funktion von Konstanz zu stärken, eine Bedarfsangabe zu formulieren, die sich insgesamt noch verträglich für den ansässigen Handel darstellt.

Im Rahmen des Gutachtens wird ein Verkaufsflächenbedarf für einen Bau- und Heimwerkermarkt incl. Gartencenter in der Größenordnung von ca. 4.500 m² festgestellt.
Dieser Verkaufsflächenbedarf wurde ermittelt vor dem Hintergrund, den schwach ausgebildeten lokalen und überörtlichen Wettbewerb im Sektor Baumärkte und Gartencenter zu verbessern.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die lokalen Anbieter wird folgendes herausgestellt. Bei einer Baumarktansiedlung in der Größenordnung von ca. 4.500 m² Verkaufsfläche sind für die ansässigen Betriebe im Bau- und Heimwerker sowie Gartencenterbereich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Die verbleibenden Flächenproduktivitäten von ca. 3.200 DM pro m² Verkaufsfläche sind jedoch weiterhin so hoch, dass die ökonomische Tragfähigkeit dieser Betriebe nicht gefährdet ist und somit städtebauliche Auswirkungen in form von Betriebsschließungen nicht zu erwarten sind. Voraussetzung ist allerdings auch, dass sich die zentrenrelevanten Sortimente auf das Randsortiment beschränken[11].

[10] Die Verkaufsflächen des Seeuferhauses entsprechen den genehmigten Obergrenzen des VBP Bodan/ Wiesenstraße/ GR-Beschluß vom 28.06.2001. Tatsächlich können sich bei der Realisierung Verschiebungen ergeben.

[11] siehe GMA- Gutachten -Bau- und Heimwerkermärkte- Seite 33 u. 35

Sollte die überörtliche Profilierung und damit verbunden der dem ermittelten zusätzlichen Verkaufspotential zugrundegelegte Ausbau der Marktanteile nicht möglich sein, sind auf Dauer betrachtet Wettbewerbswirkungen am Standort Konstanz zu erwarten[12].

Angesichts des hohen Kaufkraftabflusses im Baumarktsektor verdeutlicht das Gutachten die Notwendigkeit Maßnahmen zur Bindung der Kaufkraft zu entwickeln. Im Hinblick auf den überörtlichen Wettbewerb, der sich durch verschiedene Planungen insbesondere in Singen noch verschärfen wird, sollten in Konstanz Möglichkeiten zur Erweiterung des Baumarktsektors, bzw. zur Ansiedlung eines zweiten Baumarktes eröffnet werden.

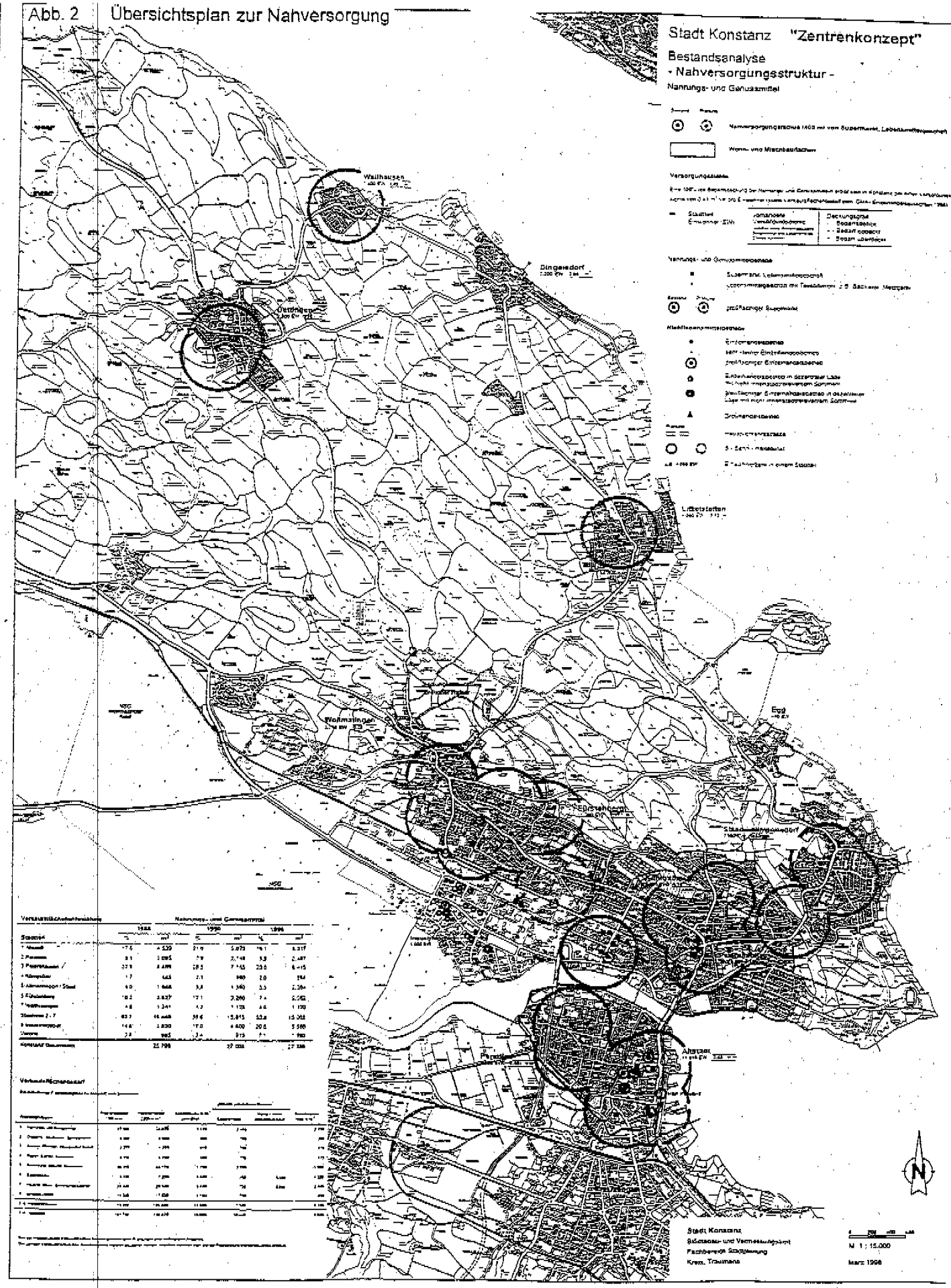
7.2.3 Nahversorgung

Die Nahversorgung im Sinne eines städtebaulich integrierten Ansatzes zu sichern, heißt in erster Linie, die bewohnernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu gewährleisten. Es sollte die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten planerisch angestrebt werden. Nach Martin[13] sollten Fußwegentfernungen zu Läden des täglichen Bedarfs 5 min. Gehzeit nicht überschreiten. Das entspricht einem Einzugsradius von ca. 400 m pro Geschäft. Diesen Radius von 400 m zugrundegelegt verteilen sich die Lebensmittelmärkte überwiegend gut im Stadtgebiet (siehe Abb. 2). Nur in Teilbereichen von Petershausen, Wollmatingen und Staad, in den Stadtteilen Egg und Dingelsdorf sowie im Bereich des späteren Neusiedlungsgebietes nördlich Hafner sind lagemäßig zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen erforderlich.
Da die Stadt insgesamt über sehr unterschiedliche Einwohnerdichten verfügt, ist die Lage nicht ausschließlich Kriterium für die tatsächliche Bedarfsdeckung. Entscheidend ist weiterhin der Verkaufsflächenanteil pro Einwohner. Deshalb wurde stadtteilbezogen dieser Deckungsgrad überprüft. Grundlage ist der von der GMA ermittelte Bedarf für Nahrungs- und Genussmittel bis 2005. Diese Daten zugrundegelegt, ist der Bedarf bei zur Verfügungstellung von 0,41 m² pro Einwohner zu 100% gedeckt.

In den Stadtteilen Paradies und Altstadt ist dieser Deckungsgrad bereits heute erreicht. Im Industriegebiet ergibt sich verständlicherweise ein deutlicher Überhang. Und in sämtlichen Stadtteilen besteht ein Defizit, das jedoch unterschiedlich hoch ausfällt (siehe Abb. 2 Übersichtsplan zur Nahversorgung). D.h. für diese Gebiete wird ein mehr oder weniger großer Teil des Bedarfs außerhalb des Stadtteils, z.B. in den Gewerbegebieten gedeckt.

12 dito Seite 28
13 siehe „Leben in der Straße"
Aus: Raum für Fußgänger, ein Beitrag zur Stadtplanung, Ein Forschungsvorhaben des Innenministeriums NW, 1977

Abb. 2 Übersichtsplan zur Nahversorgung



7.3 Ziele und Maßnahmen

Zentren

Die Erhaltung der insgesamt „gesunden" Zentrenstruktur ist vorrangiges stadtplanerisches Ziel im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Entwicklung des Einzelhandels soll sich daher auf die entwickelten Einzelhandelszentren A- D, für den Kofferraumkunden (für nicht zentrenrelevante Sortimente) im Zentrum E beschränken.

Ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Bedingungen[14] ist in dezentraler Gewerbegebietslage die Ansiedlung von großflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel zulässig, da diese Einzelhandelsform auf größere Grundstücksverfügbarkeiten angewiesen ist. Für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit gilt diese Ausnahme nicht, da die Flächenverfügbarkeit innerhalb des E- Zentrums ausreicht.

Ausnahmsweise sind zur Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Streulagen (vgl. Abb. 3) neue flächenbegrenzende Einzelhandelsgründungen städtebaulich vertretbar.

Sortimentsleitbild

Der Handel ist in den integrierten Lagen wegen der höheren gestalterischen Auflagen sowie der höheren Grundstückspreise und der beengten Grundstücksverhältnisse gegenüber den dezentralen Lagen benachteiligt. Zur Stärkung der integrierten Lagen soll diesem Ungleichgewicht planerisch entgegengewirkt werden, indem die Sortimente, welche die integrierten Lagen prägen, in den dezentralen Lagen ausgeschlossen werden bzw. auf Randsortimente beschränkt werden. Grundlage für die Sortimentsfestlegung ist die von der GMA vorgeschlagene Sortimentsgliederung für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, welche z.T. ergänzt wurden[15] (vgl. Tabelle 3).

Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion

Die im Gutachten aufgezeichneten Ergebnisse verdeutlichen, dass Konstanz seiner oberzentralen Versorgungsfunktion noch nicht gerecht wird. Diese Situation wird sich voraussichtlich durch die Projekte Seeuferhaus und Media- Markt verbessern.
Über diese geplanten Verkaufsflächen hinaus, hat Konstanz gemäß der durch die GMA ermittelten Werte in einigen Sortimentsbereichen weitere Verkaufsflächenbedarfe bis zum Jahr 2005 (siehe Tabelle 2), die zu decken sind. Unabhängig von diesen ermittelten Bedarfswerten müssen die Fachmarktentwicklung und die Verlagerungswünsche ansässiger Betriebe bei der Eingrenzung zukünftiger Einzelhandelslagen Berücksichtigung finden. Differenziert nach Innenstadtrelevanz und nicht Innenstadtrelevanz soll sich die großflächige Einzelhandelsentwicklung und deren Erweiterungsmöglichkeiten auf die Zentren A, B, und E beschränken.

In der Altstadt steht als Erweiterungsfläche neben dem Seeuferhaus das Döbele zur Verfügung. Über den Rahmenplan Paradies ist hier eine Fläche alternativ als Kern-/, Misch-/ und Parkstandort festgelegt worden. Auch im GMA- Gutachten wird diese Fläche als sinnvolle Erweiterungsfläche für die Altstadt bewertet. Das Döbele ist gemäß der rahmenplanerischen Zielsetzungen nicht nur für Einzelhandel von Bedeutung, sondern auch für sonstige Dienstleistungsbetriebe, die aufgrund der Flächenbeengtheit aus der Altstadt verlagern wollen. Einem Funktionsverlust der Altstadt (Verlust zentraler Einrichtungen) soll hiermit entgegengewirkt werden. Durch die sehr integrierte Lage bedarf es auf dem Döbele einer hohen baulichen Dichte mit einem hohen gestalterischen Anspruch.

In dezentraler Lage soll die Versorgung des Kofferraumkunden mit Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit (nicht innenstadtrelevante Sortimente) innerhalb des E- Zentrums gedeckt

[14] Besondere Bedingungen sind z.B. Deckung vorhandener Bedarfsdefizite oder unzureichende Grundstücksverfügbarkeiten im E- Zentrum

[15] siehe Anlage

werden. Durch diese flächenmäßige Eingrenzung können die vorhandenen Betriebe und auch der Verbraucher agglomerationsbedingte Synergieeffekte nutzen. Aus der Verpflichtung heraus in den Gewerbegebieten Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe zur Verfügung zu stellen und zu sichern , werden Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des E- Zentrums ausgeschlossen. Insbesondere die S- Bahn nahen Lagen müssen aufgrund des besonderen Erschließungsvorteiles für arbeitsplatzintensive Betriebe und deren Pendler vorgehalten werden.

Ebenfalls zulässig ist die Ansiedlung von großflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel innerhalb des E- Zentrums. Die Ansiedlung soll vorhabenbezogen erfolgen und sich an den ermittelten Bedarfswerten der GMA orientieren. Bei Investitionen, die erheblich von den ermittelten Bedarfswerten abweichen, sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, es ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich. Dem ermittelten Baumarktbedarf im GMA- Gutachten soll Rechnung getragen werden.

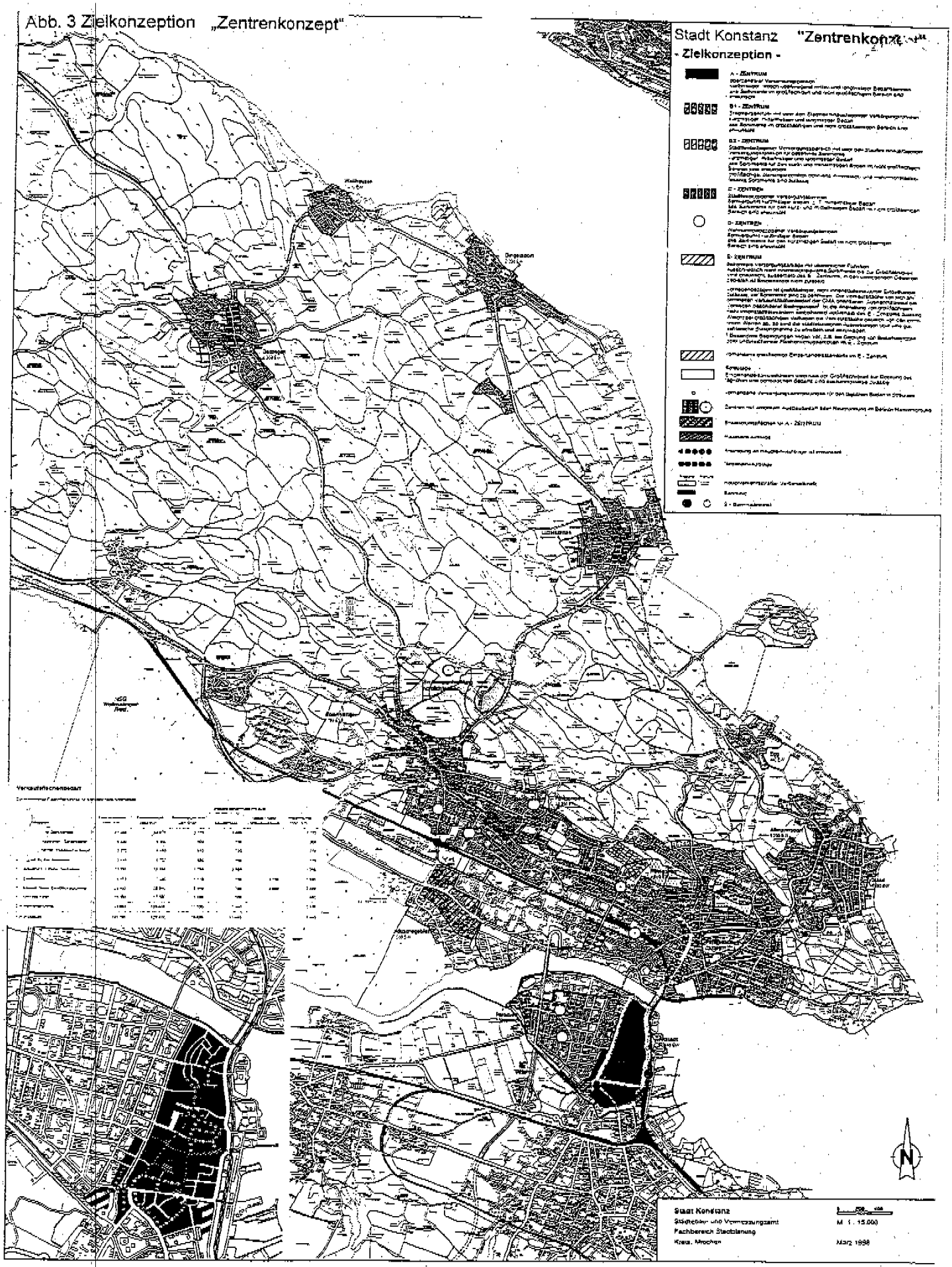
Da die Grundstücksverfügbarkeit im E- Zentrum begrenzt ist, ist ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Bedingungen[16] die Ansiedlung von großflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel auch außerhalb des E- Zentrums zulässig. Die Verkaufsfläche soll sich an den ermittelten Bedarfswerten der GMA orientieren. Bei Investitionen, die erheblich von den ermittelten Bedarfswerten abweichen, sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, eine gutachterliche Stellungnahme ist erforderlich.

Tabelle 3 Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimenten in Konstanz

zentrenrelevante Sortiment	nicht zentrenrelevante Sortimente
– Nahrungs- und Genussmittel – Reformwaren – Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Zeichenbedarf – Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie – Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung – Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien – Schuhe/ Fumituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, incl. Hüte und Schirme, Orthopädie – Spielwaren und Bastelartikel – Sportartikel (incl. Bekleidung) – Nähmaschinen und Zubehör – Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren – Uhren, Schmuck, Silberwaren – Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren – Musikalienhandel, Tonträger – optische und feinmechanische Erzeugnisse – Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör – Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment) – Waffen und Jagdbedarf	– Baustoffe, Sanitär/ Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und-ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen, Farben – Möbel/ Küchen/ Büromöbel, – Beleuchtungskörper/ Lampen – Teppiche/ Bodenbeläge – Heimcomputer – Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen – Elektrogeräte (Herde/ Öfen) – Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer – Campingartikel – Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse – KFZ/ Motorräder/ Mopeds/ Fahrräder/ KFZ-Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör

[16] Besonderer Bedingungen liegen vor, z.B. bei Deckung von Bedarfsdefiziten oder unzureichender Flächenverfügbarkeiten im E- Zentrum

Abb. 3 Zielkonzeption „Zentrenkonzept"



Nahversorgung

Stadtplanung kann die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht erzwingen. Stadtplanung kann aber durch restriktive Beschränkungen in ungeeigneten Lagen indirekt die integrierten Lagen stärken und derartige Ansiedlungen fördern. Stadtplanerisches Ziel soll sein, dass der überwiegende Bedarf (mind. 60% der erforderlichen Verkaufsfläche) an Nahrungs- und Genussmitteln verbrauchernah in den Stadtteil- und Unterzentren gedeckt wird. Insofern ist eine weitere Ausweitung von Lebensmittelgeschäften im Industriegebiet schädlich für die Nahversorgung und soll verhindert werden. Die bestehenden Lebensmittler genießen Bestandsschutz. Anders stellt sich die Situation in den Gewerbegebieten der Vororte dar. Durch die Nähe zum Ortskern kann es hier sinnvoll sein Nahversorgungseinrichtungen auch in den Gewerbegebieten der Vororte anzusiedeln. Es muss allerdings gesichert sein, dass zugunsten der Vorhaltung von Flächen für das sonstige Gewerbe nur eine punktuelle Ansiedlung von Einzelhandel erfolgt.

Standortvorschlag zur Verbesserung der Nahversorgung

Die Deckung der Versorgungsdefizite für Nahrungs- und Genussmittel regelt zwar grundsätzlich der Markt, doch bietet sich aus städtebaulicher Sicht folgende Vorgehensweise an. Zur Verbesserung der Nahversorgung sollten die unterversorgten Stadtteil- und Unterzentren in Fürstenberg und Königsbau sowie Dingelsdorf und Litzelstetten weiterentwickelt werden.

Angesichts der defizitären Situation in Fürstenberg/ Petershausen bietet sich im Kreuzungsbereich Wollmatinger Straße/ Schneckenburgstraße anknüpfend an die heutigen Geschäftslagen oder der Bereich des Bahnhofes Petershausen zwischen Schneckenburg- und Petershauser Straße die Entwicklung eines Unterzentrums an. Durch die Verlegung des Bahnhofes steht hier zukünftig ein großes Flächenpotential zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Neuplanung des S- Bahn- Haltepunktes bedarf es hier insgesamt eines städtebaulichen Neuordnungskonzeptes.

Die Bestandsanalyse im Hinblick auf den Einzugsradius verdeutlicht, dass auch im späteren Neubaugebiet nördlich Hafner ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum (D- Zentrum) erforderlich sein wird.

8 Realisierte Maßnahmen zur Stärkung der Altstadt

Die Stadt Konstanz hat in den letzten Jahrzehnten viele Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt und zur Stärkung ihrer Einzelhandelsfunktion realisiert und geplant. In der Tabelle „Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt mit Auswirkung auf die Stärkung des Einzelhandels" sind die realisierten und geplanten Maßnahmen dargestellt.

Um die zentrale Einkaufsfunktion der Altstadt nicht zu gefährden, muss eine unkontrollierte Ansiedlung des Einzelhandels in den dezentralen Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ausgeschlossen werden.

Ein vielfältiges innerstädtisches Versorgungsangebot zusammen mit anderen versorgungsorientierten Dienstleistungen bildet eine wesentliche Voraussetzung zur sinnvollen wechselseitigen Zuordnung einer Vielzahl von Nutzungen zur Stärkung der Innenstadt und ihrer Funktionen. Dies setzt eine dauernde Investitionsbereitschaft der Einzelhändler in der Innenstadt voraus, welche sicher nur dann getätigt wird, wenn durch Reglementierungen in den Gewerbegebieten Investitionssicherheit geboten wird.

Tabelle 4

Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt mit Auswirkung auf die Stärkung des Einzelhandels

Realisiert	in Planung
Rahmenplan Altstadt	
– Festsetzung MK- Gebiete – WB- Gebiete	
Denkmalschutz und Stadtbildpflege	
– Liste der Bau- und Kulturdenkmale – Gesamtanlagenverordnung – Stadtbildsatzung – Satzung über Werbeanlagen und Automaten	
Verkehrserschließung	
– Verkehrsberuhigung Altstadt – Dichtes Buslinniennetz – S- Bahn Anschluss (Seehas) – Parkraumkonzept	– Neuorganisation der KFZ- Erschließung B33neu / N7/ Grenzbachstraße – Bündelung des grenzüberschreitenden KFZ- Verkehrs (Gemeinschaftszollanlage / Emmishofer Zoll) – Entlastung der Konzilstraße – Aufwertung Bahnhofsplatz / Hafen /Klein Venedig
Fußgängerzonen	
– Wessenbergstraße – Roßgartenstraße – Hussenstraße – Neugasse – usw.	– Rosgartenstraße -Südabschnitt- – Sigismundstraße – Bahnhofsstraße
Platzgestaltungen	
– Augustinerplatz – Marktstätte – Obermarkt – Fischmarkt	– Münsterplatz – Bodan-/ Rosgartenstraße – Bahnhofsplatz – Klein Venedig – Hafen
Parkhäuser	
– Fischmarkt – Augustinerplatz – Laube	– Dammgasse – Bodan / Wiesenstraße
Sanierungsgebiete	
– Fischmarkt – Obere Augustinergasse – Wessenbergstr./ Katzgasse	– Bahnhofplatz / Klein Venedig

9 Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

In der Stadt Konstanz sind bedingt durch die geographische Lage, Schweiz, Schutzgebiete und Seerhein Gewerbeflächen sehr knapp. Der Einzelhandel und auch Vergnügungsstätten stehen in Flächenkonkurrenz mit dem emissionsträchtigen Gewerbe und verdrängen diese gewerbegebietstypischen Nutzungen. Um dieser Fehlentwicklung entgegen zu wirken, soll zur Stärkung des Gewerbestandortes Konstanz der Einzelhandel und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat in den Gewerbegebieten der Stadt Konstanz (ausgenommen der Gewerbegebiete im linksrheinischen Stadtteil, die durch ihre zentrale Lage keine Einschränkungen erfordern) flächendeckend Reglementierungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten verabschiedet. Der Bebauungsplan Oberlohn Nord Teil A befindet sich gegenwärtig noch im Verfahren.

9.1 Gewerbeflächensituation in Konstanz

Die Stadt Konstanz verfügt derzeitig über insgesamt 166,4 ha Gewerbeflächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe. Die Standorte liegen überwiegend im Westen der Stadt, beidseitig der Reichenaustraße in Ober- und Unterlohn, Stromeyersdorf und in Weiherhof. Die übrigen Gewerbeflächen (ca. 7,9 ha) liegen in den Stadtteilen Dettingen, Wallhausen und Dingelsdorf verteilt. Aus-

gehend vom Stand 1997 sind ca. 23,2 ha (14%) der Gewerbeflächen unbebaut (siehe Abb.4). Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind im Neusiedlungsgebiet nördlich des Hafners zusätzlich ca. 15 ha vorgesehen. Zwischen 1979 - 1994/95 wurden ca. 43 ha Gewerbeflächen verbraucht. In Anbetracht dessen, dass die Gewerbeflächen nördlich des Hafners erst langfristig zur Verfügung stehen, bedarf es eines sparsamen Umganges mit den verbleibenden Reserveflächen. Eine Verdrängung des wohnungsunverträglichen Gewerbes durch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, die in der Regel zahlungskräftiger sind, muss daher weitgehendst eingeschränkt werden.

Eine Ausweitung der Konstanzer Gewerbeflächen in westlicher Richtung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungszwecke dieser Freiflächen (Flughafen, Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried, diverse Ausgleichsflächen und regionaler Grünzug Wollmatinger Ried- Bodanrück) nicht möglich. Darüber hinaus wird die Bereitstellung von Flächen für emissionsträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe aufgrund der gestiegenen Umweltanforderungen zunehmend aufwendiger und schwieriger. Neben der schwierigen Integration in die empfindliche Bodenseelandschaft seien hier auch die gestiegenen Anforderungen an die Bauleitplanung durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a-c BauGB erwähnt. Während der Einzelhandel emissionsschutzrechtlich ohne weiteres in Mischgebieten untergebracht werden kann, ist dieses im Bereich des verarbeitenden Gewerbes oftmals nicht möglich.

9.2 Situation der Vergnügungsstätten

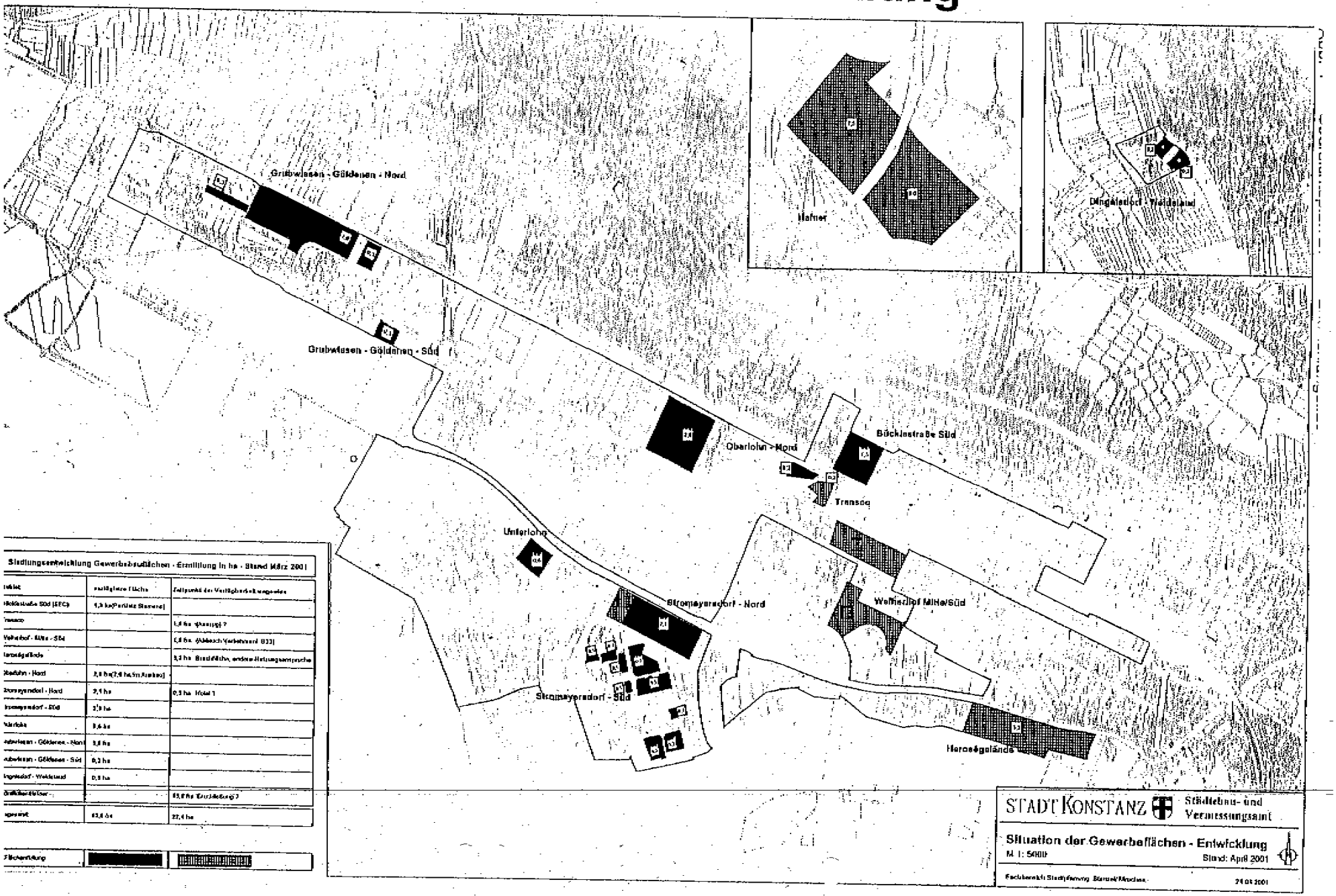
Aufgrund verschiedener Bauanfragen bedarf es der Entwicklung eines Standortkonzeptes für Vergnügungsstätten und Eros- Centern[17] in den Gewerbegebieten. Ähnlich wie beim Handel lassen sich auch bei Vergnügungsstätten höhere Grundstückspreise erzielen als beim wohnungsunverträglichen Gewerbe, so dass ein Verdrängungsprozess gegenüber diesen Nutzungen eintreten kann.

Eine zu hohe Konzentration von Vergnügungsstätten und ähnlicher Einrichtungen in städtebaulich integrierten Lagen führt zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung. Die Stadt hat daher über den Rahmenplan Altstadt die Konzentration von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten der Altstadt stark eingeschränkt. Im Innenstadtbereich sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten uneingeschränkt also nur in den MK- Gebieten von Petershausen (Zähringerplatz) und in Stadelhofen (Kreuzlinger Str.) zulässig. Da beide Standorte eingebettet in Wohnnutzungen liegen, könnte es hier, bei gänzlichem Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten, zu Nutzungskonflikten kommen. Es ist deshalb sinnvoll Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten einzuschränken aber nicht ganz auszuschließen. Auf der Bebauungsplanebene müssen Standorte mit Ausschluss von Vergnügungsstätten festgelegt werden.

[17] Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert / Fieseler ⇒

Eros- Center ist der Oberbegriff für Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements. Diese Nutzungen zählen baurechtlich nicht zu den Vergnügungsstätten. Sie fallen unter die Kategorie der Anlagen sui generis. Wegen der besonderen Störungen (insbesondere durch den nächtlichen Zu- und Abfahrtsverkehr) sind sie in den Wohngebieten einschließlich der WB- Gebiete nicht zulässig.

Situation der Gewerbeflächen - Entwicklung



Siedlungsentwicklung Gewerbeabsatzflächen - Ermittlung in ha - Stand März 2001		
Gebiet	ausgleichene Fläche	Zeitpunkt der Verfügbarkeit/Erschließung
Bücklestraße Süd (EEC)	4,3 ha(Parkplatz Stromeyer)	
Transco		1,4 ha (Aussage) ?
Wellmerhof - Mitte - Süd		4,6 ha (Abbruch Verfahren 033)
Heroségelände		9,3 ha Brandhilfe, andere Nutzungsansprüche
Bahnhof - Nord	2,8 ha(2,8 ha Sondergebiet)	
Stromeyersdorf - Nord	7,1 ha	0,3 ha Hotel ?
Stromeyersdorf - Süd	2,9 ha	
Unterlohn	3,6 ha	
Grubwiesen - Göldenen - Nord	3,8 ha	
Grubwiesen - Göldenen - Süd	6,3 ha	
Dingelsdorf - Waldeslust	0,8 ha	
Gesamtbedarf		45,8 ha (Entwicklung) ?
Insgesamt	43,8 ha	22,4 ha

Flächenfestsetzung

STADT KONSTANZ Stadtplanungs- und Vermessungsamt

Situation der Gewerbeflächen - Entwicklung
M. 1: 5000 Stand: April 2001

Fachbereich Stadtplanung Bärtsch/Mayer 24.04.2001

S. 15 ASU STADT KN 07531900526 17:53 20/02/2006

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan „Stromeyersdorf IB“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Planungsgeschichte

Zur Konversion der ehemaligen Industrieanlagen der Firma Stromeyer am Seerhein wurde am 30.01.1986 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

Im Rahmen eines Forschungsvorhabens des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wurde das Konzept einer "Stadtökologisch orientierten Wiedernutzung der Gewerbebrache Konstanz-Stromeyersdorf" entwickelt und vom Gemeinderat als integrierter Rahmenplan beschlossen.
Auf dieser Grundlage wurde 1992/93 durch das Stadtbautatelier - Prof. Trieb, Stuttgart ein Bebauungsplan erstellt, der vom 10.08.1992- 09.09.1992 öffentlich ausgelegt wurde.
Dieser Plan wurde am 29.04.1993 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen, die nach damals geltendem BauGB notwendige Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg wurde aus verfahrenstechnischen Gründen jedoch versagt, so dass der Bebauungsplan nicht in Kraft gesetzt werden konnte. In den folgenden Jahren wurden die Zielsetzungen des Bebauungsplanes deshalb in die Grundstückskaufverträge übernommen.

Für Verfahren, die vor dem 20.07.2004 begonnen wurden, sieht das derzeit geltende BauGB eine Überleitungsfrist bis 20.07.2006 vor. Um das Bebauungsplanverfahren innerhalb dieser Frist abschließen zu können, wurde die Fassung von 1993 noch einmal überarbeitet und am 09.03.2006 dem Rat zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt.

Offenlage

Vom 10.04. bis 09.05.2006 wurde der Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften erneut öffentlich ausgelegt, es wurden 13 Ämter und Eigenbetriebe der Stadt Konstanz, 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und 4 Ämter des Landratsamtes Konstanz angeschrieben.
Da das Plangebiet inzwischen größtenteils wieder bebaut und somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits umgesetzt wurden, gingen nur wenige Stellungnahmen ein.
Am Entwurf wurden lediglich geringfügige Änderungen erforderlich, neben der Aktualisierung der Katastergrundlagen und der angrenzenden Straßenplanung der B33 betraf dies einige Veränderungen im Umfeld des Lohnerhofes.

Umweltbelange

Das Gebiet Stromeyersdorf wurde mehr als einhundert Jahre lang industriell durch den Textilbetrieb L. Stromeyer genutzt. Das Betriebsgelände war größtenteils versiegelt und mit unterschiedlichen Gewerbebauten vom Kontorhaus bis zur 100x100m großen zentralen Shedhalle bebaut. Dieser Bestand wurde bis auf die herausragenden Baudenkmale in den 80er Jahren einschließlich der Oberflächenversiegelungen entfernt.

Auf Grundlage des Grünordnungskonzeptes von 1991 wurde die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in einem klar strukturierten Straßenraster mit begleitenden Grünzügen umgesetzt. Am Nordrand des Gebietes, zur Line-Eid Straße wurden zusätzliche baumbestandene Grünflächen angelegt.
Die im Westen des Gebietes vorhandene, sehr dichte Kleingartenanlage wurde aufgelockert, der Uferbereich am Seerhein wurde zu Gunsten einer öffentlichen Grünfläche aufgegeben.

Diese Maßnahmen waren Bestandteil des ursprünglichen Bebauungsplankonzeptes, sie wurden in die als Satzung beschlossene Fassung des Planes übernommen und stellen aus

ökologischer Sicht eine erhebliche Verbesserung der Situation im Vergleich zur vorherigen industriellen Nutzung dar.

Planungsalternativen

Im Rahmen des Forschungsvorhabens wurden Anfang der 90er Jahre verschiedene Ansätze zur Wiedernutzung der Gewerbebrache Stromeyersdorf geprüft. Weitere Informationen hierzu sind dem Forschungsbericht zu entnehmen, der bei der Stadt Konstanz eingesehen werden kann.

Aus den Ergebnissen der Offenlage, auf Grund der Belange der Umwelt oder aus anderen Gründen gab es keine Erkenntnisse, die die gewählte Planungsvariante in Frage stellen.
Eine erneute Prüfung von Planungsalternativen war deshalb nicht notwendig.