BEBAUUNGSPLAN „STROMEYERSDORF II“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500 incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. AUSSCHNITT aus dem FNP M 1 : 5000 vom 12.11.1987

5. BEGRÜNDUNG

6. SCHNITT und ANSICHTEN

7. GRÜNORDNUNGSPLAN M 1 : 5 00

8. GRÜNORDNUNGSPLAN ERLÄUTERUNGSBERICHT

Dz.: gl425.t27

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Stromeyersdorf II"

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 BauGB und § 73 LBO für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 GO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 08.06.1989 über den o.g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 500.

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

Lageplan M 1 : 500 mit textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 22.02.1989

Beigefügt sind:

1. Ausschnitt aus dem FNP M 1 : 5 000 vom 12.11.1987
2. Begründung in der Fassung vom 22.05.1989
3. Schnitt und Ansicht zum BP M 1 : 500 vom 14.10.1988
4. Grünordnungsplan M 1 : 500 vom 22.02.1989
5. Erläuterungsbericht zum Grunordnungsplan vom 22.02.1989

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung", Konstanz, den ..10.02.1990..

Ausfertigung:
Konstanz, den 30.06.1989

STADT KONSTANZ
- Dezernat III -

Fischer

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
35



ZEICHENERKLÄRUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen — § 9 BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung — §§ 1 – 15 BauNVO

SO
- Sondergebiet für Behörden und Behörden-Sondereinrichtungen — § 11 BauNVO

GE(e)
- Gewerbegebiet (eingeschränkt) Zulässig sind Nutzungen gem. § 8 (2) Nr.1 u. 2 sowie (3) Nr. 1 bei Ausschluß von Lagerhäusern, Lagerplätzen und Einzelhandelsbetrieben — § 8 BauNVO

ST
- Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

TGa
- Tiefgarage im Untergeschoß — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Nebenanlagen in dieser Fläche sind unzulässig. — § 14 Abs.1 BauNVO

1.2. Maß der zulässigen baulichen Nutzung — §§ 16 – 21 a BauNVO

BM
- Baumasse. Die BM der einzelnen Baukörper darf im SO-Gebiet max. 5 500 m³ betragen. — § 21 BauNVO

GBH
- Max. zul. Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe über NN (Obergrenze) — § 16 Abs. 4 BauNVO

GR
- Grundfläche als Höchstgrenze — § 19 BauNVO

- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher GBH innerhalb der Baugebiete. — § 16 BauNVO

1.3. Bauweise — § 22 BauNVO

o
- offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

1.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 23 BauNVO

- Baugrenze — § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

1.5. Stellung der baulichen Anlagen — § 9 Abs.1 Nr 2BauGB
- Firstrichtung bei Satteldächern

1.6. Flächen, die von der Überbauung freizuhalten sind und ihre Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

SF
- Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung oder sonstigen Nutzungen freizuhalten, soweit sie 0,80 m über Fahrbahnoberkante hinausragen. (Ausgenommen sind hochstämmige Bäume).

1.7. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

gemischt genutzte Verkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
- Fahrbahn
- Gehweg
- Geh- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ZF, AF
- Zufahrt, Ausfahrt

V
- Verkehrsgrünflächen

- Stützmauern

1.8. Versorgungsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Trafostation (hier: elektr. Versorgung)

1.9. Öffentl. und private Grünflächen — § 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB
- hier: öffentliche Grünfläche (Stadt Konstanz)
- hier: private Grünfläche

Ausschluß von Tankanlagen mit Ausnahme eines festgesetzten Standortes

1.10. Wasserflächen — § 9 Abs. 1 Nr 16 BauGB
- Seerhein mit Fließrichtung

1.11. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen — § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

gr_2, fr_2, lr_2 / gr_1, fr_1

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Konstanz (Stadtwerke) zu belastende Fläche

Mit Geh-, u. Fahrrecht zu Gunsten des Landes Baden-Württemberg zu belastende Fläche

1.12. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (mit Pflanzgebot zu belegende Flächen) u. für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern entsprechend der Artenliste u. Gehölzbewertung des Grünordnungsplanes. Die Gehölze sind dauernd zu pflegen, zu erhalten u. in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB

In den Baugebieten sind ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 qm Fassadenfläche zu begrünen.

- Anpflanzung von Bäumen (hier: Baumreihe). Eine Verschiebung am jeweiligen Standort bis 5,00 m ist zulässig. — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

1.13. Bindungen für die Erhaltung von — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
- Bäumen entsprechend der Übersicht zur Gehölzbewertung

Die Gehölze sind dauernd zu pflegen, zu erhalten u. in jeder Phase der Bauausführung vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

1.14. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

D
- Kulturdenkmale
Für die im Lageplan gekennzeichneten Kulturdenkmale gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes v. 25.05.1971.

1.15
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- bestehende Gebäude
- Vorland im Rheinuferbereich (Stadt Konstanz): Die Eintragung Kies-Vorland gilt als Empfehlung. Maßnahmen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu regeln.

vorhandene Böschung

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen — § 9 Abs. 4 BauGB, § 73 LBO, § 73 Abs. 1 LBO

- Werbeanlagen sind in den privaten und öffentlichen Grünflächen und im Sondergebiet (SO) ausgeschlossen.

Dächer — § 73 Abs. 1 LBO

SD
- Satteldach – in Teilbereichen des SO

- Abgrenzung von Flächen unterschiedlicher Dachform und Dachneigung

Dg
- geneigtes Dach im SO und GE

FD
- Flachdach im GE

- **KFZ – Stellplätze** sind mit Bäumen zu überstellen (Richtwert: 1 Baum je 4 – 6 Stellplätze). Durch Verwendung von Rasenbetonsteinen, Rasenpflaster und dergl. ist die Wasserdurchlässigkeit der Stellplätze zu erhalten.

- **Einfriedigungen** sind durch Pflanzungen einzubinden oder mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen. Die Einfriedigungen sind von der öffentl. Grünfläche u. Verkehrsfläche mit einem Abstand von mind. 3,00 m abzusetzen.

Im Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Flächen Verbindungsmauern bis max. 2,50 m Höhe als Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO zulässig. Im Plangebiet sind Einfriedungen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können bei erhöhten Sicherheitsanforderungen höhere Einfriedungen zugelassen werden.

3. Hinweise und Empfehlungen

3.1. Bepflanzungspläne

Zur Durchsetzung der nach dem Bebauungsplan festgesetzten Durchgrünung des Gebietes soll die Baurechtsbehörde bei der Vorlage von Bauanträgen Bepflanzungspläne fordern.

3.2. Dachbegrünung

Bei großen, zusammenhängenden Dachflächen (Flachdächer und geneigte Dächer bis ca. 15°) sollte zur Stabilisierung des örtlichen Klimas (Mesoklima) und zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse (Temperaturausgleich) eine extensive Begrünung mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern angestrebt werden.

3.3. Kiesvorland

Entlang des Seerheins ist auf eine Beseitigung beschädigter Uferbefestigungen und auf eine Wiederherstellung des Kiesvorlandes hinzuwirken.

ANLAGE

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) u.(BBau G)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG		
	Beschluß	am	27.05.81 u. 03.03.88
	Öffentliche Bekanntmachung	am	10.07.81, 17.2.86 u. 16.03.88
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß	am	23.10.86
	Öffentliche Bekanntmachung	am	29.10.86
	Planauslage	vom	03.11.86 bis 15.11.86
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß	am	03.03.88
	Öffentliche Bekanntmachung	am	16.03.88
	Planauslage	vom	25.03.88 bis 25.04.88
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	10.11.88
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	10.07.86
§ 4 (2)	Benachrichtigung	am	15.03.88
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN		
	Satzungsbeschluß	am	08.06.89

STADT KONSTANZ

Oberbürgermeister

Planungsamtsleiter

§ 11	GENEHMIGUNG/ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	25.10.89
	Genehmigungsantrag	am	
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	30.01.90
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	10.02.90

i.V. Fischer (Bürgermeister)

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster (STAND: 30.06.1989) überein.

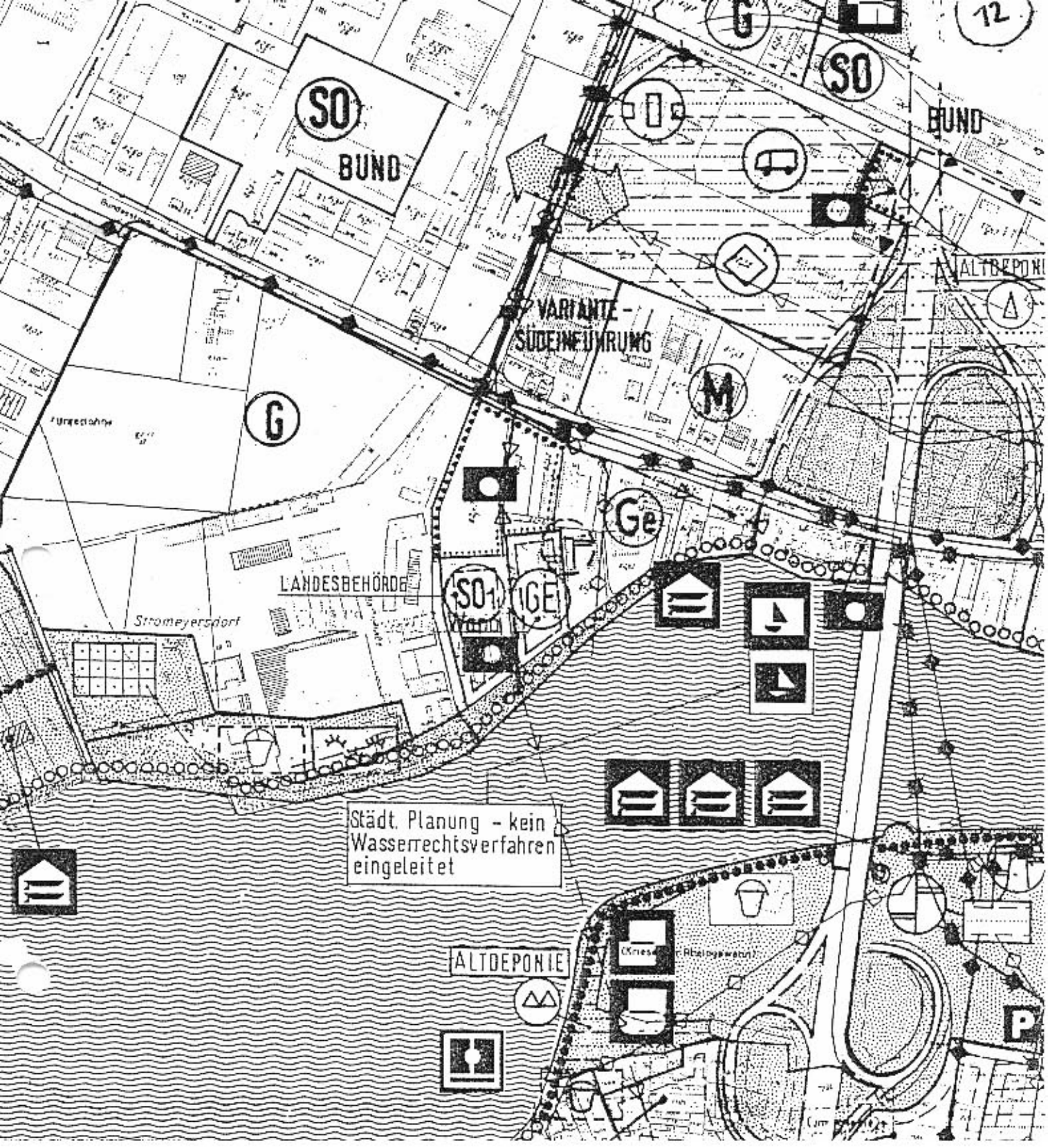
STADT KONSTANZ
Vermessungs- und Liegenschaftsamt
Datum: 30.06.89

VERMERKE:
Dem Bebauungsplan zugehörig ist der Grünordnungsplan

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

STROMEYERSDORF II

Entwurf vom	22.02.1989	Änderung vom:	
Sachbearbeiter	GLÖNKLER	Änderung vom:	s 26
gezeichnet	Sch. / Ri.	Änderung vom:	



FNP KONSTANZ

– Ausschnitt M. 1 : 5 000

Stand 12. 11. 1987

Dz.: gl294.L42

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Stromeyersdorf II"

2.0 Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

2.01 Lage und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das Gebiet liegt zwischen der Reichenaustraße (B 33) im Norden und dem Seerhein im Süden. Im Westen schließt der Plan mit der Stromeyersdorfstraße ab und grenzt im Osten an gewerbliche Nutzungen an.

Entstehungsgeschichtlich baut sich der Untergrund des Geländes aus sogenannten Deckenablagerungen (hier fast ausschließlich in Form von Ton) auf, die von verwitterter und ungelagerter und schließlich von anstehender fester Grundmoräne (Geschiebemergel) der jüngsten Eiszeit unterlagert werden.

Das Gebiet war überwiegend Bestandteil des Werksgeländes der 1872 gegründeten Firma Stromeyer. Es waren dort u.a. Versorgungseinrichtungen, die Betriebskantine und der Betriebskindergarten nebst Wohnungen angesiedelt. Mehrere Gebäude gelten als Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Die aus der Gründerzeit und teilweise davor stammenden Kulturdenkmale sind von städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung. Die Erhaltung und pflegerische Instandsetzung ist gemäß Denkmalschutzgesetz zwingend. Ein Kulturdenkmal geringerer Wertigkeit ist das nördlichste mit "D" festgesetzte frühere Wirtschaftsgebäude.

Das Plangebiet weist insbesondere im Seeuferbereicherhaltenswerten, gebietsprägenden Baumbestand auf (vgl. Grünordnungsplan/Baumbestandsplan).

2.02 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Konstanz als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die derzeit laufende Flächennutzungsplanänderung sieht dort Sondergebiet und Gewerbegebiet vor.

2.03 Anlaß der Bebauungsplanaufstellung/Verfahrensabwicklung

Während dem laufenden Konkursverfahren der Firma Stromeyer wurde ein Teil des Geländes vom Land Baden-Württemberg gekauft mit dem Ziel, dort Landesbehörden, wie z. B. die Wasserschutzpolizei, unterzubringen.

Anstelle des ehemaligen Betriebskindergartens mit Wohnung ist die Erstellung eines privaten Geschäfts- und Bürogebäudes beabsichtigt.

Im Hinblick auf den zu erstellenden angrenzenden Bebauungsplan "Billenweiher" im Osten wurde das Plangebiet reduziert.

2.04 Planungsziele/bauliche Nutzung

Im SO-Gebiet sollen Dienststellen der Wasserschutzpolizei mit technischen Einrichtungen der Polizeidirektion Konstanz eingerichtet werden. Dazu gehören die Diensthundeführerstaffel der Polizeidirektion und ein Gerätestützpunkt des Wasserwirtschaftsamtes Konstanz.

Die geplanten Nutzungen liegen im Nahbereich des Seerheins mit öffentlicher Zone. Hier ist vergleichsweise zu anderen Bereichen in der Stadt eine erhöhte Rücksichtnahme hinsichtlich des städtebaulichen und optischen Erscheinungsbildes und bezüglich des Schutzes des Gewässers notwendig. Die Festlegung der Art der Betriebe und der Nutzungen ist darauf eingestellt.

Das Gewerbegebiet ist insbesondere zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden vorgesehen. Durch Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll hier ein Flächenpotential für andere gewerbliche Einrichtungen und Dienstleistungseinrichtungen bereitgestellt werden. Dabei steht die Schaffung einer möglichst großen Zahl von Arbeitsplätzen an diesem Standort in einer für Dienstleistungsarbeitsplätze günstigen Umgebungssituation im Vordergrund.

Nach den Zielsetzungen für die Bauleitplanung im Uferbereich des Bodensees sind von der Wahrung dieser Grundsätze in den geplanten Baugebieten die maximal zulässigen Gebäudehöhen zum Seerhein hin abgestaffelt.

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet:

Der Bebauungsplan schließt für das ausgewiesene Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe aus. Rechtsgrundlage für diese

Festsetzung ist § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Wie ein Gutachten der Prognos AG, Basel, zeigt, sind die Gewerbe- und Industriegebiete in Konstanz bevorzugte Standorte für Einzelhandelsbetriebe geworden. Diese Bauzonen sind nach der Altstadt zusammen mit dem Stadtbezirk Petershausen-Ost bereits zum zweitgrößten Einkaufsstandort der Stadt avanciert. So konnten beispielsweise vor Eröffnung des Seerhein-Centers in Petershausen-Ost lediglich die Altstadt und das Industriegebiet Kaufkraftzuflüsse verzeichnen, während aus allen anderen Stadtteilen die Kaufkraft in starkem Umfang abwanderte.

Es ist ein erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Konstanz, daß zumindest im Bereich des täglichen Bedarfs die Kaufkraft der Bewohner eines Stadtbezirks auch dort verbleibt. Deshalb sollen in den vorgesehenen Quartierzentren Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Damit einhergehend soll die weitere Ansiedlung derartiger Betriebe in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich mit planerischen Mitteln verhindert werden. Nur bei Verknüpfung dieser beiden Maßnahmen besteht Aussicht, das angestrebte Ziel, nämlich die Stadtteile als Versorgungsstandorte zu entwickeln, zu erreichen.

Angesichts der in Konstanz herrschenden Knappheit an Gewerbebauflächen gilt es außerdem, die dafür zur Verfügung stehenden knappen Gebiete vornehmlich für produzierende Gewerbebetriebe zu reservieren. Deshalb soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in diesem Gewerbegebiet verhindert werden.

Beim Ausschluß von Einzelhandelsunternehmen in den Gewerbe- und Industriegebieten ist man sich der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit auf den betreffenden Grundstücken bewußt.

Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der Ausschluß gerechtfertigt. Die berührten privaten Belange sind den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen unterzuordnen. Das Plangebiet ist durch das großflächige Einkaufszentrum an der Carl-Benz-Straße und andere Ladengeschäfte im näheren Umkreis mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs versorgt.

Der Ausschluß nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO betrifft Einzelhandelsbetriebe als eine bestimmte Art von Gewerbebetrieben.

Daneben sind zur Wahrung des Ortsbildes in diesem Gewerbegebiet, das in der Nachbarschaft zu vorhandenen baulichen Kulturdenkmalen und am Seerheinufer liegt, auch Lagerplätze und Lagerhäuser ausgeschlossen.

Die Zweckbestimmung der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche bleibt mit der zugelassenen Nutzung erhalten.

2.05 Grünflächen, Grünordnung

Durch Gemeinderatsbeschluß ist westlich der Stromeyersdorfstraße am Seeufer ein Grünbereich festgelegt. Dieser Grünbereich findet seine Fortsetzung im Plangebiet als allgemein zugängliche öffentliche Grün- und Uferfläche, die in das Stadteigentum übergehen soll und einen integrierten öffentlichen Uferweg aufnimmt. Der vom Büro für Freiraumplanung Prof. Dipl. Ing. K. Eberhard und Partner erarbeitete Grünordnungsplan ist Grundlage der grünordnerischen Planungen und Festsetzungen im Bebauungsplan.

Entlang der Stromeyersdorfstraße und der Straße "B" ist jeweils eine großkronige Baumreihe mit veränderlichen Standorten festgesetzt. Dabei ist an der Straßeneinmündung in der Sichtfläche (SF) ein hochstämmiger Baum eingeplant.

Die Erstellung von Bepflanzungsplänen zu entsprechenden Bauanträgen ist erforderlich und muß mit dem Grünflächenamt der Stadt abgestimmt werden.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein Sekundärbiotop im gemeinsamen Grenzbereich der beiden Flurstücke 8241/2 und 8231/11. Der Biotop gilt nach Beurteilung der Beratungsstelle für Landespflege des Landratsamtes Konstanz als erhaltenswert. Dieser Biotop hat sich im Zusammenhang mit dem Bau der Arbeitsverwaltung entwickelt. Er liegt im Bereich der schon früher zur Grundstücksbildung für die Arbeitsverwaltung geplanten Straße "B". Ein Abkoppeln der nach Osten bis evtl. zur B 33 weiterführenden Straße zum Erhalt des Biotops ist zumindest derzeit nicht möglich, da ein künftiger Anschluß der Straße "B" an die B 33 oder evtl. ersatzweise neue Straße im Zuge der B 33 neu nicht garantiert ist. Ferner soll zwischen dem Bereich östlich und westlich der Stromeyersdorfstraße eine Verbindung bestehen. Deshalb kann der Biotop am jetzigen Standort nicht erhalten werden. Ersatzweise soll - nach näherer Prüfung - eine Neuanlage in der Grünfläche südlich des SO- und Gewerbegebietes erfolgen. Diese Flächen sind im selben Eigentum wie die Fläche, auf der sich der Biotop jetzt befindet.

Die Ufergestaltung ist in einem Wasserrechtsverfahren abzuklären.

2.06 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach der Planung im Trennsystem in der Straße "B" liegend. Danach werden die Schmutzwässer nach Westen und die Oberflächenwässer nach Osten abgeleitet. Die Schmutzwässer können erforderlichenfalls übergangsweise in den privaten Mischwasserkanal der ehemaligen Firma Stromeyer in der Stromeyersdorfstraße eingeleitet werden, bis eine neue Sammelleitung mit Anschluß an den Hauptsammler in der Reichenaustraße hergestellt ist. Näheres ist im Bedarfsfall zu prüfen, insbesondere für das Gewerbegebiet. Die Abwasserplanung wird derzeit überarbeitet.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gewährleistet.

Gas zu Heizzwecken kann aus dem vorhandenen Leitungssystem ausreichend bereitgestellt werden.

Die Müllbeseitigung wird durch die städt. Müllentsorgung vorgenommen.

Für die vorhandene Trafostation innerhalb des Privatgrundstückes Nr. 8243/1 ist in der Nordostecke des Sondergebietes ein Ersatzstandort festgesetzt. Die Erschließung ist durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens (Stadtwerke Konstanz) auf Grundstück Nr. 8231/11 zu sichern.

Die auf dem Grundstück Nr. 8243/1 verlaufenden ELT-Kabel der Stadtwerke zum Stadtteil Paradies werden auf das Grundstück Nr. 8231/11 verlegt. Die Lage wird in einem Gestattungsvertrag mit dem Land Baden-Württemberg festgelegt.

2.07 Immissionsschutz

Die zulässigen Nutzungen SO und GE entsprechen dem Umgebungscharakter. Daher sind Festsetzungen von Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen nicht erforderlich. Die Einzelvorhaben sind im Rahmen des Bauantrages nach den maßgebenden Vorschriften zu beurteilen.

2.08 Verkehrserschließung

Die Fahrverkehrserschließung erfolgt von der Reichenaustraße (B 33) über die private Stromeyersdorfstraße und die Straße "B". Der Ausbau der Reichenau- und Stromeyersdorfstraße ist vorgesehen. Die Stromeyersdorfstraße wird im Rahmen der Bodenordnung zum Bebauungsplan Stromeyersdorf I öffentliches Eigentum.

Der vom Plangebiet nicht erfaßte Teil der Stromeyersdorfstraße soll Bestandteil des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Stromeyersdorf I und im Zusammenhang mit Verkehrsplanungen zur neuen B 33 abgeklärt werden. Die Straße "B" wird im Osten in das Plangebiet "Billenweiher" weitergeführt und evtl. an eine parallele Erschließungsstraße im Zuge der Südeinführung (B 33 neu) angeschlossen.

Im Uferbereich ist eine öffentliche Fuß- und Radwegverbindung mit Anschluß an den vorhandenen Weg vorgesehen (s. 2.05).

Für die Polizei ist eine Notausfahrt in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks 8231/1 geplant. Von dort sollen ggf. Fahrzeuge über die Straße "B" nach Osten und Westen zur Reichenaustraße gelangen können.

Der Parkplatz der Arbeitsverwaltung ist zusätzlich neben dem Anschluß an der Stromeyersdorfstraße in seiner Südostecke mit einer Zu- und Ausfahrt an die Straße "B" angeschlossen.

Am südlichen Ende der Stromeyersdorfstraße ist für dreiachsige Müllfahrzeuge eine Wendefläche erforderlich. Diese kann infolge der Bäume in ihrer Gesamtheit nicht im Plangebiet festgesetzt werden. Es soll im westlich anschließenden Bebauungsplan Stromeyersdorf I die entsprechende Festsetzung erfolgen.

In Verlängerung der Stromeyersdorfstraße ist eine ca. 5,0 m breite Rampe als Wasserungsmöglichkeit für Einsatzboote und Notdienste erforderlich und im Plan festgesetzt. Die Neigung soll max. ca. 15 % betragen.

2.09 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zu erstellen.

2.10 Bodenordnung

Es ist ein gesetzliches Umlegungsverfahren eingeleitet.

2.11 Überschlägige Kosten

Entwässerung (incl. Druckleitung zur Reichenaustraße)	575 000,-- DM

Straßen- und Wegebau (Straße "B" und Uferweg)	220 300,-- DM
Grunderwerb für Straße "B", Straße "A", anteilig, und Uferweg, öffentl. Grünflächen (ohne Vorland)	225 000,-- DM
Grünordnungsmaßnahmen (öffentl. Grünfläche und Baumpflanzungen)	15 000,-- DM
ELT-Versorgung	160 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	90 000,-- DM
Wasserversorgung (besteht)	-,--
Gasversorgung	50 000,-- DM

2.12 Finanzierung

Die Finanzierung wird in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

Konstanz, den 22.05.1989

STADT KONSTANZ
Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
Planungsamt

Zeller