VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SCHULTHAISS-STRASSE-OST“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG vom 08.08.1998

2. SATZUNG vom 06.08.1998

3. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN vom 14.05.1998

4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN vom 14.05.1998/16.07.1998

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN vom 14.05.1998/16.07.1998

6. BEGRÜNDUNG vom 14.05.1998/16.07.1998

7. LAGEPLAN

8. BESCHREIBUNG des VORHABENS vom 14.05.1998

9. SCHNITTE
   ANSICHTEN

SATZUNG
der Stadt KONSTANZ

über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„Schulthaißstraße - Ost“ S 28
im Stadtteil Paradies

zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsbebauung auf Grundstück Flst. Nr. 1320/47

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 30.07.1998 die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schulthaißstraße - Ost“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Die Satzung besteht aus:

- VBP - Zeichnerischer Teil — vom 14.05.1998
- VBP - Textlicher Teil:
  - Planungsrechtliche Festsetzungen — vom 14.05.1998 / 16.07.1998
  - Örtliche Bauvorschriften — vom 14.05.1998 / 16.07.1998
- Vorhaben- und Erschließungsplan mit
  - Zeichnerischem Teil - Lageplan — vom 14.05.1998
  - Beschreibung des Vorhabens — vom 14.05.1998
  - Schnitte (4) — vom 14.05.1998

Beigefügt sind:

- Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan — vom 14.05.1998 / 16.07.1998
- Ansichten — vom 14.05.1998

§ 2

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Grundstück Flst. Nr. 1320/47 (ganz) sowie die Schulthaißstraße (Flst. Nr. 987) und die Gottlieber Straße (Flst. Nr. 320) jeweils teilweise.

§ 3

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

§ 4

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

§ 5
(Hinweis)

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

Konstanz, den 1998

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den .....06. AUG. 1998.....

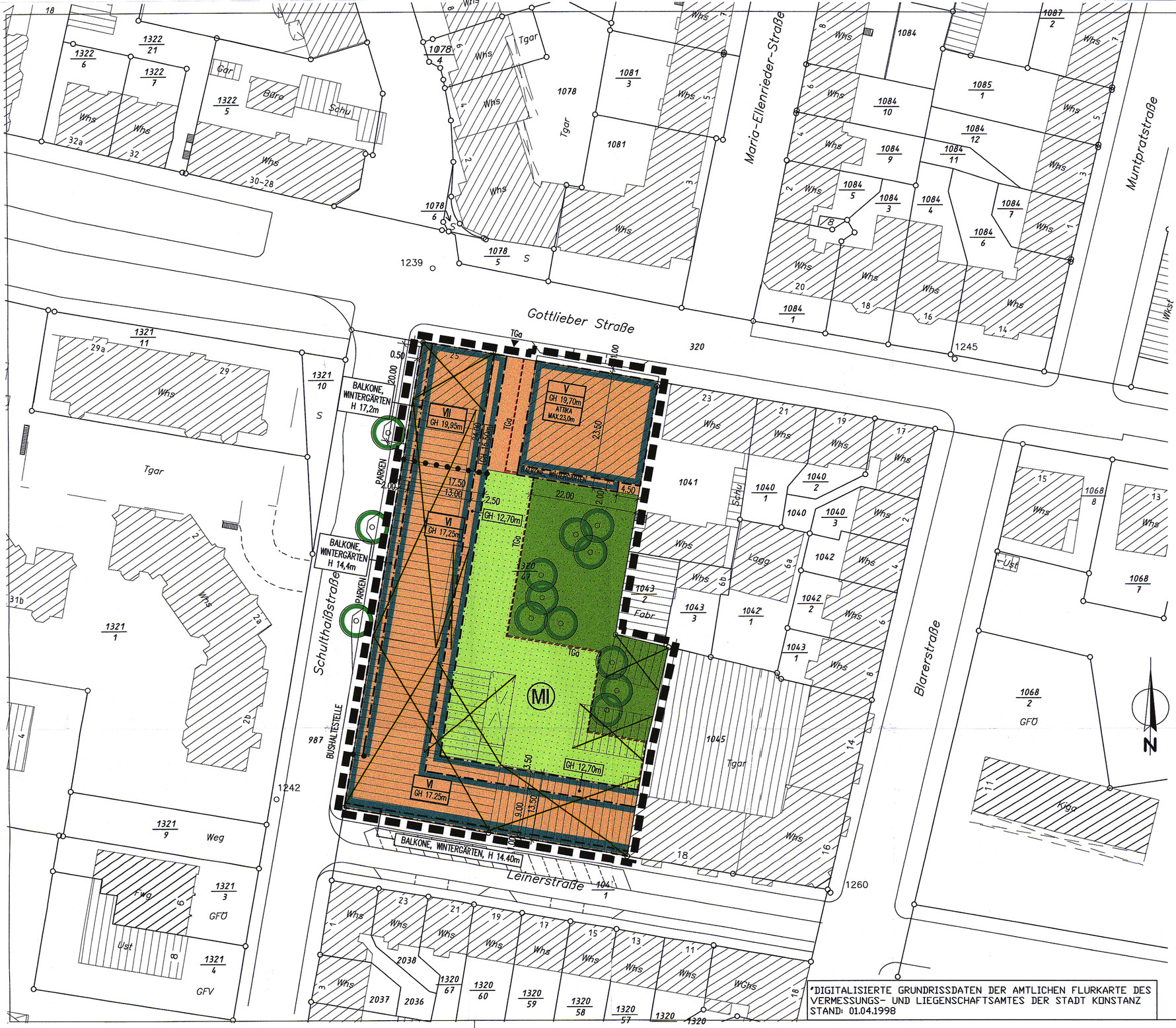
STADT KONSTANZ

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:
08. AUG. 1998

STADT KONSTANZ
STADTTEIL PARADIES
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schulthaißstraße - Ost" S 28

M 1:500



*DIGITALISIERTE GRUNDRISSDATEN DER AMTLICHEN FLURKARTE DES VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMTES DER STADT KONSTANZ STAND: 01.04.1998

ALLGEMEIN
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- VI — ALS HÖCHSTMASS
- GH — MAX. GEBÄUDEHÖHE

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- BAUGRENZE

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

ANSCHLUSS AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN:
- ▲ EINFAHRT / AUSFAHRT ZWINGEND

BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
- BEGRÜNUNG DER TIEFGARAGE
- BEGRÜNUNG DES NICHT UNTERBAUTEN TEILS DES BAUGRUNDSTÜCKS

SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa — TIEFGARAGEN
- ABBRUCH
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDICHEM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 23.04.1998, geändert 14.05.1998
Planer/in Dipl. Ing. Nocke
Zeichner/in Ruzicka

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	14.05.1998	öffentliche Bekanntmachung	am	16.05.1998
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	–	öffentliche Bekanntmachung	am	18.04.1998
	durchgeführt vom	–	bis	–	
			Veranstaltung	am	22.04.1998
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	14.05.1998	öffentliche Bekanntmachung	am	16.05.1998
	durchgeführt vom	25.05.1998	bis	24.06.1998 einschließlich	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	–	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	20.05.1998
Beschluss über Bedenken und Anregungen	am	30.07.1998	**Satzungsbeschluss**	am	30.07.1998

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 06. AUG. 1998
(Fouquet, Bürgermeister) (Siegel) STADT KONSTANZ 35
08. AUG. 1998
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am _____

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____
(Sonstige Vermerke)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
der Stadt KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„Schulthaißstraße - Ost“ S 28
im Stadtteil Paradies

zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsbebauung auf Grundstück Flst. Nr. 1320/47

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

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

Mischgebiet (MI) — § 6 BauNVO

Ausgeschlossen sind:
- Vergnügungsstätten aller Art — § 1 (5) + (6) BauNVO
- Tankstellen — § 1 (5) BauNVO

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

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt

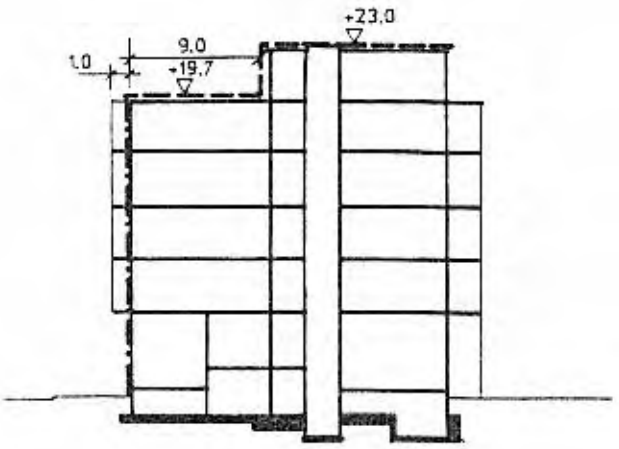
- die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen über der im Mittel angrenzenden Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung ist weiter durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.
Eine Überschreitung der Geschoßflächenzahl gemäß § 17 (2) BauNVO ist zulässig.

Entsprechend § 19 (4) Nr. 3 BauNVO wird festgelegt, daß die zulässige Grundflächenzahl einschließlich der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen maximal 0,8 betragen darf.

2.1 Gebäude an der Gottlieber Straße (Bestand)

V Vollgeschosse
Gebäudehöhe max. 19,7 m
Attikageschoß max. 23,0 m
Das Attikageschoß ist um mind. 9,0 m von der straßenseitigen Fassade zurückzuversetzen.
Bestehende Dachaufbauten (Aufzugsschacht) sind von der Höhenfestsetzung ausgenommen.



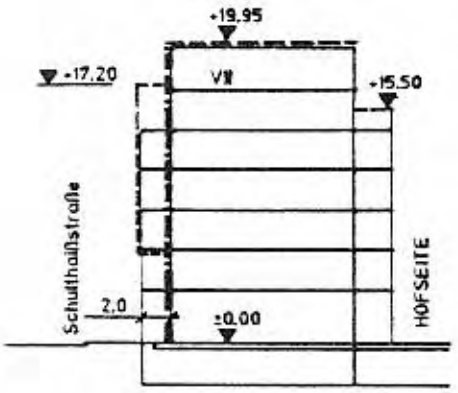
2.2 Gebäude an der Schulthaißstraße

2.2.1 Nördlicher Gebäudeabschnitt
Schulthaißstraße / Ecke Gottlieberstraße:

VII Vollgeschosse
Gebäudehöhe max. 19,95 m
von Straße zurückversetzt um 2,0 m

Balkone, Wintergärten,
Loggien o.ä. bis max. 17,20 m
(siehe auch Ziff. 3)

Auf der Hofseite darf der Laubengang
eine Höhe von max. 15,50 m
nicht überschreiten.

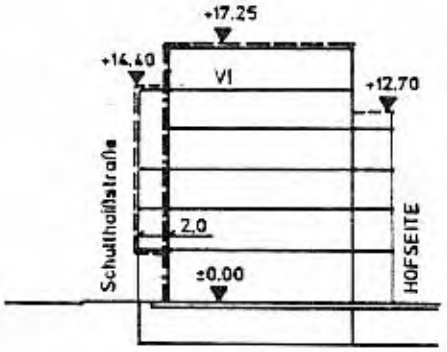


2.2.2 Südlich anschließende Gebäudeabschnitte
Schulthaißstraße:

VI Vollgeschosse
Gebäudehöhe max. 17,25 m
von Straße zurückversetzt um 2,0 m

Balkone, Wintergärten,
Loggien o.ä. bis max. 14,40 m

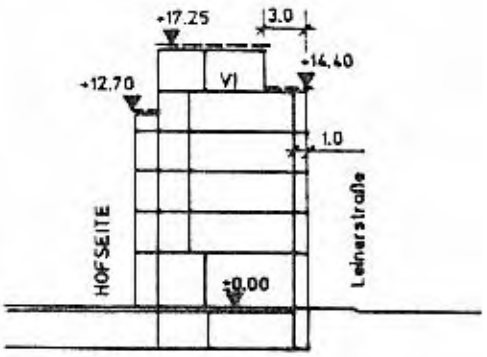
Auf der Hofseite darf der Laubengang
eine Höhe von max. 12,70 m
nicht überschreiten.



2.3 Gebäude an der Leinerstraße

VI Vollgeschosse
Gebäudehöhe max. 17,25 m
Das oberste Geschoß ist als Attikage-
schoß auszubilden und von der straßen-
seitigen Fassade um mind. 3,00 m
zurückzuversetzen.
Geb.höhe OKF 5. OG max. 14,40 m

Im Erdgeschoß dürfen Läden bis an
die Gehweghinterkante vorgezogen
werden.
In den Obergeschossen sind auf eine
Tiefe von 1 m nur Balkone oder Win-
tergärten zulässig.
Auf der Hofseite darf der Laubengang
eine Höhe von max. 12,70 m
nicht überschreiten.



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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Bei den Baugrenzen an der Schulthaißstraße und der Leinerstraße gilt die von der Straße aus hintere Baugrenze für die Gebäude, die vordere Baugrenze für Balkone oder Wintergärten.
Eine Überschreitung der Baugrenzen in den öffentlichen Straßenraum hinein ist für Balkone und Wintergärten nur zulässig in folgendem Umfang:

3.1 bei dem bestehenden V-geschossigen Gebäude an der Gottlieber Straße über die gesamte Gebäudebreite für Balkone mit 1 m Tiefe ab dem 1. OG mind. 5,20 m über Gehweg;

3.2 bei dem neu geplanten Eckgebäude (Gottlieber Straße / Schulthaißstraße) an der Schulthaißstraße über eine Breite von max. 20 m für Balkone oder Wintergärten mit einer Tiefe von max. 0,5 m ab dem 2. OG mind. 6,0 m über Gehweg bis zu einer Höhe von max. 17,2 m.

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

Die Bauweise ist als geschlossene Bauweise festgesetzt entlang der Leinerstraße und der Schulthaißstraße.

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

Folgende Anpflanzungen sind vorzunehmen:

- Pflanzung von 10 hochstämmigen, großkronigen, standortgerechten Laubbäumen im Bereich der nicht mit der Tiefgarage unterbauten Fläche des Innenhofes gemäß Planeintrag;
- Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage; im Mittel sind mind. 40 cm Humus anzuschütten.
- Für alle neu errichteten Gebäude ist eine extensive Dachbegrünung auf den obersten Dächern der Attikageschosse herzustellen.
- Die dem Innenhof zugewandten Gebäudefassaden sind mit rankenden Pflanzen zu begrünen.

6. STELLPLÄTZE UND GARAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO

Stellplätze und Garagen sind im Innenhof oberhalb der Geländeoberfläche unzulässig.

7. NEBENANLAGEN § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen wie untergeordnete Gebäude, Überdachungen, Schuppen, Gewächshäuser, Ausstellungs-, Abstell- oder Lagerplätze sind im Innenhof unzulässig.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

ALTLASTEN
Stellungnahme des Landratsamtes Konstanz vom 18.03.1998

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Verwaltungsbezirk Konstanz wurde im Bereich des Vorhabens eine sogenannte Gefahrverdachtsfläche ermittelt. Es handelt sich um die Objekt-Nr. 00566 der Histe und betrifft den seit 1900 mehrfach genutzten Altstandort. Zuletzt befand sich hier der Betrieb der Firma Byk-Gulden Lomberg, Chemische Fabrik GmbH.
Bei der Vorklassifizierung (Bewertung des Gefahrenverdachts für die Schutzgüter) wurde diese mit B bewertet, d.h., Notwendigkeit einer technischen Erkundung zur Verdachtsabklärung. Da aus den vorliegenden Histeunterlagen keine näheren Erkenntnisse über die frühere Nutzung vorliegen, kann eine Stellungnahme zur Altlastensituation (Verdachtslage, Sanierungsnotwendigkeit) aus heutiger Sicht nicht vorgenommen werden. Vom Bauträger ist eine erweiterte historische Erhebung durchzuführen und auf der Grundlage dieser Untersuchung - nach Abstimmung mit dem Landratsamt - eine orientierende technische Erkundung in Auftrag zu geben. Das Ergebnis der technischen Erkundung mit einer Bewertung ggf. ermittelter Bodenkontaminationen und einem Sanierungsvorschlag ist in einem Gutachterbericht vorzulegen.
Abschließend wird noch auf den benachbarten, ehemaligen Standort des Städtischen Gaswerks hingewiesen, wo zwar Sanierungen durch Aushub seinerzeit durchgeführt wurden, aber nicht ausgeschlossen werden kann, daß Kontaminationsfahnen das Baugrundstück erreichen bzw. tangieren.

ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE
Stellungnahme des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg vom 04.06.1998

Im Bereich südlich der Schulthaißstraße befand sich einst das Kloster der Kapuziner, das 1603 gegründet und bereits 1647 wegen der Erweiterung der städtischen Verteidigungsanlagen wieder abgebrochen wurde. Eine exakte Lokalisierung erlaubt die derzeitige Quellenlage nicht.
Es ist davon auszugehen, daß durch die geplanten Baumaßnahmen archäologische Zeugnisse des Klosters berührt werden. Die Planungen sind daher im einzelnen mit dem Landesdenkmalamt, Grabungsbüro Konstanz, abzustimmen. Der Bereich der geplanten Tiefgarage sollte frühzeitig sondiert werden, soweit es den nicht unterkellerten Hofbereich betrifft. Sofern Funde zutage treten, wäre mit archäologischen Untersuchungen von der Dauer von max. 1 Jahr zu rechnen, die vor Beginn der Baumaßnahme durchgeführt werden müssen.

Konstanz, den 14.05.1998 / 16.07.1998

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 06. AUG. 1998

STADT KONSTANZ

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 10. AUG. 1998

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
der Stadt KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„Schulthaißstraße - Ost" S 28
im Stadtteil Paradies

zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsbebauung auf Grundstück Flst. Nr. 1320/47

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

1.1 Gebäude an der Schulthaißstraße:
Das Gebäude ist an der straßenseitigen Fassade durch mindestens 3 Zäsuren in regelmäßigen Abständen zu gliedern. Die Zäsuren müssen mindestens eine Breite von 2,80 m und eine Tiefe von 2,50 m über die gesamte Höhe der der Fassade vorgesetzten Balkone, Loggien, Wintergärten o.ä. aufweisen.
Im Obersten Geschoß ist zusätzlich in Verlängerung der Zäsuren ein Rücksprung von mind. 2,80 m Breite und 4,0 m Tiefe vorzusehen.

1.2 Gebäude an der Leinerstraße:
Das oberste Geschoß ist um mind. 3,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückzuversetzen.

1.3 Gebäude an der Gottlieber Straße:
Die straßenseitigen Balkone dürfen ab dem 1. Obergeschoß um max. 1,0 m über den öffentlichen Straßenraum hinausragen.
Das Attikageschoß (keine Vollgeschoß) muß von der straßenseitigen Fassade einen Abstand von mind. 9,0 m einhalten.

2. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

Es ist nur eine Zufahrt von der Gottlieber Straße aus mit einer Zufahrtsbreite von maximal 5,5 m zulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

Im Bereich der rückwärtigen Grundstücksflächen sind Einfriedigungen zu begrünen.

4. KENNTNISGABE VERFAHRENSFREIER VORHABEN

Abweichend von § 50 LBO sind gem. § 74 (1) Nr. 7 LBO folgende Vorhaben nicht verfahrensfrei und sind der Baurechtsbehörde zur Kenntnis vorzulegen:

§ 50 (1) Nr. 1	Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 40 cbm
§ 50 (1) Nr. 3	Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe
§ 50 (1) Nr. 45	Einfriedigungen
§ 50 (1) Nr. 64	Zufahrten zu verfahrensfreien Anlagen im Innenbereich
§ 50 (1) Nr. 65	Stellplätze bis 50 qm Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich

§ 50 (1) Nr. 1	Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 40 cbm
§ 50 (1) Nr. 3	Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe
§ 50 (1) Nr. 45	Einfriedigungen
§ 50 (1) Nr. 64	Zufahrten zu verfahrensfreien Anlagen im Innenbereich
§ 50 (1) Nr. 65	Stellplätze bis 50 qm Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich
§ 50 (1) Nr.71	Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze im Innenbereich bis 100 qm Nutzfläche, ausgenommen Abstell- und Lagerplätze für außer Betrieb gesetzte Fahrzeuge und deren Teile.

Konstanz, den 14.05.1998 / 16.07.1998

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den ..... 18. AUG. 1998 .....

STADT KONSTANZ

gez.

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 20. AUG. 1998

BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) „Schulthaißstraße - Ost“ S 28 in Konstanz im Stadtteil Paradies

zur Errichtung einer Wohn- und Geschäftsbebauung auf Grundstück Flst. Nr. 1320/47

I. ALLGEMEIN

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 14.05.1998 beschlossen, für das bisher mit einer chemischen Fabrik gewerblich genutzte Byk-Gulden-Areal im Stadtteil Paradies, Grundstück Flst. Nr. 1320/47, einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) aufzustellen, um die beabsichtigte Umnutzung und Neubebauung des Areals mit einer überwiegenden Wohnbebauung, aber auch Läden, Büros, Praxen und wohnverträglichem Kleingewerbe planungsrechtlich vorzubereiten und das Vorhaben in den städtebaulichen Kontext zu integrieren.

BISHERIGE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE

1900 wird die Graf'sche Maschinenfabrik errichtet, mit einem Bau entlang der Schulthaißstraße und einem angebauten Wohngebäude an der Ecke Schulthaißstraße / Gottlieber Straße. Der erste Erweiterungsbau erfolgt im Jahr 1906 - ein Eckgebäude zur Leinerstraße. Im Jahr 1929 kauft die Stadt Konstanz das Fabrikareal.
Bis das Gelände 1955 an die Firma Byk-Gulden-Lomberg, Chemische Fabrik GmbH verkauft wird, beherbergt es verschiedene Nutzungen, zum Beispiel die Städtische Kraftwagenhalle, das städtische chemische Untersuchungsamt, die Firma J. Schiesser AG - Trikotfabriken, für die die Gebäude jeweils entsprechend umgebaut werden. 1958 werden die Fabrikgebäude aufgestockt von 2 auf 3 Geschosse, ebenso das Wohngebäude und erhalten die heute sichtbare Fassadengestaltung. 1962 wird die bis dahin vorhandene Lücke an der Leinerstraße mit einem Neubau geschlossen, 1964 wird an der Stelle des ehemaligen Pförtnerhauses ein weiteres großes, 5geschossiges Gebäude errichtet. Im Innenhof wurden seit den 50er Jahren Schuppen und Lagergebäude errichtet, die zum Teil bereits wieder abgerissen wurden, u.a. zur Lagerung von Säuren und brennbaren Flüssigkeiten.

Die chemische Fabrik wurde 1996 aufgegeben, seither stehen die Gebäude im wesentlichen leer.

II. RAHMENPLAN

Der Stadtteil Paradies, der insbesondere geprägt wird durch seine Lage am Seerhein, die Nähe zur Altstadt, die Ablesbarkeit der Siedlungsgeschichte, das zum Teil architektonisch anspruchsvolle Erscheinungsbild der Altbauten und die vorhandene Nutzungsvielfalt, unterliegt einem ständigen Wandel. Sichtbar werden vor allem Belastungen aus dem allgemeinen Zuwachs des Verkehrs, Nachverdichtungen und Stellplatzanlagen gefährden die strukturprägenden Frei- und Grünflächen. Insbesondere wird die vorhandene Mischnutzung durch die zunehmende Aufgabe von Gewerbebetrieben bzw. deren Verlagerung in Gewerbegebiete aufgelöst. Die frei werdenden Flächen werden anschließend für den Wohnungsbau genutzt.
Ziel des Rahmenplans ist es, Maßnahmen aufzuzeigen, die in der Lage sind, die Qualitäten zu bewahren und weiterzuentwickeln und dort, wo sich Fehlentwicklungen eingestellt haben, diese zu korrigieren. Insbesondere sollen die aus dem fließenden

und ruhenden Verkehr entstehenden Belastungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Stadtteil und der Verlust strukturprägender Grünflächen aufgefangen und Nachverdichtungen und Neubebauungen in geordnete, verträgliche Bahnen gelenkt werden.

Der Rahmenplan enthält eine sehr differenzierte Bestandsanalyse, nach der das Quartier, in dem sich das Byk-Gulden-Areal befindet, wie folgt zu charakterisieren ist:
Es ist dem städtisch geprägten Raum zuzuordnen, der von einer im wesentlichen geschlossenen Blockrandbebauung und einer relativ starken Überbauung und Versiegelung des Innenhofes bestimmt wird. Dies verdeutlichen die Grundflächenzahl von 0,57 und die Geschoßflächenzahl von 1,96, womit das Quartier zu einem der am stärksten überbauten Bereiche im Paradies gehört. Beim Anteil an der Bodenversiegelung nimmt das Quartier mit nahezu 100 % den Spitzenplatz ein.
Die Art der Nutzung wurde im Gemeinderat ausführlich diskutiert: angesichts der weniger verkehrsgünstigen Lage und der Gemengelagenproblematik wäre die Fortentwicklung zu einem Wohngebiet möglich gewesen. Zugunsten des zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch ansässigen Betriebes wurde jedoch die Darstellung als Mischgebiet beschlossen.

Der Rahmenplan gibt desweiteren für das Byk-Gulden-Areal folgende Ziele vor:

- Es werden Bauräume festgelegt, innerhalb derer sich die zukünftige Bebauung entwickeln kann, mit einer Tiefe von ca. 17 m an der Leinerstraße, 18 m an der Schulthaißstraße und 22 m (orientiert am bestehenden Gebäude) an der Gottlieber Straße. Die bauliche Dichte soll sich nach § 34 BauGB bestimmen. Die außerhalb der Bauräume liegenden Flächen sind freizuhalten von jeglicher Bebauung, auch eine Umwandlung vorhandener Nebenanlagen ist nicht zulässig.
- Nach dem Freiflächengestaltungskonzept wird eine Verbesserung der Freiraumsituation angestrebt bezogen auf den Innenhofbereich. Als beispielhafte Maßnahmen werden aufgezählt: Stellplatzverlagerung, Entsiegelung, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, Bepflanzung, Abriss von Nebenanlagen. Stellplätze sind in Tiefgaragen vorzusehen.
- Die Bodenversiegelung soll grundsätzlich auf 70 % begrenzt werden. Durch diese Maßnahme soll das Anpflanzen von Großbäumen möglich bleiben. Nur in begründeten Einzelfällen kann dieser Grenzwert auf 80 % erhöht werden, wenn z.B. nachgewiesen wird, daß im Bereich der Restflächen eine Baumgruppe mit Großbäumen gepflanzt werden kann.

Mit dem o.g. Maßnahmen soll für den Bereich des Areals eine Blockrandbebauung mit unbebauten Innenhöfen gesichert und entwickelt werden, die u.a. aufgrund der hohen Freiraumqualitäten als besonders wertvoll eingestuft wird. Diesem Ziel wird das beabsichtigte Vorhaben in besonderem Maße gerecht.

III. BEBAUUNGSPLAN „PARADIES I"

Im Bebauungsplan „PARADIES I", der zur Zeit aufgestellt wird, werden die wichtigen Aspekte des Rahmenplans zum Umgang mit den nicht überbauten Teilen der Baugrundstücke planungsrechtlich bzw. bauordnungsrechtlich geregelt; dazu zählen insbesondere Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen, Regelungen über Grundstückszufahrten sowie Einfriedigungen. Die Festsetzungen, die für den Geltungsbereich des VBP relevant sind, wurden unmittelbar übernommen.

IV. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Es ist beabsichtigt, entlang der Schulthaißstraße und der Leinerstraße die vorhandenen Altbauten abzubrechen und zwei neue Gebäude zu errichten. Das erst 1964 errichtete V-geschossige Gebäude an der Gottlieber Straße, das eine sehr gute Bausubstanz aufweist, soll erhalten und umgebaut werden. Der Innenhofbereich soll begrünt werden und für das gesamte Quartier einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität leisten.
Mit der Maßnahme soll ein Beitrag zur ökologischen Stadtentwicklung geleistet werden: eine Innenverdichtung in diesem sehr zentrumsnahen Stadtteil wird anstelle von Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich unterstützt.
Ziel ist, qualitätvolle Wohnungen anzubieten, die durch ein sehr differenziertes Wohnungsgemenge die Möglichkeit bieten zu neuen Wohnformen: Jung und Alt, Wohnen und Arbeiten, große Wohnungen für Familien mit Kindern, Veränderungsmöglichkeiten der Wohnungsgrößen je nach Bedarf. Dieses ist insbesondere möglich durch das Laubengangprinzip.

Den Maßstab für das Einfügen der Neubauten bilden nicht die bisherigen Gebäude auf dem Grundstück, sondern die maßgebliche umgebende Bebauung, die sich hinsichtlich der Gebäudehöhen, Geschossigkeit und der Baustile sehr vielfältig darstellt.
Die neu geplanten Gebäude sollen durch eine deutlich wirksame Gliederung die typische Rhythmisierung der historischen Blockrandbebauung zeitgemäß aufnehmen und eine differenzierte Höhenentwicklung berücksichtigen.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen sowie durch die Anzahl der Vollgeschosse und differenzierte Gebäudehöhen bestimmt.
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den zulässigen Geschoßflächen. Die zulässige GFZ gemäß § 17 (1) BauNVO wird überschritten.
Die städtebaulichen Gründe liegen in den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans, der die Höhenentwicklung nicht festlegt, sondern diese im Sinne des Einfügens nach § 34 BauGB vorsieht, und in der für das Paradies typischen Blockrandbebauung. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die großzügige Belichtung der Räume im Bereich der Straßenräume und durch den Innenhof gewährleistet.
Weitere Maßnahmen zum Ausgleich für die relativ hohe Dichte und zur Sicherstellung der Freiraumqualität und Funktionsfähigkeit sind die Begrünung des Innenhofes und der Dächer, die ausschließliche Parkierung in der zu begrünenden Tiefgarage sowie die Reduzierung der heute vorhandenen versiegelten Fläche.

BEBAUUNG AN DER LEINERSTRASSE

Die bisherige Bebauung an der Leinerstraße hat III Vollgeschosse und ein flach geneigtes Satteldach mit ca. 17 Grad. Es hat eine Traufhöhe von ca. 13,55 m und eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 15,55 m.
Der Neubau nimmt die heutige Bauflucht an der Leinerstraße auf und schließt den Blockrand. Das Gebäude erhält 6 Vollgeschosse mit einer Gesamtgebäudehöhe von max. 17,25 m. Das oberste Geschoß ist um 3 m von der Gehweghinterkante deutlich zurückversetzt, so daß die im Straßenraum wirksame Raumkante eine Höhe von 14,40 m erhält. Diese Höhe orientiert sich an der Oberkante der Mansardgeschosse der gegenüberliegenden Bebauung. Die Gesamtgebäudehöhe mit der Staffelung entspricht der Höhenentwicklung der im Osten angrenzenden Neubebauung (siehe auch Schnitt).
Während im Erdgeschoß Läden bis an die Gehweghinterkante gebaut werden können, dürfen in den anschließenden vier Obergeschossen auf die Tiefe von 1 m nur Balkone oder Wintergärten errichtet werden.

Auf der Hofseite erhält das Gebäude ebenfalls eine horizontale Gliederung durch die Laubengange (siehe auch Ausführungen zur Bebauung an der Schulthaißstraße), die bis zum 5. Obergeschoß reichen, und eine vertikale Gliederung durch die Treppen und den außen liegenden Aufzug.

BEBAUUNG AN DER SCHULTHAISSSTRASSE

Die bisherige Bebauung ist wie an der Leinerstraße III-geschossig mit flach geneigtem Satteldach und gleicher Trauf- und Gesamtgebäudehöhe. Das Eckgebäude zur Gottlieber Straße ist um ein Geschoß höher und hat eine Traufhöhe von ca. 16 m und eine Gesamtgebäudehöhe von ca. 18 m.
Das neu geplante Gebäude schließt im Süden unmittelbar an den bis an die Schulthaißstraße vorrückenden Neubau Leinerstraße an und bildet einen geschlossenen Blockrand im Westen des Quartiers. Es nimmt auf ¾ der Gesamtlänge entlang der Schulthaißstraße mit VI Vollgeschossen und einer Gesamtgebäudehöhe von max. 17,25 m die Höhe des geplanten Gebäudes an der Leinerstraße auf; der nördliche Gebäudeabschnitt wird zur Betonung der Ecke zur Gottlieber Straße um ein Geschoß erhöht und erreicht hier eine max. Gesamthöhe von 19,95 m.
Durch die festgesetzte vertikale Gliederung werden auf der Straßenseite vier Abschnitte gebildet: drei Zäsuren mit einer Breite von mindestens 2,80 m und einer Tiefe von 2,50 m müssen vorgesehen werden, die sich im obersten Geschoß mit einem deutlichen Rücksprung fortsetzen. Darüber hinaus ist eine weitere horizontale Gliederung vorgesehen: die drei mittleren Abschnitte erhalten bis zu einer Höhe von 14,40 m vorgesetzte Balkone oder verglaste Wintergärten mit einer Tiefe von 2,0 m; zur Betonung der Ecke Schulthaißstraße / Gottlieber Straße werden hier die Balkone oder Wintergärten ab dem 2. Obergeschoß (dies entspricht 6 m über dem Gehweg) 50 cm tiefer vorgesehen bis zu einer Höhe von max. 17,2 m. Sie ragen mit diesen 50 cm in den öffentlichen Straßenraum hinein. In den mittleren drei Abschnitten liegen die Balkone oder Wintergärten auf der Höhe der Gehweghinterkante. Im Erdgeschoß entsteht eine durchgängige Arkade.
Auf der Hofseite erhält das Gebäude ebenfalls eine abgestufe und horizontale Gliederung durch Laubengänge: entlang der Leinerstraße und über ¾ der Länge an der Schulthaißstraße bis zu einer Höhe von maximal 12,70 m. Im Eckbereich Schulthaißstraße / Gottlieberstraße beträgt die maximale Höhe der Laubengänge 15,50 m. Die Laubengänge erhalten eine vertikale Gliederung durch die Treppen und die beiden Aufzüge. Die Breite dieses abgestuften Bereichs beträgt bei vollständiger Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Schulthaißstraße 2,50 m und an der Leinerstraße 3,50 m. Durch die Breite von 3,50 m ist ein sauberer Anschluß an das angrenzende Dachprofil Leinerstraße 18 gewährleistet.

Die ursprüngliche Absicht, das gesamte Gebäude entlang der Schulthaißstraße mit VII Vollgeschossen auszubilden, wurde nach den Beschlüssen des TUA am 07.05.1998 aufgegeben und auf die oben beschriebenen VI Vollgeschosse über ¾ der Gebäudelänge und die betonte Eckausbildung mit VII Vollgeschossen reduziert.

GEBÄUDE AN DER GOTTLIEBER STRASSE

Das erst 1964 errichtete Gebäude an der Gottlieber Straße mit V Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe 19,70 m bleibt erhalten und wird für Wohnungen und wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen umgebaut. Insbesondere soll die Fassade ein ansprechenderes Gesicht erhalten mit dem Vorbau von Balkonen, die mit einer Tiefe von 1m ab einer Höhe von mindestens 5,20 m über dem öffentlichen Straßenraum liegen.
Durch den Vorbau der Balkone zur Gottlieberstraße hin ergibt sich eine geringfügige Mehrüberschreitung der bereits im Bestand überschrittenen Abstandsflächen. Die Ergänzung der Balkone ist aus gestalterischen Gründen zur Auflockerung der straßenseitigen Fassade wünschenswert und trägt gleichzeitig zur Erhöhung der Qualität der

geplanten Wohnungen bei. Durch die Überschreitung werden nachbarliche Belange nicht berührt.
Der vorhandene Dachaufbau für Maschinenräume, Lüftungsraum, Kühlaggregat und Aufzug soll in die Umbaumaßnahme einbezogen werden: es soll eine neue Wohnung entstehen. Diese darf die Gesamthöhe von 23 m nicht überschreiten. Sie ist von der straßenseitigen Fassade um mindestens 9,0 m zurückzuversetzen und wird so von der Straße aus nicht sichtbar werden.

MASSNAHMEN ZUR ÖKOLOGIE, GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG
Die Gebäude werden mit Flachdächern abgeschlossen, die zur Rückhaltung des Regenwassers bzw. Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses extensiv begrünt werden müssen.
Zur Belebung der Hoffassaden und zur Verbesserung des Kleinklimas werden die Laubengänge mit rankenden Pflanzen begrünt.
Der gesamte Innenhof muß begrünt werden; dies betrifft sowohl die Tiefgarage, die mit im Mittel mindestens 40 cm Humus angefüllt und bepflanzt werden muß, als auch die nicht versiegelten Teile des Baugrundstückes. Festgesetzt ist, daß max. 80 % der Grundstücksfläche bebaut bzw. mit der Tiefgarage unterbaut werden darf. Die restlichen 20 % sind so angeordnet, daß die Pflanzung von je 1 Großbaum je 100 qm nicht unterbauter Fläche möglich ist. Entsprechende Anpflanzungen sind im Zeichnerischen Teil zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

BAUGRUND
Aufgrund des sehr schwierigen Baugrundes im Stadtteil Paradies sind beim beabsichtigten Abbruch der Gebäude besondere Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen, um die möglichen Auswirkungen dieser Maßnahme insbesondere auf die umgebende Bebauung so gering wie möglich zu halten. In einem Baugrundgutachten werden die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.
Gleichzeitig wird im Vorfeld der Baumaßnahmen ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt. Die genaue Eingrenzung der zu berücksichtigenden Gebäude erfolgt im Zusammenhang mit dem Baugrundgutachten.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gemäß der Vorgabe im Rahmenplan wird das Grundstück als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art, auch als Ausnahme, werden nicht zugelassen. Diese Nutzungen würden für das Gebiet eine nicht gewünschte Mehrbelastung bringen, insbesondere durch das durch sie ausgelöste Verkehrsaufkommen. Vergnügungsstätten werden darüber hinaus zum Schutz des in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Kindergartens ausgeschlossen.

WOHNUNGSANZAHL UND EINWOHNER
In den neu geplanten Gebäuden können max. 83 Wohnungen neu entstehen. Dies entspricht einer zusätzlichen Einwohnerzahl bei 2,5 Einwohnern je Wohneinheit von ca. 207 Einwohnern. Zum möglichen Wohnungsgemenge siehe „Beschreibung des Vorhabens" im Vorhaben- und Erschließungsplan.

STELLPLÄTZE - TIEFGARAGE
Je Wohneinheit ist ein Stellplatz in der Tiefgarage nachzuweisen: 83 Stellplätze.

Für die Läden und die gewerbliche Nutzung, vorgesehen im gesamten Erdgeschoß der Neubauten sowie in einer Einheit im 1. Obergeschoß, sind aufgrund des guten ÖPNV-Anschlusses nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) 60 % der erforderlichen Stellplätze nachzuweisen, das entspricht bei der im Baugesuch vorgeschlagenen Gebäudeaufteilung

15 Stellplätzen.

Für das bestehende Gebäude sind nach der Landesbauordnung nur die Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen, die bereits vor der Umnutzung für das Gebäude vorhanden waren 6 Stellplätze.

Die Tiefgarage hat insgesamt 104 Stellplätze.

V. ERSCHLIESSUNG

V.1 STRASSEN - ÖPNV

Das Vorhaben ist durch die angrenzenden Straßen gut erschlossen.
Durch die Bushaltestelle der Linien 1, 9 und 10 unmittelbar vor dem Gebäude an der Schulthaißstraße ist es darüber hinaus optimal an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

V.2 GAS- UND WASSERVERSORGUNG

Die Gas- und Wasserversorgung ist durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt.

V.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Die Stromversorgung erfolgt als Niederspannungs-Sonderanschluß aus der Station Schulthaißstraße.
Die an der Schulthaißstraße vorhandene 20 kV-Trafostation der Firma Byk-Gulden muß rechtzeitig vor Baubeginn ausgebaut werden.

V.4 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an den vorhandenen Entwässerungskanal sichergestellt.
Zur Oberflächenentwässerung:
Der gesamte Innenhof wird begrünt. Der mit der Tiefgarage unterbaute Bereich wird mit einer Humusschicht bedeckt und ebenfalls begrünt, um eine Filterwirkung mit verzögerndem Abfluß zu erreichen.

VI ALTLASTEN
Stellungnahme des Landratsamtes Konstanz vom 18.03.1998

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Verwaltungsbezirk Konstanz wurde im Bereich des Vorhabens eine sogenannte Gefahrverdachtsfläche ermittelt. Es handelt sich um die Objekt-Nr. 00566 der

Histe und betrifft den seit 1900 mehrfach genutzten Altstandort. Zuletzt befand sich hier der Betrieb der Firma Byk-Gulden Lomberg, Chemische Fabrik GmbH.
Bei der Vorklassifizierung (Bewertung des Gefahrenverdachts für die Schutzgüter) wurde diese mit B bewertet, d.h., Notwendigkeit einer technischen Erkundung zur Verdachtsabklärung. Da aus den vorliegenden Histeunterlagen keine näheren Erkenntnisse über die frühere Nutzung vorliegen, kann eine Stellungnahme zur Altlastensituation (Verdachtslage, Sanierungsnotwendigkeit) aus heutiger Sicht nicht vorgenommen werden. Der Bauträger ist daher aufzufordern, eine erweiterte historische Erhebung durchführen zu lassen und auf der Grundlage dieser Untersuchung - nach Abstimmung mit dem Landratsamt - eine orientierende technische Erkundung in Auftrag zu geben. Das Ergebnis der technischen Erkundung mit einer Bewertung ggf. ermittelter Bodenkontaminationen und einem Sanierungsvorschlag ist in einem Gutachterbericht vorzulegen.
Abschließend wird noch auf den benachbarten, ehemaligen Standort des Städtischen Gaswerks hingewiesen, wo zwar Sanierungen durch Aushub seinerzeit durchgeführt wurden, aber nicht ausgeschlossen werden kann, daß Kontaminationsfahnen das Baugrundstück erreichen bzw. tangieren.

Um den o.g. Anforderungen gerecht zu werden, wurde die Ingenieurgemeinschaft Prof. Dr. Ing. Kempfert & Partner bereits beauftragt, die entsprechenden Untersuchungen in Abstimmung mit dem Landratsamt durchzuführen. Entsprechend den Ergebnissen des abschließenden Gutachtens werden - sofern erforderlich - die notwendigen Maßnahmen durchgeführt.

VII. ARCHÄOLOGISCHES KULTURDENKMAL

Im Bereich des Bauvorhabens wird das ehemalige Kapuzinerkoster vermutet. Das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, wird insbesondere wegen des geplanten Baus einer Tiefgarage in geeigneter Weise beteiligt.

Lörrach, den 14.05.1998 / 16.07.1998

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

Vorhaben -und Erschließungsplan "Schulthaißstraße - Ost" S 28

Landkreis: **Konstanz**
Gemeinde: **Konstanz**
Gemarkung: **Konstanz**

Lageplan — M 1:500

Lt. Kanalplan D=398,52 S=396,15
Lt. Kanalplan D=398,54 S=396,19
320 Gottlieber Straße
Parkstreifen
Schild
Balkon
Schulthaißstraße
Bushaltestelle
Parkstreifen
Zugangsstege
Aufzug
Zu- und Ausfahrt
Wohn- und Geschäftshaus
Tiefgarage mit 105 Einstellplätzen
Spielplatz
Balkone
Fahrrad- u. Müllcontainergebäude
Leinerstraße
Blarerstraße
Tgar
GFO
Whs
Logg
1041
1042
1042/2
1043/2
1043/3
1045
1046
1047/1
1320/47
1321/1
1321/10
1321/11
1321/2a
1321/2b
1040/1
1040/2
1040/3
1068/2
1370/67
2038
Keine Haftung für sonstige unterirdische Leitungen
1:500

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (§ 4 Abs. 2 LBOVVO)
Zeichnerischer Teil nach
§ 4 Abs. 2 – 5 LBOVVO bearbeitet.

Stockach, den 06.02.1998
Änderung: Stockach, den 23.04.1998

VERMESSUNGSBÜRO R. KREUZ
DIPL. ING. (FH) – BERATENDER ING. BDB
Winterspürer Str. 17 78333 STOCKACH TEL. 07771-93160 FAX 931621
Zweigbüro:
Lindenstraße 6 78628 ROTTWEIL TEL. 0741-17134 FAX 0741-17135