VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „MAX-STROMEYER-STRASSE“ (EINRICHTUNGSMITNAHMEMARKT UND TEPPICHMARKT)

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. LAGEPLAN M 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. BESCHREIBUNG DES VORHABENS
7. SCHNITT
8. BEGRÜNDUNG
9. ÜBERSICHTSPLAN M 1: 500
10. GESTALTUNGSPLAN
11. ANSICHTEN
12. AUSZUG FNP (STAND OFFENLAGE)
13. ÜBERSICHTSPAN ZU DEN BEBAUUNGSPLÄNEN ZUR SICHERUNG V. GEWERBESTANDORTEN

STÄDTEBAU- UND VERMESSUNGSAMT STADT KONSTANZ

STADT KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

„MAX-STROMEYER-STRASSE“ S 22

(Einrichtungsmitnahmemarkt und Teppichmarkt)

P L A N U N G S G R U P P E S Ü D - W E S T

B Ü R O F Ü R S T A D T P L A N U N G U N D A R C H I T E K T U R

DIPL.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER

79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 + 8528 FAX. 8527

SATZUNG
der Stadt KONSTANZ

über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„MAX-STROMEYER-STRASSE“ S 22
(Einrichtungsmitnahmemarkt und Teppichmarkt)

auf dem Grundstück Flst. Nr. 9466/5

Nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 25.05.2000 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „MAX-STROMEYER-STRASSE“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Die Satzung besteht aus:

- VBP - Zeichnerischer Teil vom 27.05. 99/10.02.00/04.05.00
- VBP - Textlicher Teil:
  Planungsrechtliche Festsetzungen vom 27.05.99/18.06.99/10.02.00/04.05.00
  Örtliche Bauvorschriften vom 27.05. 99/10.02.00
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit:
  Beschreibung des Vorhabens vom 27.05.99/10.02.00
  Schnitt vom 27.05.99/10.02.00

Beigefügt sind:

- Begründung vom 27.05.99/10.02.00
- Übersichtsplan vom 27.05.1999
- Gestaltungsplan vom 10.02.2000
- Ansichten vom 27.05.99/10.02.00/04.04.00
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand Offenlage)
- Übersichtsplan zu den Bebauungsplänen zur Sicherung von Gewerbestandorten

§ 2

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Grundstück Flst. Nr. 9466/5.

§ 3

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen Örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungspan zuwiderhandelt.

§ 4

Der Bebauungsplan „OBERLOHN-NORD, Teil B“ in Kraft getreten am 10.05.2000, tritt mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans im Überlagerungsbereich außer Kraft.

§ 5

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

§ 6
(Hinweis**)**

Die Durchführung der Maßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Konstanz und dem Vorhabenträger geregelt.

Konstanz, den 25.05.2000

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den ....28. Sep. 2000.....

STADT KONSTANZ

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg:
Bekanntmachung / Inkrafttreten: 02. Dez. 2000

STADT KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Max - Stromeyer Straße" S 22

(Einrichtungsmitnahmemarkt und Teppichmarkt)

M 1:500



SO Möbel–mitnahmemarkt Teppichmarkt	GH max. 414.00 m.ü.NN
GR max.2550 qm	a=Gebäudelänge > 50 m
Flachdach	

"Digitalisierte Grundrißdaten der amtlichen Flurkarte des Vermessungs– und Liegenschaftsamtes der Stadt Konstanz Stand: 24.02.1999"

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- SO – SONDERGEBIET

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

- GR – GRUNDFLÄCHE
- GH – MAX. GEBÄUDEHÖHE

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a – ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE

DACHFORM:
- FD – FLACHDACH

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER NUTZUNG	GEBÄUDE–HÖHE
GRUNDFLÄCHE	BAUWEISE
DACHFORM	

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- BEREICHE OHNE EIN– UND AUSFAHRT

GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St – STELLPLÄTZE
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS–BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WERBETURM

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- ZU BEGRÜNENDE FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

Planfertigung

LÖRRACH, DEN 04.05.2000

PLANUNGSGRUPPE SÜD–WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT+STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 8527

Stempel/Unterschrift

Entwurf vom 16.12.1999
geändert 10.02.2000 / 04.05.2000

Planer/in Dipl.Ing. B. Nocke
Zeichner/in

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	24.06.99	öffentliche Bekanntmachung	am	02.07.99
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	24.06.99	öffentliche Bekanntmachung	am	02.07.99
	durchgeführt vom	15.03.99	bis		26.03.99
			Veranstaltung	am	12.07.99
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	24.06.99	öffentliche Bekanntmachung	am	02.07.99
	durchgeführt vom	12.07.99	bis		11.08.99
2. öffentl. Auslegung	Beschluß am	24.02.00	öffentliche Bekanntmachung	am	28.02.00
	durchgeführt vom	08.03.00	bis		07.04.00
Beteiligung Träger öffentlicher Belange			Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	22.07.99
			Benachrichtg. über 2.öff. Ausl.	am	01.03.00
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	25.05.00	Satzungsbeschluss	am	25.05.00

Ausfertigung der Satzung
Konstanz , den _____

(Fouquet , Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag _____ Erlaß des Regierungspräsidiums am _____
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am _____

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
der Stadt KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„MAX-STROMEYER STRASSE“ S 22
(Einrichtungsmitnahmemarkt und Teppichmarkt)

auf den Grundstück Flst. Nr. 9466/5

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

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

1.1 SONDERGEBIET § 11 (3) BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Sortimenten des Möbeleinzelhandels und des Teppicheinzelhandels sowie von Gewerbebetrieben.

1.2 Zulässig sind:

1.2.1 Möbeleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 2.500 m²
für die nachfolgend aufgezählten nicht zentrenrelevanten Sortimente:
- Möbel, Küchen incl. Elektrogeräte, Büromöbel
- Badeeinrichtungen und Badausstattung
- Matratzen, Roste und Zubehör
- Teppiche, Bodenbeläge und Zubehör
- Beleuchtungskörper
- Elektrogroßgeräte
- Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen.

Mindestens 60 % der Verkaufsfläche muß dem Sortiment „Möbel“ (Schlafzimmer-, Wohnraum-, Büro-, Badezimmer-, Küchenmöbel) vorbehalten werden.
Die übrigen Sortimente dürfen als Einzelsortiment einen Anteil von jeweils 20 % nicht überschreiten.
Der Anteil der Randsortimente mit zentrenrelevanten Waren darf max. 10%, aber nicht mehr als 250 m² betragen.

1.2.2 Teppicheinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m²
für die nachfolgend aufgezählten Sortimente:
- Teppiche, Teppichböden, Teppichfliesen, Nadelfils
- PVC-Beläge, Kokos-Beläge, Bodenbeläge aus Naturstoffen, Laminat
- Fußmatten, Läufer, Teppichunterlagen
- Badezimmergarnituren, Bettumrandungen
- Wandbeläge

incl. Zubehör

1.2.3 Gewerbebetriebe - ausgenommen Betriebe des Einzelhandels -
mit einer Geschoßfläche von max. 1.500 m²

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

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

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- die Höhe der baulichen Anlage als oberste Höhenbegrenzung einschließlich Dachausbildungen max. 414,00 m ü NN.

  Dachaufbauten für technische Bauteile dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe überschreiten auf max. 10 % der Dachfläche.

- die zulässige Grundfläche: max. 2.550 qm.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt: zulässig ist ein Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50,0 m.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1 Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen.
Je 6 Stellplätze ist ein großkroniger, hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Soweit möglich sind die Bäume in Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind zu begrünen. Die Pflanzstreifen und sonstigen Pflanzstandorte sind von der Kiesschüttung unter dem Parkplatz auszunehmen.

Artempfehlung:	Ahorn, Esche, Linde, Eiche, Pappel
Mindeststammumfang:	18/20 cm in 1 m Höhe
Kronenansatz:	Der Kronenansatz der Bäume darf 3,0 m in den Flächen nicht überschreiten, die nicht für die Anlieferung benötigt werden.

5.2 Die Fläche zwischen dem geplanten Gebäude und dem westlich angrenzenden Grundstück Flst. Nr. 9466 ist zu begrünen und mit standortgerechten Gehölzen wie Silberweiden in Gruppen zu bepflanzen.

5.3 DACHBEGRÜNUNG
Als Kompensation für die Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Es ist eine Substratstärke von 5 bis 10 cm vorzusehen.

5.4 Die Westfassade ist in dem Bereich, in dem keine Öffnungen vorhanden sind, mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

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

Zum Schutz der Weiden am Wendehammer ist durch Planeintrag eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.
Wenn altersbedingt ein Entfernen der Bäume notwendig sein sollte, sind entsprechende Ersatzpflanzungen am gleichen Standort vorzunehmen.
Abgrabungen, Aufschüttungen oder Versiegelungen im Traufbereich sind unzulässig.

7. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Zur Rückhaltung des Niederschlagswasser ist eine extensive Dachbegrünung (siehe auch Ziff. 5.2) sowie eine mindenstens 50 cm starke Kiesschüttung im Bereich der Stellplätze herzustellen. Die Pflanzstreifen und sonstigen Pflanzstandorte sind von der Kiesschüttung auszunehmen.

---

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. HINWEIS ZUM BAUGRUND
   Der Baugrund wird von mächtigen, stark setzungsempfindlichen Seeablagerungen aufgebaut. Aus geotechnischer Sicht wird eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung empfohlen.

2. HINWEIS ZUR VERSORGUNGSSITUATION MIT ELEKTRISCHER ENERGIE
   Für die Erschließung steht eine Leistungsreserve von ca. 150 kW in der Trafostation auf Grundstück Flst. Nr. 9737 zur Verfügung. Sollte durch die geplante Bebauung ein höherer Energiebedarf auftreten, so ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 9466/5 eine Fläche für eine Trafostation zur Verfügung zu stellen.

Konstanz, den 27.05.99 / 18.06.99 / 10.02.00 / 04.05.00

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 28. Sep. 2000

STADT KONSTANZ

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 02. Dez. 2000

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
der Stadt KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„MAX-STROMEYER STRASSE“ S 22
(Möbelmitnahmemarkt und Teppichmarkt)

auf Grundstück Flst. Nr. 9466/5

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

Reflektierende und glänzende Materialien sind zur Oberflächengestaltung des Gebäudes (Dach und Fassade) unzulässig.
Grelle und phosphorisiernede Fassaden sind unzulässig.
(Die äußere Gestaltung des Gebäudes wird im einzelnen im Durchführungsvertrag geregelt.)

1.1 DACH
Dachform: Flachdach bis max. 10° Neigung.
Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

2. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE § 74 (1) Nr. 3 LBO

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen.

3. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

3.1 Werbeanlagen sind auf dem Dach unzulässig.

3.2 Weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Anlagen mit Lasertechnik oder ähnliche lichtstarke Einrichtungen sind unzulässig.

3.3 Im Bereich der Fassaden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m² allgemein zulässig.
An dem im Lageplan festgesetzten Standort sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 1 m allgemein zulässig.
Als Ausnahmen können größere Werbeanlagen an der Fassade und am festgesetzten Standort zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe und Anbringungsort in die Fassaden- und Grundstücksgestaltung einfügen.

Konstanz, den 27.05.1999 / 10.02.2000

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 28. Sep. 2000

STADT KONSTANZ

gez. Fouquet
Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 02. Dez. 2000

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „MAX-STROMEYER-STRASSE“

BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Das Einrichtungshaus Fretz beabsichtigt, in der Max-Stromeyer-Straße auf dem Grundstück Flst. Nr. 9466/5 einen Möbelmitnahmemarkt sowie einen Teppichbodenfachmarkt zu errichten.

Als alteingesessener Möbelfachanbieter in Konstanz wird eine Sortimentserweiterung angestrebt, die den Bereich „junges, designorientiertes Wohnen“ auf gutem Qualitätsniveau mit einem Preissegment auf „Ikea-Niveau“ verbindet. Gerade dieses Angebot im Einrichtungsbereich ist in Konstanz von keinem leistungsfähigen Anbieter abgedeckt. Als Universitätsstadt und Oberzentrum erscheint es für Konstanz sinnvoll, eine Einkaufsgelegenheit zu etablieren, die das komplette Einrichtungssegment schnell verfügbar, preiswert und trotzdem mit hohem Anspruch an Qualität und Design unter einem Dach bietet.

Der Bereich „Teppichbodenfachmarkt“ ergänzt das Angebot des Einrichtungsmarktes. Diese Kombination bietet die Möglichkeit, in Konstanz das ganze Spektrum für Wohnbedarf in einer leistungsfähigen Sortimentstiefe und -breite an einem Standort verfügbar zu machen. Als Betreiber ist die Firma „ARO-Teppichmarkt“ vorgesehen. Dieser bundesweite Anbieter ist mit dem bisherigen Standort Reichenau schon im Marktgebiet Konstanz vertreten. Durch die beabsichtigte Planung wird der Betrieb lediglich an diesen verkehrstechisch besseren Standort innerhalb des Oberzentrums Konstanz verlagert.

Für beide Fachanbieter wird ein Warenlieferservice eingerichtet, der es den Kunden ermöglicht, den Standort über das gute ÖPNV-System zu erreichen und den Transport der Waren auch ohne eigenen Pkw zu bewältigen.

Gleichwohl ist eine größere Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Der insgesamt hohe Versiegelungsgrad (Bebauung, Stellplätze und Zufahrten) soll u.a. durch eine extensive Dachbegrünung ausgeglichen werden. Darüber hinaus sollen die Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag und mit einer wasserspeichernden Kiesschicht hergestellt werden, da keine Abflußmöglichkeiten aufgrund des natürlichen, von Seetonen versiegelten Geländes bestehen. Das anfallende, überschüssige Oberflächenwasser (Dachfläche und Stellplätze) soll in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Auf dem Grundstück sind Neupflanzungen in erheblichem Umfang vorgesehen, insbesondere entlang der Straßen in unterschiedlich breiten Grünstreifen, so daß vor allem in der Stichstraße durch die Pflanzung von Bäumen ein Alleecharakter geschaffen werden kann. Die Silberweiden am Ende der Stichstraße sind in das Begrünungskonzept integriert.

Im Zentrum der großzügigen Begrünungen soll der Baukörper selbst eine anspruchsvolle, helle Metallfassade mit Glasflächen erhalten und sich im architektonischen Anspruch als positive Ergänzung zwischen „Südkurier“ und Gebäude „Schweden“ darstellen.

Konstanz, den 10.02.2000

Einrichtungshaus Fretz
Dipl. Ing. Marco Fretz
Fürstenbergstr. 38 - 40
78467 KONSTANZ

STADT KONSTANZ

BEGRÜNDUNG

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)

„MAX-STROMEYER-STRASSE“ S 22

(Einrichtungsmitnahmemarkt und Teppichmarkt)

auf dem Grundstück Flst. Nr. 9466/5

I. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Flst. Nr. 9466/5 an der Max-Stromeyer Straße einen Einrichtungsmitnahmemarkt und einen Teppichmarkt zu errichten. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben zu schaffen, wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) aufgestellt.

VERFAHREN

Ursprünglich war geplant, einen Einrichtungsmitnahmemarkt und eine Diskothek auf dem Grundstück zu errichten. Aufgrund der massiven Bedenken, die im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung (12.07.99 - 11.08.99) von den Bürgern aus dem nördlich der Bahn befindlichen Wohngebiet gegen die Diskothek vorgetragen wurden, wurden weitere Untersuchungen zum Lärm vorgenommen. Danach ist es nicht möglich, die Lärmauswirkungen aus dem Betrieb der Diskothek sowie durch den an- und abfahrenden Verkehr mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand so zu minimieren, daß sie mit dem Reinen Wohngebiet verträglich sind.
Aus diesen Gründen wurde die Absicht, eine Diskothek einzurichten, aufgegeben. Es ist nunmehr beabsichtigt, in Ergänzung zum Möbelmitnahmemarkt einen Teppichmarkt zu errichten.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - ZENTRENKONZEPT BEBAUUNGSPLAN „OBERLOHN-NORD, TEIL B“

In der Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt (Stand öffentliche Auslegung). Da Bebauungspläne mit der Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe nur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wenn dort entsprechende Sonderbauflächen dargestellt sind, muß der Flächennutzungsplan im Rahmen der zur Zeit laufenden Fortschreibung entsprechend geändert werden.

Bereits 1985 wurde für den Bereich „OBERLOHN-NORD“ ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung sowie über die überbaubaren Grundstücksflächen enthielt. Der Entwurf durchlief bisher kein Verfahren, wurde aber für nach § 34 BauGB erteilte Baugenehmigungen im Umfeld des VBP herangezogen.

Am 26.06.1997 hat der Gemeinderat im Zusammenhang mit dem Zentrenkonzept den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan „OBERLOHN-NORD, TEIL B“ gefaßt zur Sicherung von Gewerbestandorten.

Nach dem Zentrenkonzept (Beschluß vom 21.10.1999) liegt das Gebiet außerhalb des Einzelhandelsschwerpunktes (Zentrum E) in einem Gewerbegebiet. Gemäß Zentrenkonzept ist ausnahmsweise die Ansiedlung von großflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel auch außerhalb des E-Zentrums zulässig. Die geplante Verkaufsfläche soll sich an den ermittelten Bedarfszahlen der GMA orientieren.

Nach dem GMA-Gutachten liegt im Bereich Hausrat, Möbel und Einrichtungszubehör eine größere Bedarfslücke vor.

Aus folgenden Gründen soll zur Realisierung des Vorhabens die formulierte Ausnahme vom Zentrenkonzept Anwendung finden:
Der Standort grenzt unmittelbar an das E-Zentrum an. Durch den Möbelmitnahmemarkt wird das von der GMA ermittelte Bedarfsdefizit gedeckt. Der Teppichmarkt ergänzt das Möbelsortiment, das ermittelte Bedarfsdefizit wird nicht wesentlich überschritten. Das Vorhaben hat einen wirtschaftsfördernden Charakter. Bisher ist in der Stadt Konstanz kein Teppichmarkt ansässig.

Bezüglich der Ansiedlung des Teppichmarktes sind folgende Standorte gegeneinander abzuwägen:
Standort 1 VBP „REICHENAUSTRASSE/OBERLOHNSTRASSE II“
Standort 2 VBP „MAX-STROMEYER-STRASSE“.
Gegenüber Standort 1 ist der Standort 2 an der Max-Stromeyer-Straße insgesamt städtebaulich vorteilhafter, da aufgrund der kleineren Verkaufsfläche die Einzelhandelsschwerpunktwirkung geringer ausfällt.

Um einen weiteren Verbrauch S-Bahnnaher Flächen durch Einzelhandelsbetriebe auf den umliegenden Grundstücken zu verhindern, soll die Realisierung einzelfallbezogen über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

III. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES UMGEBENDE NUTZUNGEN

Das Grundstück Flst. Nr. 9466/5 befindet sich an der Max-Stromeyer Straße. Es hat eine Größe von ca. 5.500 m².

Es wird begrenzt:

- im Westen von einem städtischen Grundstück mit einem Bolzplatz; zwischen dem Bolzplatz und dem Grundstück Flst. Nr. 9466/5 befindet sich eine dichte Vegetation;
- im Norden und Osten von der Firma Stadler mit Gebäuden mit III bis IV Vollgeschossen und teilweise Attikageschossen,
- im Süden auf der gegenüberliegenden Seite der Max-Stromeyer Straße vom Autohaus Meyer und dem Fleisch- und Wursthandel Otto Müller. Die Gebäude haben lediglich II Vollgeschosse.

IV. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Es ist beabsichtigt, einen Einrichtungsmitnahmemarkt und einen Teppichmarkt mit einer Gebäudegrundfläche ca. 2550 m² zu errichten.

Im südlichen, 31 m tiefen Gebäudeteil soll der Teppichmarkt vorgesehen werden. Dieser Teil wird in einem 1. Bauabschnitt eingeschossig errichtet werden, eine Aufstockung soll möglich bleiben.
Im nördlichen Gebäudeteil soll der Möbelmitnahmemarkt über zwei Geschosse angelegt werden.

Die geplante Verkaufsfläche für den Möbelmitnahmemarkt beträgt 2500 m²; davon sollen max. 10 % bzw. 250 m² für möbeltypische, innenstadtrelevante Randsortimente vorgehalten werden. Die verbleibende Fläche in den zwei Geschossen wird als Lagerfläche sowie für die sonstigen erforderlichen Nebenräume benötigt.
Der Teppichmarkt darf eine maximale Verkaufsfläche von 900 m² erreichen.

Da aufgrund der geplanten Verkaufsflächen von zusammen 3400 m² der Tatbestand der Großflächigkeit besteht, wird das Grundstück als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die maximal zulässige Grundfläche und die Höhe des Gebäudes festgesetzt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich an der Umgebung. Die zulässige Gebäudehöhe wird mit dem derzeitig geplanten Vorhaben nicht in vollem Umfang ausgenutzt (siehe auch Schnittzeichnung). Es ist eine Aufstockung möglich; auf dieser Fläche könnten gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Gewerbebetriebe eingerichtet werden. Sollten die im Plan festgesetzten Stellplätze für die Erweiterungen nicht ausreichen, sind diese Stellplätze außerhalb des Planungsgebietes nachzuweisen.

Mit dem geplanten Vorhaben und den erforderlichen Stellplätzen wird die nach der Baunutzungsverordnung maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten. Diese Überschreitung wird durch eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 5 bis 10 cm ausgeglichen. Die damit verbundene Rückhaltung von Niederschlagswasser stellt eine erhebliche Entlastung des Kanalsystems dar.

V. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Das Gebäude wird von der Stichstraße, die im Osten des Grundstückes vorhanden ist, für den Fahrzeugverkehr erschlossen.

Die Kundeneingänge für beide Märkte befinden sich im Osten, die Anlieferung des Möbelmitnahmemarktes erfolgt auf der Nordseite des Gebäudes, die des Teppichmarktes auf der Südseite. Nach Rücksprache mit der Polizeidirektion ist dies hier nur möglich, wenn die Anlieferung durch Einweiser begleitet wird. Dies wird vom Vorhabenträger zugesichert. Damit keine Gefährdung durch rückwärtsfahrende Lkws entsteht, ist eine Ausfahrt direkt auf die Max-Stromeyer-Straße vorgesehen, die ausschließlich von Lieferfahrzeugen genutzt werden soll.
Mit Ausnahme der Ausfahrt für den Anlieferverkehr zum Teppichmarkt ist im VBP an der Südseite des Grundstücks ein Zufahrtverbot festgesetzt.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.
Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Aus ökologischen Gründen und um die hydraulische Belastung bestehender bzw. geplanter Regenklärbecken zu senken, sind die Oberflächenabflüsse durch geeignete Maßnahmen möglichst weit zu reduzieren. Es sind deshalb zur Verzögerung des Oberflächenabflusses eine extensive Begrünung des Flachdaches sowie eine Befestigung der Parkplätze mit offenen Belägen im Bebauungsplan festgesetzt.
Das anfallende, überschüssige Oberflächenwasser (Dachfläche und Stellplätze) muß in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Der Stellplatzschlüssel wird vom Baurechtsamt festgelegt. Bis zur Sitzung des TUA werden die Zahlen vorgelegt werden. Nach den Vorgesprächen kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, daß die erforderlichen Stellplätze problemlos untergebracht werden können.

Die Gestaltung der Stellplätze ist von besonderer Bedeutung. Es ist beabsichtigt, sie mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Je angefangene sechs Stellplätze soll ein hochstämmiger, großkroniger, standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden. Soweit möglich sollen diese in Pflanzstreifen gesetzt werden.

Im übrigen werden gestalterische Maßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

VI. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Ziel der Planung ist es, trotz der intensiven Bebauung und der vielen erforderlichen Stellplätze einschließlich Zufahrten, eine angemessene Durchgrünung des Grundstückes und eine an die Umgebung angepaßte Gestaltung zu erreichen.

Der die Max-Stromeyer-Straße begleitende Grünstreifen enthält eine Gashochdruckleitung. Aus Sicherheitsgründen ist die Leitungstrasse von Baumpflanzungen und Einbauten freizuhalten. Zur städtebaulichen Einfügung sind Baumpflanzungen außerhalb des Grünstreifens anzulegen. Dazu dienen Baumquartiere zwischen den Stellplätzen. Entlang der Stichstraße wird ein breiter Grünstreifen angelegt, so daß zusammen mit den bereits auf der östlichen Seite gesetzten Pappelreihe eine beidseitige Alleepflanzung entstehen wird. Im Bereich des Wendehammers befinden sich zwei Gruppen von großen, alten Silberweiden, die erhalten werden sollen und in die Gesamtgestaltung einbezogen werden.

Auf dem im Westen anschließenden städtischen Grundstück befindet sich ein dichtes Weidengebüsch. Auf der Zwischenfläche bis zum Gebäude soll eine entsprechende Bepflanzung ergänzt werden.

EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSREGELUNG
Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um einen unbeplanten Innenbereich handelt, für den nach § 10 NatSchG die Eingriffsregelung nicht gilt, wird auf die Konkretisierung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung verzichtet.

VII. WERBEANLAGEN

Im Bebauungsplan - Örtliche Bauvorschriften - wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen eingeschränkt. Danach sind Werbeanlagen auf dem Dach sowie weitstrahlende Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Anlagen mit Lasertechnik unzulässig.
Im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Max-Stromeyer-Straße soll ein höherer Werbeturm innerhalb der kleinen Grünfläche auf die beabsichtigten Nutzungen hinweisen.

Konstanz / Lörrach, den 27.05.1999/10.02.2000

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

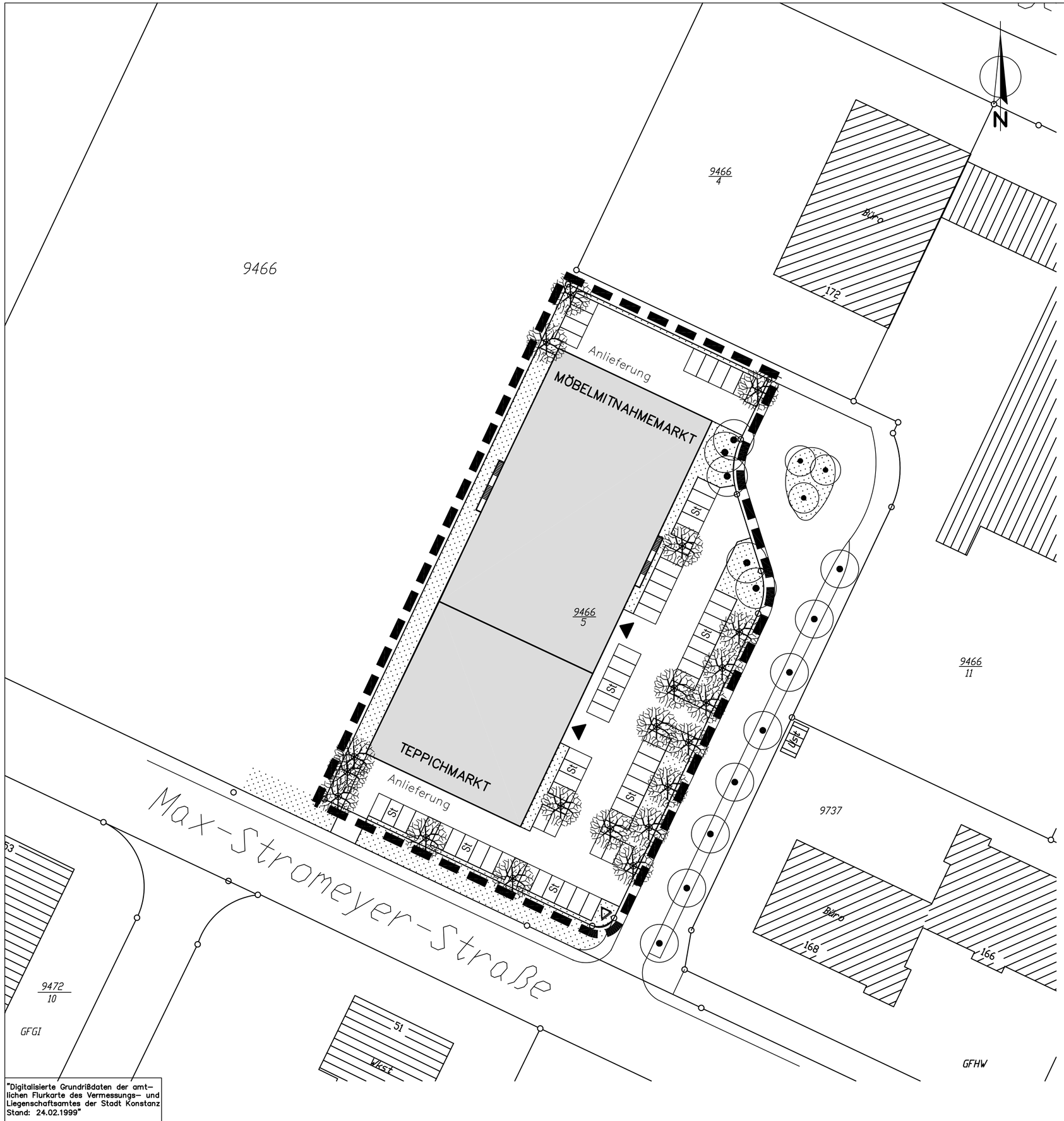
STADT KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Max - Stromeyer Straße" S 22

(Einrichtungsmitnahmemarkt und Teppichmarkt)

GESTALTUNGSPLAN

ohne Maßstab



"Digitalisierte Grundrißdaten der amtlichen Flurkarte des Vermessungs- und Liegenschaftsamtes der Stadt Konstanz Stand: 24.02.1999"

Planfertigung

LÖRRACH, DEN 04.05.2000

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT+STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 8527

Stempel/Unterschrift

Entwurf vom 16.12.1999
geändert 10.02.2000 / 04.05.2000

Planer/in Dipl.Ing. B. Nocke
Zeichner/in

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	24.06.99	öffentliche Bekanntmachung	am	02.07.99
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	24.06.99	öffentliche Bekanntmachung	am	02.07.99
	durchgeführt vom	15.03.99	bis		26.03.99
			Veranstaltung	am	12.07.99
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	24.06.99	öffentliche Bekanntmachung	am	02.07.99
	durchgeführt vom	12.07.99	bis		11.08.99
2. öffentl. Auslegung	Beschluß am	24.02.00	öffentliche Bekanntmachung	am	28.02.00
	durchgeführt vom	08.03.00	bis		07.04.00
Beteiligung Träger öffentlicher Belange			Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	22.07.99
			Benachrichtg. über 2.öff. Ausl.	am	01.03.00
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	25.05.00	Satzungsbeschluss	am	25.05.00

Ausfertigung der Satzung
Konstanz , den

(Fouquet , Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag _____ Erlaß des Regierungspräsidiums am

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen

rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen

(Sonstige Vermerke)