Bebauungsplan „Stadt am Seerhein (ehemaliges Firmengelände Herosè)“

Aus technischen Gründen konnten die Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften nicht, wie im Original, auf dem Bebauungsplan dargestellt werden. Diese sind unter Punkt 4. und 10. im Textteil zu finden.

Bebauungsplan „Stadt am Seerhein (ehemaliges Firmengelände Herosè)“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. Amtliche Bekanntmachung vom 20.04.05
2. Satzung vom 13.12.04
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1000
4. Planungsrechtliche Festsetzungen vom 12.02.04
5. Grünordnungsplan, Maßstab 1 : 1000
6. Bestandsplan
7. Textteil vom 23.10.03/15.12.03/12.02.04
8. Eingriffs-/Ausgleichsermittlung vom 18.12.03/12.02.04
9. Maßnahmenplan
10. Örtliche Bauvorschriften vom 12.02.04
11. Bestandsplan (Kataster), Juni 2003
12. Gestaltungsplan städtebaulicher Entwurf vom 12.02.04
13. Begründung vom 23.10.03/12.02.04
14. Gestaltungssatzung – Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften vom 28.10.03/12.02.04

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Stadt am Seerhein (ehemaliges Firmengelände Herosé)“ 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 12.02.2004 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 Bebauungsplans:	
1. zeichnerischer Teil	vom 23.10.2003/12.02.2004
2. textliche Festsetzungen	vom 12.02.2004
3. Grünordnungsplan bestehend aus	
3.1 Bestandsanalyse	vom 07.10.2003/12.02.2004
3.2 Textteil	vom 23.10./15.12.03/12.02.2004
3.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	vom 18.12.2003/12.02.2004
3.4 Maßnahmenplan	vom 23.10.2003/12.02.2004
Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften:	
4. örtliche Bauvorschriften	vom 12.02.2004
Beigefügt sind:	
5. Bestandsplan (Kataster)	vom Juni 2003
6. Gestaltungsplan städtebaulicher Entwurf	vom 12.02.2004
7. Begründung zum Bebauungsplan	vom 23.10.2003/12.02.2004
8. Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 28.10.2003/12.02.2004

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 2 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 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.

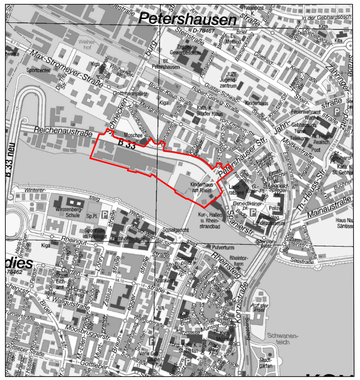
Konstanz, den 13. Dez. 2004

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 20. April 2005



Übersichtskarte

Textliche Festsetzungen
siehe Textteil



Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan
siehe Textteil

M 1:1.000
0 10 20 40 60 80 100 125 150 m

N

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss am: 15.05.2003
Frühz. Bürgerbeteiligung Beschluss am: 15.05.2003
und Behördenvoranhörung durchgeführt vor: 27.05.2003
Öffentliche Auslegung Beschluss am: 23.10.2003
durchgeführt vor: 03.11.2003
Beteiligung Träger öffentl. Belange am: 30.10.2003

öffentliche Bekanntmachung am: 19.05.2003
öffentliche Bekanntmachung am: 19.05.2003
bis: 17.06.2003
Veranstaltung am: 27.05.2003
öffentliche Bekanntmachung am: 25.10.2003
bis: 02.12.2003
Benachrichtigung d. öff. Auls. am: 30.10.2003

Beschluss über Bedenken und Anregungen am: 22.01.2004
Satzungsbeschluss am: 12.02.2004

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 13.12.2004

gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag am: _____
Erlass des Regierungspräsidiums am: _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am: 20.04.2005

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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GEe — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) eingeschränkt
- ① — Flächen mit unterschiedlichem Art der Nutzung siehe Textl. Festsetzungen 1.2; 1.3; 1.4
- GR / GF — Grundflächenzahl als Höchstmaß / Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- II / (II) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)
- Baugrenze
- Baulinie

Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
- Kindergarten

Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich / Fußgängerbereich
- GFL — Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. textl. Festsetzung zu belastende Fläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt / Ein- bzw. Ausfahrten
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Park
- Spielplatz
- Uferpromenade

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- V1 — Maßnahme zum Schutz des Wurzelbereiches der vorhandenen Buchen (gemäß textliche Festsetzungen 6.1)
- V2 — Uferstreifen von 5 m ist von Hochbaumaßnahmen und Nutzungseinrichtungen freizuhalten
- V3 — Neuanlage eines offenen Bachlaufes mit naturnaher Gestaltung
- Bachlauf

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr. 12 und Abs.6 BauGB)
- Pumpwerk
- Trafostation

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes
- Arkade

Sonstige Darstellungen
- a - j — siehe örtliche Bauvorschriften Punkt 8 Abstandsflächen
- o — siehe textliche Festsetzungen Punkt 3.7 und örtliche Bauvorschriften Punkt 1
- n — siehe textliche Festsetzungen Punkt 3.6
- m — siehe textliche Festsetzungen Punkt 3.5

Nachrichtliche Übernahmen
- D — Baudenkmal / Denkmalbereich
- ND — Naturdenkmal

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Geschossigkeit
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

STADT KONSTANZ — **Städtebau- und Vermessungsamt**

Bebauungsplan Nr. S 31	Maßstab	Aktenplanzeichen
Stadt am Seerhein (ehem. Firmengelände Herosé)	1:1000	s 31

Planfertigung
TOPOS
Stadtplanung, Landschaftsplanung, Stadtforschung
Telefon 030 / 864 90 40
Telefax 030 / 694 90 413
Badensche Str. 29
10715 Berlin
Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom _____
Unterschrift (Siegel)

vom 23.10.2003 / 12.02.2004
Planer/in Dipl. Ing. Karin Ganssauge
Graphik D. B.

Textliche Festsetzungen

1 Art der Nutzung

1.1 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie die unter § 6 Abs. 3 vorgesehene Ausnahme (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten MI 2 bis MI 5 ist im Bereich der Flächen **1** vorwiegend Wohnnutzung, im EG nur Gewerbenutzung zulässig.

1.3 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 ist im Bereich der Flächen **2** vorwiegend Wohnnutzung zulässig.

1.4 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 sind im Bereich der Flächen **3** nur die Unterbringung von Gewerbe zulässig. Im 2. Obergeschoss bzw. ab dem 2. Obergeschoss sind auch Wohnungen zulässig.

1.5 In den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.6 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1 e und GEe 2 sind Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und deren Emissionen an der im Bebauungsplan festgelegten Grenze einen Mittelpegel von tagsüber 60 db (A) und nachts 45 db (A) nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.7 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 ist in den Sockelgeschossen der baulichen Anlagen ausschließlich die Unterbringung von Stellplätzen, Mieterkellern sowie der erforderlichen Räume für die Haustechnik und sonstiger Nebenräume zulässig. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig.

1.8 Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs.5).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für die dreigeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 ist jeweils eine gleiche Traufhöhe mit der Maximalhöhe von 408,70 ü.NN festgesetzt.

2.2 In den Baugebieten sind die Tiefgaragen nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und auf die zulässige GFZ anzurechnen.

3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Balkone und Loggien gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn sie die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschreiten und dabei nicht länger als 5,00 m sind. Insgesamt dürfen diese Bauteile nur auf die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes die Baugrenze überschreiten.

3.2 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Stellplätze nur innerhalb der Sockelgeschosse zulässig.

3.3 In den Baugebieten sind die für Tiefgaragen gekennzeichneten Flächen für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze zu sichern. In diesen Flächen ist die Unterbringung von Mieterkellern, von erforderlichen Räumen für die Haustechnik sowie sonstiger Nebenräume zulässig.

3.4 In dem Mischgebiet MI 7 und auf der Gemeinbedarfsfläche ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Vorgartenbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes zulässig.

3.5 Auf den Flächen **m** ist eine Überdachung der Tiefgarageneinfahrt in einer lichten Höhe von 2,20 m über OK Tiefgaragenzufahrt zulässig.

3.6 Zur Vermittlung der unterschiedlichen Niveaus zwischen den Stichstraßen und den privaten Hofflächen sind die mit **n** gekennzeichneten Flächen abzutreppen.

3.7 Zur Vermittlung der unterschiedlichen Niveaus zwischen den privaten Hofflächen und der Seeuferpromenade sind die mit **o** gekennzeichneten Flächen abzutreppen.

3.8 Der Übergang vom Hofgarten zur Fläche **o** ist in den Mischgebieten MI 1- MI 2 mit einer zulässigen Höhe von 399,70 ü.NN und in den Mischgebieten MI 3 bis MI 5 mit einer zulässigen Höhe von 399,90 m ü.NN festgesetzt.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen werden mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

5 Pflanzungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Flächen **A, B, C, D, E** sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss eine durchschnittliche Aufbaustärke von 0,60 m (Substratschicht) betragen.

5.2 In der Reichenaustraße sind ein begrünter Mittelstreifen und zwei Verkehrsinseln mit einer Gesamtfläche von 1.200 m ² anzulegen. Die Mindestbreite des Grünstreifens beträgt 2 m. Innerhalb des Grünstreifens sind 25 Bäume entsprechend Pflanzliste 3 mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen.

5.3 In den verkehrsberuhigten Stichstraßen und den beiden Grünflächen im Übergang zur Reichenaustraße und zu Great Lakes sind mindestens 47 Bäume entsprechend Pflanzliste 2 mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen. Die Mindestgröße der Pflanzscheiben beträgt 4 m².

5.4 Die im Plan mit Bindung für Erhalt gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.5 Im Bereich der Promenade am Seerhein wird die Pflanzung von mindestens 32 Bäumen gem. Pflanzliste 1 festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt maximal 21 m. Es ist zulässig, die im Plan festgesetzten Baumstandorte zur funktionalen und gestalterischen Anpassung geringfügig zu verschieben.

5.6 Im Bereich der Uferpromenade wird eine Fläche von mindestens 2.804 m² an ökologisch wirksamer Grünfläche (Rasenflächen mit Baum - und Strauchpflanzungen) festgesetzt.

5.7 Die Einteilung der Grünflächen im Park und in der Uferpromenade in Rad- und Fußwege, Vegetationsflächen sowie geplante Baumstandorte ist nicht verbindlich.

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

6.1 Zum Schutz der wertvollen Buchen an der Reichenaustraße, östlich des Kreisverkehrs an der Klingenbergstraße (bezeichnet mit **V1**), sind im Wurzelraum der Buchen keine Leitungsverlegungen oder Grabarbeiten zulässig.

6.2 Die mit **V 2** bezeichnete Fläche am Seerhein ist von Hochbaumaßnahmen und Nutzungseinrichtungen freizuhalten. Eine Bepflanzung mit Bäumen am Uferrand erfolgt gemäß Pflanzliste 1.

6.3 Auf der mit **V 3** bezeichneten Fläche erfolgt die Neuanlage eines offenen Bachlaufs (gespeist von der Bismarckquelle) mit einer Mindestlänge von 100 m. Der Bachlauf und seine Böschungen sind naturnah zu gestalten.

7 Ökologische Belange

7.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur energiesparende Heizungstechniken gekoppelt mit energiesparender Bauausführung verwendet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB i. V. mit § 8 LImSchG).

7.2 Flachdächer/Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind extensiv mit einer Sedum-Grasschicht zu bepflanzen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Solaranlagen und Belichtungsflächen.

8. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. mit § 9 Abs. 5 BauGB

8.1 Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der klassifizierten Straße B 33 Reichenaustraße. Den Bauherrn ist dies bekannt. Sie haben daher alle Maßnahmen gegen die von der klassifizierten Straße ausgehenden, auf das Bauwerk einwirkenden Lärm-, Abgas-, Staub- und Schmutzimmissionen sowie Erschütterungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen ist sicher zu stellen, dass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hohen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm der Reichenaustraße auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Die Festlegungen in DIN 4109 sind zu beachten.

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

9.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Radweg, Fußweg und Verkehrsgrün sowie die Baumstandorte ist nicht verbindlich.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, wird eine Sammelausgleichsmaßnahme innerhalb des Bebauungsplangebiets im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplangebiets der Bereich der Uferpromenade, Bereich der öffentlichen Straßen- und Platzflächen und die Neuanlage des offenen Bachlaufes.

11. Pflanzliste

Pflanzliste 1

Uferpromenade

Sophora japonica	Schnurbaum

Uferrenaturierung und Maßnahmenfläche V 2

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Salix alba	Silberweide
Salix viminalis	Korbweide

Uferbereich Herosé-Park

Alnus cordata	Italienische Erle
Fraxinus angustifolia „Raywood“	schmalblättrige Esche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus nigra „Italica“	Säulenpappel
Salix alba	Silberweide
Ulmus speciosa	Ulme

Pflanzliste 2 (Stichstraßen, Grünfläche im Übergang zu Great Lakes)

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Prunus avium „Plena“	gefüllte Vogelkirsche
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Pyrus calleriana	“Stadtbirne“
Crataegus laevigata „Paul`s Scarlet“	Rotdorn

Pflanzliste 3 (Reichenaustraße)

Gleditsia triacanthos inermis	Christusdorn
Robinia pseudoacacia „Unifolia“	Einblättrige Robinie
Platanus acerifolia	Platane
Sophora japonica	Schnurbaum

12 Nachrichtliche Überrnahme von Hinweisen

12.1 **Zufällige Funde**: Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten.

12.2 **Baugrund:**

Geotechnik:

Im Plangebiet stehen unter lokalen Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung mächtige wassergesättigte setzungsempfindliche Seeablagerungen des Bodensees an. Für Vorhaben werden Baugrundgutachten empfohlen.

Grundwasser:

Vom unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes liegen Angaben aus Bohraufschlüssen vor. Den geologischen Profilen dieser Bohrung zufolge wird der Untergrund unter einer möglichen Auffüllung von 4 m von einer Wechselfolge aus Bändertonen, Moränensedimenten sowie aus 2 – 8 m mächtigen grundwasserführenden Kies-/Sandlagen gebildet. Auf Grund fehlender Grundwassermessstellen mit Beobachtungszeitreihen des Grundwasserflurabstandes bzw. der Grundwasserspiegelhöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können seitens des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg keine Angaben zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse gemacht werden. Es wird empfohlen, diese Bemessungshöhen jeweils im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln.

Aufgrund fehlender Grundwassermessstellen können keine Angaben zur Bemessung des Grundwasserspiegels für die Planung der Gebäudegründungen und Kellergeschosse gemacht werden. Deshalb wird empfohlen, diese Bemessungshöhen jeweils im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen zu ermitteln.

12.3 **Lage von Telekommunikationsanlagen:** Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von Produktion Technische Infrastruktur 33 (Tel. 0751/81-6728) in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

12.4 **Hochwasserschutz:** Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen hochwassersicher errichtet werden. Die Hochwasserrichtmarke für das maßgebliche hundertjährige Hochwasserereignis in diesem Bereich liegt bei ca. 397,45 m üNN. Die Prüfung der Einhaltung der Vorgaben muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen

12.5 **Lage von Elektro-Versorgungstrassen:** Die Elektro-Versorgungstrassen sämtlicher Hofgärten werden in die parallel zur Reichenaustrasse verlaufenden Erschließungsstrassen bzw. Geh-/Radwege (nördlich der Hofgärten) eingebracht. Die Versorgungstrassen bestehen aus der Schutzzone (2,5 m links und 2,5 m rechts von der Leitungszone) und der Leitungszone (ca. 0,6 m breit) für die Stromversorgung und Beleuchtung. In den Schutzzonen und in der Leitungszone dürfen keine Überbauungen und Baumpflanzungen (siehe Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen FGSV; Ausgabe 1989) erfolgen, die Leitungszone darf außerdem nicht im Bereich von anderen Leitungstrassen, Schächten oder unterhalb von Bordsteinen liegen. Die Leitungszone muss sich in der öffentlichen Verkehrsfläche befinden.

Um Abschattungen der geplanten Straßenbeleuchtungsanlage durch Baumpflanzungen zu vermeiden, sind die Baumstandorte in Zusammenarbeit mit der Fachabteilung Straßenbeleuchtung festzulegen. Ein Baukostenzuschuss bzw. ein Netzkostenbeitrag für die Versorgung mit Strom wird erhoben.

12.6 **Hinweise zum weiteren Vorgehen bei Baumaßnahmen im Hinblick auf Altlasten:**

Auffüllungen: Bei Verfüllungen dürfen grundsätzlich nur Materialien, welche den LAGA-Zuordnungswert Z 0 einhalten, verwendet werden. Die im Rahmen der Abbruchmaßnahme auf der Baustelle anfallenden Recycling-Baustoffe (nicht aufbereiteter Bauschutt) dürfen auf Antrag ausnahmsweise auf dem Abbruchsgrundstück verwertet werden, wenn sämtliche der nachfolgend aufgeführten Bedingungen erfüllt sind:

- Dem Landratsamt Konstanz/Untere Abfallrechtsbehörde sind technische Planunterlagen mit genauen Angaben zum geplanten Einbauart, Querschnitte auf NN bezogen (Schüttkörperbasis/Oberkante Schüttung) und Analysen im Sinne der Tabellen II 1.4-5 und 1.4-6 der LAGA vorzulegen.
- Das Recycling-Material darf den LAGA-Zuordnungswert Z 1.1 nicht überschreiten. Die Probenahme ist am bereits gebrochenen Material vorzunehmen.
- Die Schüttkörperbasis darf nicht unterhalb von 398,00 m NN liegen.
- Die für die Zuordnung des Recycling-Materiales nach LAGA Z 1.1 maßgebenden Schadstoff-Konzentrationen dürfen weder durch Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen erreicht werden.
- Der Einbauort muss sich außerhalb eines 20 m breiten Uferstreifens entlang des Seerheines befinden.
- Mit der Verfüllungsmaßnahme darf erst nach vorheriger Zustimmung des Landratsamtes Konstanz / Untere Abfallrechtsbehörde begonnen werden.

Sämtliche Verfüllungsmaßnahmen sind gutachterlich zu überwachen. Die Verfüllungsvorgaben sind einzuhalten und zu dokumentieren.

12.7 **Hinweise zu Altlasten im Bereich Herosé-Park**:

Bei der Ausweisung von Kinderspielbereichen sind daher Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Dort ist der Oberboden, nötigenfalls auch die Auffüllung bis 0,35 m Tiefe (Grabtiefe für Kinder) vorsorglich auszutauschen oder mit unbelastetem Material abzudecken.

Die Verwertbarkeit der Untergrundschichten im Falle von Tiefbaumaßnahmen ist eingeschränkt. Zum Teil liegen die ermittelten Schwermetallwerte im Hinblick auf die LAGA-Klassen bei Z 1.1 und Z 1.2 sowie in einem Schurf für PAK > Z 2.

Konstanz, 12.02.2004

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)

1. Gesamtgestaltung

Die Hofgärten sind jeweils als ein Baukomplex in einer einheitlichen Architektur mit zugeordnetem Freiraum zu gestalten.

Die privaten Freiflächen der Hofgärten sind gärtnerisch so zu gestalten, dass gestalterisch und atmosphärisch ein jeweils individuelles Thema für den einzelnen Hofgartenkomplex erkennbar wird. Die Abstufung zur Uferpromenade (Fläche **o** im Bebauungsplan) ist in einer Tiefe von mindestens 3,8 m durch eine terrassenartige gärtnerisch / architektonisch gestaltete Abtreppung auszubilden.

Einfriedungen im Bereich „o“ zwischen privater Grünfläche (Hofgarten) und öffentlicher Grünfläche (Uferpromenade) sind als Mauer oder Zaun bis zu einer Höhe von 0,80 m, in Kombination mit einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Innerhalb der privaten Freiflächen (Hofgarten) sind Einfriedungen durch Hecken, Zäunen und anderen Einfriedungen nicht zulässig.

Die Zugänglichkeit von privaten Grünflächen (Hofgarten) zur öffentlichen Grünfläche (Uferpromenade) ist mit mindestens einem Zugang von mind. 2,50 m Breite herzustellen.

2. Gebäudesockel

Das Sockelgeschoss der Hofgärten (ausgenommen die dreigeschossigen Baukörperteile am Uferweg), das sich aus der Tiefgarage und dem Erdgeschoss zusammensetzt, ist einheitlich zu gestalten und farblich und materiell deutlich abzubilden.

3. Arkaden

Die dreigeschossigen Baukörper sind als Portale zum Seeufer mit gebäudehohen Arkaden im auszubilden.

4. Fassaden

Der Charakter der Straßenfassaden ist als ruhige, eher geschlossene Wand zu gestalten. Es sind keine Balkone zulässig, nur Loggien oder Balkonaustritte mit einer maximalen Auskragung von 50 cm.

Die Geländer der Balkone an den Hoffassaden sind transparent auszuführen.

Die Hauseingänge sind zu den öffentlichen Straßen (Reichenaustraße und Stichstraßen) zu orientieren. Ausgenommen davon sind die dreigeschossigen Gebäudekörper an der Seeuferpromenade. Die Hauseingänge sind hier an der nördlichen Seite anzuordnen. Die Hauseingänge sind mit auskragenden Vordächern mit integrierten Leuchten sowie mit ausreichend dimensionierten Türformaten auszubilden.

5. Materialität

Neben Rorschacher Naturstein oder ähnlichem Naturstein sind auch ähnliche Werksteine zur Ausbildung des Sockels zulässig.

Die Fassaden sind oberhalb des Sockel in Sichtbeton, mineralischen Putz oder von der Farbwirkung gleichwertigen Putz auszuführen. Wärmedämmputze sind nicht zulässig. Nach Vorgabe des Farbkonzeptes (s. Pkt. 10) ist das jeweiligen Material Hofgarten spezifisch zu tönen. Bei Putz ist die Methode des Durchfärbens und bei Beton das Lasieren vorzunehmen. Es sind ausschließlich mineralische Farben zu verwenden.

Die Fenster und Türen sind in ihrer Materialität einheitlich für den ganzen Baukörperkomplex auszuführen. Für die Rahmen und Türblätter sind ausschließlich Metall oder Holz zu verwenden. Das gewählte Material kann mit einem Farbauftrag in Abstimmung mit der Fassadenfarbe versehen werden.

6. Farbauswahl

Die Fassadentönung der Hofgärten ist an dem beigefügten Farbkonzept zu orientieren.

7. Dachausbildung

Alle Dächer sind als Flachdächer mit mindestens extensiver Begrünung auszubilden.

Auf den Dachflächen können Kollektoren bzw. Konvektoren zur regenerativen Energiegewinnung untergebracht werden. Um die Energiegewinnungsanlagen so unterbringen zu können, dass sie nicht in das architektonische Bild der Dachlandschaft eingreifen, kann der Aufstellungsneigungswinkel herstellerbedingt bis zu 15° betragen.

Es ist sicherzustellen, dass bei der geplanten Bedachung mit Solarkonvektoren keine Blendwirkungen für die am Verkehrslandeplatz Konstanz an- und abfliegenden Flugzeuge ausgehen.

8. Abstandsflächen

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 darf an den Baulinien zwischen den Punkten **a b c d, e f g h, i j k l** auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse, unter Berücksichtigung der gebäudehohen Arkaden, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandsflächen, nach der Landesbauordnung für Baden Württemberg gem. § 6 Abs. 4 herangebaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

In den Stichstraßen ist eine Abweichung bei der Bemessung der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 4 LBO BW zulässig. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 5 LBO BW sind von der OKFF Erdgeschoss bis zur OK Traufblech zu bemessen und einzuhalten.

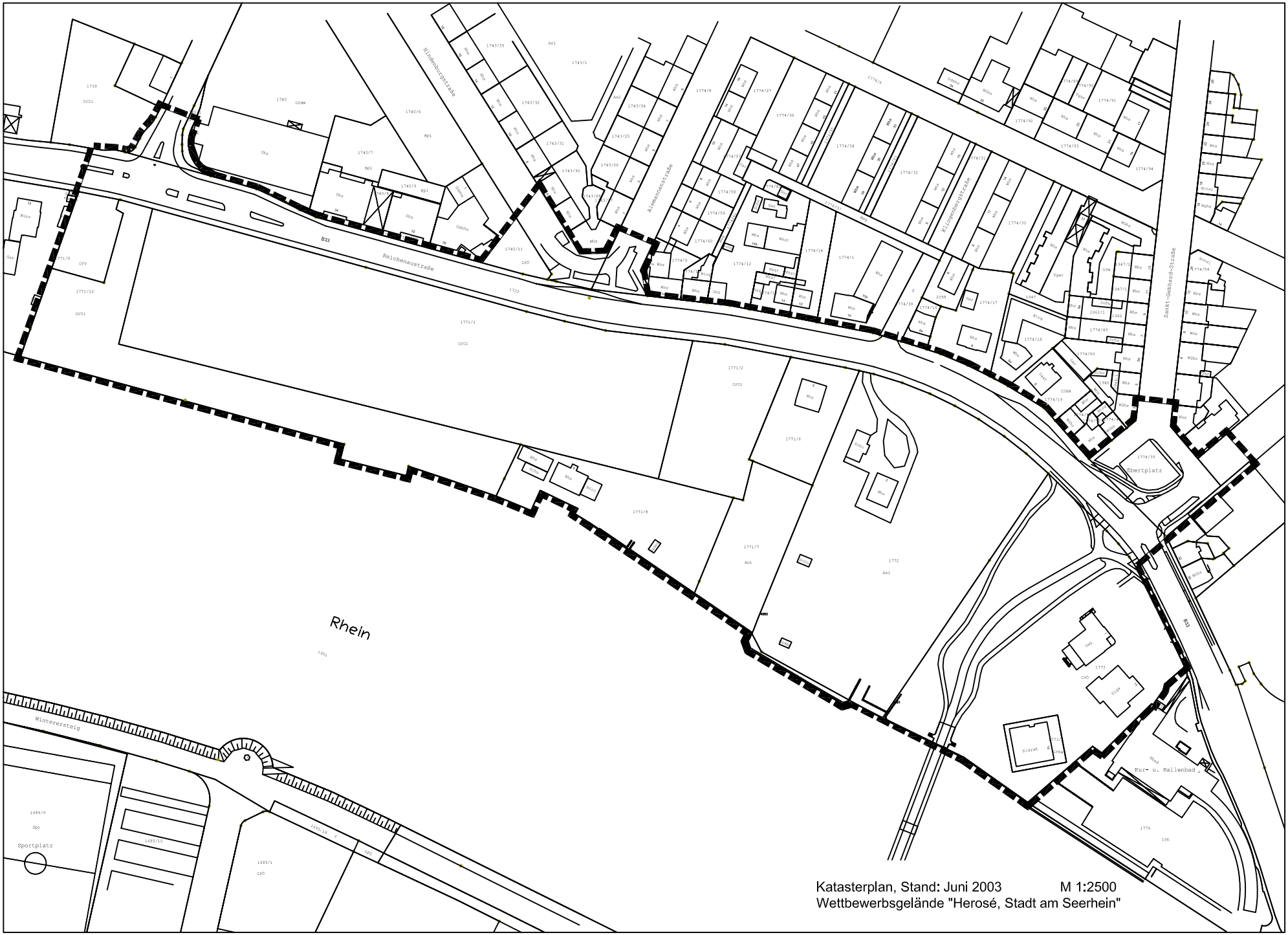
9. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Seerhein zu leiten.

Zur Verhinderung der Beeinträchtigung der Qualität des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers ist der Einbau von unbeschichteten Metalldächern nicht zulässig.

Die Umsetzung der örtlichen Bauvorschriften wird durch die Gestaltkommission im Rahmen des Genehmigungsverfahrens überprüft. Diese Kommission besteht aus Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung der Stadt Konstanz und dem verantwortlichen städtebaulichen Planer Herrn Prof. Klaus Theo Brenner.

Konstanz, 12.02.2004


Reichenaustraße
B33
Rhein
Winterersteig
Sportplatz
Kur- u. Hallenbad
Ebertplatz
Katasterplan, Stand: Juni 2003 M 1:2500
Wettbewerbsgelände "Herosé, Stadt am Seerhein"

Stadt Konstanz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. S 31 „Stadt am Seerhein (ehemaliges Firmengelände Herosé)“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW)

TOPOS im Auftrag der Stadt Konstanz

23.10.2003 / 12.02.2004

INHALT

A	**Begründung**	**4**
I	**Planungsgegenstand**	**4**
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
1.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	4
2	Das Planungsgebiet	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
2.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Städtebauliche Einbindung	6
2.4	Bestandssituation und Planungsvorgaben	6
2.4.1	Baulicher Bestand	6
2.4.2	Freiraum	7
2.4.3	Verkehrliche Erschließung	7
2.4.4	Ver- und Entsorgung	8
2.4.5	Altlasten	8
2.5	**Natur und Landschaft**	**10**
2.5.1	Topographie, Geologie ,Böden	10
2.5.2	Wasser	10
2.5.3	Klima	11
2.5.4	Vegetation	10
122.5.5	Flora und Fauna	14
2.5.6	Gehölz- und Baumbestand	14
3	Planerische Ausgangssituation	15
3.1	Bodenseeleitbild – Landesentwicklungsplanung	15
3.2	**Flächennutzungsplan**	**15**
3.3	**Landschaftsplan**	**15**
3.4	**Gewerbeentwicklung**	**15**
3.5	**Zentrenkonzept**	**16**
3.6	**Sanierungsgebiet**	**16**
3.7	**Bebauungspläne**	**16**
II	**Planinhalt**	**17**
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	17
2	Intention des Planes	17
3	Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen	17

3.1	Art der baulichen Nutzung	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.3	Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen	22
3.4	**Überbaubare Grundstücksflächen**	**23**
3.5	Gemeinbedarfsflächen	24
3.6	Öffentliche Grünflächen	24
3.7	Pflanzungsbindungen	24
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)	25
3.9	Verkehrsflächen	25
3.10	Fläche für Versorgungsanlagen	26
3.11	Nachrichtliche Übernahmen / Baudenkmale / Naturdenkmale	26
III	**Auswirkungen des Bebauungsplans**	**28**
1	Bodenordnung	28
2	**Natur und Landschaft**	**28**
2.1	Ermittlung und Bewertung des Eingriffs	28
2.2	Maßnahmen zur Grünordnung	30
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs (Bereiche A und B)	31
2.4	Ausgleichsmaßnahmen	32
IV	**Rechtsgrundlagen**	**35**
V	**Flächenbilanz**	**35**

A Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. S 31 „Stadt am Seerhein (ehemaliges Firmengelände Herosé)“ für das Gelände der Gewerbebrache der Firma Herosé und die angrenzende Grünanlage mit der Wegverbindung zur Fuß- und Fahrradbrücke zwischen dem Rhein und der Reichenaustraße im Stadtteil Petershausen in Konstanz

I Planungsgegenstand

Auf dem Gelände des ehemaligen Textilunternehmens Herosé soll ein neues Stadtquartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten und einem Stadtpark mit gesamtstädtischer Bedeutung in bevorzugter Lage am Seerhein entwickelt werden.

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Nach Schließung des ehemaligen Textilunternehmens Herosé wurde die Gewerbebrache 1999 zum förmlichen Sanierungsgebiet festgelegt, um an diesem Standort die Zielplanung „Stadt am See“ in Konstanz durch Umstrukturierung einer Gewerbebrache in Form eines innovativen Stadtentwicklungskonzeptes umzusetzen.

Das wertvolle Gelände besitzt einerseits eine attraktive Seelage und günstige Orientierung, andererseits ist es jedoch im Nutzungsspielraum teilweise eingeschränkt durch das westlich angrenzende Firmengelände des Chemieunternehmens Great Lakes. Jedoch auch dieses Gelände soll mittelfristig städtebaulich neugeordnet und umstrukturiert werden.

Die Stadt Konstanz und die Entwicklungsgesellschaft BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH haben jeweils Teilbereiche des Grundstückes erworben und wollen das Gebiet gemeinsam neu entwickeln. Dazu hat die Stadt auf der Grundlage des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes[1], das die Sanierungsziele festsetzt, im August 2002 einen städtebaulichen Ideenwettbewerb zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit Stadtpark an diesem Standort ausgelobt. Die Überarbeitung des Entwurfes des 1. Preisträgers, der in enger Abstimmung mit der Stadt und dem Entwicklungsträger erarbeitet und in einer Bürgerversammlung vorgestellt wurde, liegt vor.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Bebauung nach § 34 (1) BauGB nicht genehmigungsfähig ist. Darüber hinaus ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf und die Freiraumversorgung sind zu sichern.

Da für die Umsetzung der Entwicklungsziele der § 34 BauGB keine ausreichenden Steuerungsmöglichkeiten bietet, um das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen stadtverträglich zu regeln, hat die Stadt zur Sicherung der Planung mit dem Aufstellungsbeschluss vom 15.05.03 das Bauleitplanungsverfahren entsprechend den §§ 1-4 BauGB eingeleitet.

1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Erfordernis einer UVP ist im UVP-Gesetz in der Fassung vom 27.07.01 geregelt. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7.2 unterliegen Bebauungspläne für ein geplantes Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c Abs.1 Satz 1.

[1] Städtebauliches Neuordnungskonzept Billenweiher – Herosé-Areal, erarbeitet von Orplan (Städtebau) und Krupp, Losert u. Partner im Auftrag der Stadt Konstanz, November 2000

Aus der Vorprüfung, die unter Auswertung der zur Verfügung stehenden Informationen nach dem Aufbau und den Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 UVPG (UVP-Änderungsrichtlinie) erfolgte, ergibt sich, dass für das Vorhaben keine UVP-Pflicht vorliegt mit folgender Begründung**:[2].**

Für das Gebiet sind resultierend aus dem Vorhaben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Veränderung ergibt sich hinsichtlich der Ausformung der stadträumlichen Situation und des Landschaftsbildes. Die geplante städtebauliche Planung sieht eine hofartige Bebauung entlang des Seerheins vor mit einem öffentlichen Grünzug entlang der Uferkante und Verbindungen sowie Blickbeziehungen von der Reichenaustraße. Die bisherige gewerbliche Nutzung mit großformatigen Hallen und intensiver Versiegelung wird beseitigt zugunsten einer durchlässigeren und öffentlich zugänglichen Struktur.

Auch die Immissionsbelastung kann durch die geplanten Nutzungen gegenüber dem ursprünglichen Zustand deutlich reduziert werden. Die aus der gewerblichen Nutzung herrührenden Altlasten im Gebiet werden im Rahmen der Vorbereitung für die Neubebauung beseitigt.

Eine weitere Vertiefung durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht notwendig.

Es liegt keine Kumulierung im Sinne von §3b (2) UVPG mit weiteren Vorhaben in der Umgebung vor.

2 Das Planungsgebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Gewerbebrache der Firma Herosé und den angrenzenden Heroséepark inkl. der Wegeverbindung zur Fußgänger- und Fahrradbrücke.

Das Plangebiet ist räumlich begrenzt:

- im Norden durch die Reichenaustraße (inklusiv)
- im Süden durch den Seerhein
- im Westen durch die Gewerbeflächen der Firma Great Lakes bzw. Rechtsnachfolger
- im Osten durch die Liegewiese und das Hallenbad des Rheinstrandbades.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes S 31 umfasst:

- die Gewerbebrache Herosé inkl. Park mit den Flurstücken Nr. 1771/1, 1771/2, 1771/6, 1771/7, 1771/8, 1771/9, 1771/10, 1772, 1773,1773/2,
- den angrenzenden Bereich der Bundesstrasse B33 (Reichenaustraße, Spanierstraße)
- die Straßeneinmündungen der Schneckenburgstraße, der Hindenburgstraße / Alemannenstraße sowie
- den Ebertplatz (Sankt Gebhardstraße / Petershauserstraße).

Die genaue Abgrenzung ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 8,7 ha.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme von der Stadt (ca. 51,7 % der Gesamtfläche) und der Entwicklungsgesellschaft BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH (ca. 48,3 %) erworben.

---

[2] Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung „Herosé, Stadt am Seerhein“ in Konstanz, TOPOS, Sept. 2003

2.3 Städtebauliche Einbindung

Das Planungsgebiet liegt im rechtsrheinischen Stadtteil Petershausen. Dieser ist mit 20.000 Einwohnern ein bevölkerungsstarker Stadtteil mit hohem Familienanteil.

Petershausen grenzt unmittelbar an den Seerhein bzw. an den Bodensee (Konstanzer Bucht) und besitzt somit attraktive Uferbereiche.

Der Stadtteil ist an die Kernstadt (Altstadt und Paradies) über drei Brücken - die neue und alte Rheinbrücke als Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Fuß- und Fahrradbrücke - verbunden.

An das Planungsgebiet grenzen folgende Bereiche mit wichtigen Nutzungen für die Stadt sowie für die Versorgung des neuen Stadtquartiers:

- Schneckenburgstraße: großflächiger Elektroeinzelhandel und Einrichtungen der Nahversorgung
- Hindenburgstraße: Hindenburgblock / Islamisches Zentrum, Moschee
- Ebertplatz: Gastronomie, Hotel, Nahversorgung, belebter öffentlicher Bereich, Verbindung zur Fuß- und Fahrradbrücke, Kur- und Hallenbad

Die Schulversorgung ist durch die im unmittelbaren Umfeld liegende St.-Gebhard-Grundschule gesichert.

2.4 Bestandssituation und Planungsvorgaben

2.4.1 Baulicher Bestand

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Herosé-Fabrikgelände, einschließlich Bürogebäude und Villa im Park, das an das Betriebsgelände des Chemieunternehmens Great Lakes angrenzt. Diese traditionell genutzte Gewerbezone erstreckte sich von der Reichenaustraße bis zum Rhein. Das Herosé-Areal markiert den Übergang vom Wohn- und Mischgebiet nördlich der Reichenaustraße zum Industrie-/ Gewerbegebiet am Seerheinufer.

Der westliche Bereich ist geprägt von der industriellen Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad. Im Rahmen der Sanierung erfolgt z.Zt. die Freimachung des Geländes (Abriss und Altlastenbeseitigung).

Der östlich angrenzende Bereich ist stark begrünt mit wertvollem Baumbestand. Im westlichen Bereich, angrenzend an das Fabrikgelände, befinden sich zwei Wohnhäuser, die im Zuge der Neuordnung zugunsten eines zusammenhängenden Stadtparks abgeräumt werden sollen.

Auf dem Gelände befinden sich darüber hinaus zwei denkmalgeschützte Gebäude, die zu erhalten und mit einer entsprechenden Umnutzung in die Planung zu integrieren sind:

- das denkmalgeschützte Gebäudeensemble des ehemaligen Rheingutes (Schneckenburg) auf dem Flurstück Nr.1771/8
- das denkmalgeschützte Gebäude der „Villa Herosé“ und der Park auf dem Flurstück Nr. 1773

Neben der Villa Herosé befindet sich ein Kindergarten, der momentan in einem provisorischen Gebäude untergebracht ist. Der Standort soll auch langfristig bestehen bleiben und sichert damit den zukünftigen Bedarf an Kindergartenplätzen auch für die Neubebauung.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt das Gebäude des Abwasserpumpwerkes, das aus funktionalen Gründen am Standort erhalten bleiben muss.

An das Planungsgebiet grenzt westlich das Firmengelände des Chemieunternehmens Great Lakes an. Der Bereich ist im FNP als gewerbliche Baufläche klassifiziert und beeinträchtigt angrenzende Grundstücke mit Emissionen (Geräusche und Geruch). Diese Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung im Plangebiet sind

im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu regeln. Es wird von einer Reduzierung der Emissionen ausgegangen, so dass im Planungsgebiet keine städtebauliche Barrierenwirkung durch die „Pufferzone“ entsteht.

2.4.2 Freiraum

Der Parkbereich westlich der Fußgänger- und Radfahrerbrücke (Flst.Nr. 1772) stellt nach dem Stadtgarten die zweitgrößte Parkanlage in Konstanz dar und besitzt deshalb gesamtstädtische Bedeutung. Durch seine Lage direkt am Seerheinufer hat dieser die Potenziale für einen Stadtteilpark, der die mangelnden Freiräume in den dicht bebauten, angrenzenden Quartieren kompensieren kann. Die vorhandene öffentliche Grünfläche soll zu einem ansprechenden multifunktionalen Stadtteilpark aufgewertet werden. Im Park befinden sich besonders schützenswerte Bäume (Naturdenkmal) und waldartige Bereiche. Aufgrund seiner bauhistorischen Bedeutung wurde die Villa Herosé mit dem parkartigen Privatgarten sowie die Ufermauer unter Denkmalschutz gestellt.

Mit dem Bau der Fußgängerbrücke wurde eine wichtige Hauptfahrrad- und Fußwegeverbindung zwischen der Altstadt und dem Stadtteil Petershausen geschaffen, die in der Neugestaltung des Parks zu berücksichtigen ist.

Weitere wichtige städtische Freiräume sind der Ebertplatz und der verkehrsberuhigte Straßenraum an der Mündung Alemannen- / Hindenburgstraße, die in die Neugestaltung des gesamten Areals zu integrieren und im Bebauungsplan als Fußgängerbereiche im Bebauungsplan zu sichern sind.

2.4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird im Norden begrenzt von der B 33 (Reichenaustraße / Spanierstraße) und ist damit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Nahverkehrsbahnhof Petershausen ist ca. 500 m entfernt und damit erreichbar. Südlich des Ebertplatzes führt eine wichtige Konstanzer Radwegeverbindung über die Fußgänger- und Fahrradbrücke in Richtung Altstadt. Insgesamt ist also eine gute verkehrliche Anbindung des Gebiets gegeben. Im Einzelnen stellt sich die Verkehrssituation und –planung wie folgt dar:

MIV

Die straßenseitige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Reichenaustraße. Die Straße hat derzeit 4 Fahrspuren und beidseitig Geh- u. Radwege, belastet ist sie mit ca. 22.000 KFZ/24h.

Nach dem Ausbau der B 33 neu und dem direkten Anschluss der Reichenaustraße an die Schänzlebrücke sowie den zugehörigen Netzergänzungen, der Verbindungsstraße nach Fürstenberg und die Umfahrung von Wollmatingen und der Fertigstellung der A7 in der Schweiz, ist nach der Verkehrsprognose für das Jahr 2010 von einer Verkehrsmenge von täglich ca. 18.000 KFZ auszugehen. Die Straße ist weiterhin Bestandteil der B 33 im Stadtgebiet von Konstanz und Hauptverbindung für den Fernverkehr von der B 33 neu zur Autofähre Konstanz - Meersburg. Hierfür ist die direkte Verbindung von der Spanierstraße in die Mainaustraße ausgebaut.

Aufgrund der Verkehrsmenge von zukünftig weiterhin 18.000 KFZ täglich, d.h. bis zu 1.800 KFZ in den Spitzenstunden, und der Klassifizierung der Straße als Bundesfernstrasse, muss die Reichenaustraße auch nach einem Rückbau auf 2 Spuren mit entsprechenden Zusatzspuren an Knotenpunkten und Zufahrten gestaltet werden. Der Straßenrückbau ist weiterhin nach den Kriterien einer anbaufreien Straße zu gestalten. Trotz der zu erwartenden Reduzierung der Verkehrsbelastung ist mit erhöhten Verkehrsimmissionen für die angrenzende Bebauung zu rechnen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung ist durch Stichstraßen von der Reichenaustraße aus zu gewährleisten, jedoch mit der Einschränkung, dass diese Straße von der Reichenaustraße her nur rechtsein- und rechtsausbiegend angefahren werden kann. Über die geplanten Kreisverkehrsplätze an der Schneckenburg-

straße und Klingenbergstraße können Fahrzeuge wenden und somit aus allen Richtungen das Gebiet erreichen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen.

Die Entfernung zu den Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel beträgt:

- Bahnhof Petershausen ca. 500 m (1/2 Std. Takt „Seehas“ und Regionalzüge)
- Bushaltestelle Gottmannplatz: ca. 300 m (1/4 Std. Takt Stadtbuslinie 6) und Haltestelle „Hallenbad“

Fuß- u. Radwege

Die bestehenden Fuß- und Radwege beidseitig der Reichenaustraße müssen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Im neuen Quartier Stadt am Seerhein soll das Fuß- und Radwegenetz erweitert werden. Die Wege der geplanten Seeuferpromenade müssen mit dem vorhandenen Wegenetz durchgängig verbunden werden.

Auf der wichtigen Nord-Süd-Verbindung vom Ebertplatz zur Fahrradbrücke müssen weiterhin getrennte Wege für Fußgänger und Fahrradfahrer zur Verfügung stehen. Die vorhandene Breite dieser Wege darf aufgrund des sehr hohen Fußgänger- und Radverkehrs nicht unterschritten werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist entsprechend der Entwicklungsziele für die städtebauliche Neuordnung neu zu gestalten:

Oberirdische Stellplätze in Seenähe (Areal südlich der Reichenaustraße) sind auszuschließen. Die Stellplätze sollen in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert werden.

Für die Wohnnutzung sind die Stellplätze wohnungsnah in dem Gebiet südlich der Reichenaustrasse auszuweisen. Für den Stellplatzbedarf der Nutzungen im Plangebiet sind die Richtzahlen der Landesbauordnung maßgebend. Zusätzlich sind Stellplätze für Besucher in Zuordnung der Wohnnutzung auszuweisen.

Weitere öffentliche Parkplätze für Besucher des Stadtparks und der Uferpromenade befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Tiefgarage am Benediktinerplatz.

2.4.4 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist direkt angeschlossen an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Pumpwerk, das die Abwasserbeseitigung für den angrenzenden Stadtbereich regelt.

2.4.5 Altlasten

Betriebsgelände Herosé

Die Stoffdruckerei G. Herosé AG in Konstanz stellte zum Herbst 1997 die Produktion ein. Ab Dezember 2002 wurde der Gebäudebestand zurückgebaut. Im Zuge der Tiefenenttrümmerung und des Ausbaus alter Abwassereinrichtungen wurde auch der überwiegende Teil der Altlasten saniert. Die Sanierung erfolgte auf der Grundlage folgender Berichte:

- Historische und Technische Erkundung ABG/Biosystem vom 8.1.98
- Detailerkundung ABG/Biosystem vom 13.2.98
- Untersuchung der Abwasserkanäle, Schreiben ABG/Biosystem vom 13.2.98
- Detailerkundung, Phase II, ABG/Biosystem vom 1.7.02

- Rückbau- und Verwertungskonzept ABG/Biosystem vom 8.10.02.

Die Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen zeigten deutlich Verunreinigungen in vorhandenen Auffüllungen (Schlacken/Bauschutt/Aushub) und unter Funktionsbereichen (Färberei, Wäscherei, Werkstätten, Kesselhäuser, Kanalsysteme). Als Schadstoffe waren Mineralöl, PAK und Schwermetalle nachgewiesen. Das ursprüngliche Rückbaukonzept der Stadt Konstanz sah eine Trennung von Rückbau und Altlastensanierung vor. Im Zuge der Arbeiten zeigte sich aber, dass diese Trennung aus folgenden Gründen nicht konsequent durchgeführt werden konnte:

- Viele Auffüllungen waren so stark von grobem Bauschutt, Fundament- und Bauteilresten durchsetzt, dass sie später nicht mit normalem Aushubgerät zu bergen wären
- Die Schadstoffbelastungen lagen an vielen Stellen entweder als Ölphase vor oder überschritten die Prüfwerte der BBodSchV so weit, dass das Landratsamt eine vollständige Beseitigung forderte
- Von stark schwermetallbelasteten Schlacken durchsetzte Sauberkeitsschichten hätten beim Überfahren im Baubetrieb zu einer flächigen Sekundärkontamination der Oberflächen geführt und mussten deshalb in Abstimmung mit dem Landratsamt ausgehoben werden

Im Zuge des Rückbaus wurden bis auf wenige Ausnahmen alle wesentlichen Verunreinigungen (vgl. Übersichtspläne des Areals (Westteil, Ostteil) mit Aushubflächen und Belastungen) aus o.g. Gründen beseitigt. Mit Ausnahme der Randbereiche der früheren Altablagerung im Westen und einer Teilfläche im Zentrum (Gebäude 4) sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nur noch Material der Schadstoffklassen LAGA Z 0 bis Z 1.2 vorzufinden (vgl. Lageplan des Areals mit Restbelastungen und RC - Deckschichten in „Dokumentation und Bewertung der Untergrundbelastung mit Schadstoffen, ABG vom 13.11.2003“). Die in die Tiefe reichenden Schadensschwerpunkte Altablagerung/Teerölschaden Gebäude 9/10/11, Teerölschäden Gebäude 14/15 und Altbau-Reste Gebäude 4/6 wurden bis maximal 5 m unter ursprüngliche Geländeoberkante (um 399 mNN) saniert und mit LAGA Z 0-Material wieder aufgefüllt.

Restbelastungen sind vor allem dort vorhanden, wo

- Auffüllungen nicht vollständig bis zum natürlichen Untergrund (Seeablagerungen) ausgeräumt wurden
- Die Wandproben der sanierten Kanalgräben noch eine leichte – oft lokal begrenzte – Belastung des Untergrundes belegen
- Auffüllungen aus technischen Gründen noch nicht ausgehoben werden konnten, z. B. an der westlichen Grundstückgrenze
- Die geringe Tiefe der Baugrube eine flächige Verfüllung mit Z 1.1 zuließ, die gemäß Auflagen des LRA oberhalb 398 mNN möglich war.

Hinweise zum weiteren Vorgehen im Rahmen von Baumaßnahmen

- Das flächig aufgebrachte Recyclingmaterial (Verfüllung der Aushubflächen) kann bei zukünftigen Bauarbeiten separiert und entsprechend der dokumentierten LAGA-Klassen verwertet werden. Hierzu genügt eine kurze Einweisung durch einen Sachverständigen.
- Aushubbereiche unter 398 mNN wurden grundsätzlich mit unbelastetem Material (LAGA Z 0) verfüllt (entsprechende Kontrollanalysen liegen vor)
- Restbelastungen des Untergrundes liegen vor allem dort vor, wo die künstliche Auffüllung nicht vollständig ausgeräumt werden musste oder konnte. Der Aushub ist dort von einem qualifizierten Sachverständigen zu überwachen.

- Potenziell > Z 0 belastetes Material ist nach Herkunft und gemäß Lageplan (vgl. Dokumentation und Bewertung der Untergrundbealstung mit Schadstoffen, ABG vom 13.11.2003) zu separieren und je nach weiterer Verwendung ggf. auf Schadstoffe zu untersuchen.
- Der Wiedereinbau von Z 1.1 Material oberhalb 398 m NN ist vermutlich möglich. Überschüssiges Material muss sachgerecht verwertet werden. Der Einbauort muss sich außerhalb eines 20 m breiten Uferstreifens entlang des Seerheins befinden.
- Es ist nicht auszuschließen, dass trotz sorgfältiger Tiefenenttrümmerung bei Aushub > 2 m Tiefe noch alte Versorgungsleitungen oder tief liegende Einzelfundamente angetroffen werden, da die Planunterlagen nicht vollständig vorliegen. Es hat sich im Zuge des Rückbaus gezeigt, dass weite Teile des Areals am Ende des 19. Jahrhunderts noch ca. 2 m tiefer lagen als heute.

Herosé-Park

Für das Park-Areal lagen keine Hinweise auf Altlasten vor. Da in ähnlich gelagerten Fällen immer wieder unbekannte Auffüllungen oder flächige Belastungen festgestellt wurden, wurde eine stichprobenweise Untersuchung des Oberbodens gemacht (Gutachten: Oberboden-Untersuchung auf Altlasten, Ostteil, ABG, vom 14.8.03). Die Prüfwerte für Wohngebiete wurden an keiner Stelle im Gebiet erreicht, vereinzelt aber Prüfwerte für Kinderspielflächen überschritten.

Hinweise

- Bei der Ausweisung von Kinderspielbereichen sind daher Vorsorgemaßnahmen zu treffen. Dort ist der Oberboden, nötigenfalls auch die Auffüllung bis 0,35 m Tiefe (Grabtiefe für Kinder) vorsorglich auszutauschen oder mit unbelastetem Material abzudecken.
- Die Verwertbarkeit der Untergrundschichten im Falle von Tiefbaumaßnahmen ist eingeschränkt. Zum Teil liegen die ermittelten Schwermetallwerte im Hinblick auf die LAGA-Klassen bei Z 1.1 und Z 1.2 sowie in einem Schurf für PAK > Z 2.

2.5 Natur und Landschaft[3]

2.5.1 Topographie, Geologie ,Böden

Das Plangebiet liegt an einem Fließgewässer und fällt zum Wasser hin gleichmäßig ab. Entlang der Reichenaustraße im Norden sind die Höhenschwankungen nur gering. Sie bewegen sich zwischen 398,9 – 399,45 m üNN. Am Seerhein selbst variieren die Höhen stärker (zwischen 397,0 m üNN im östlichen und 398,7 m üNN im westlichen Teil). Somit weist das Untersuchungsgebiet ein Nord-Süd und ein West-Ost Gefälle auf.

Das gesamte Gelände wurde im Rahmen der Baumaßnahmen des Gewerbegebietes aufgeschüttet, die derzeitige Höhenabwicklung entspricht somit nicht dem natürlichen Geländeverlauf. Dies gilt auch für die vorhandene Bodenstruktur.

Geologisch wurde das gesamte Kreisgebiet Konstanz vor allem von der eiszeitlichen Alpenvorlandvergletscherung geprägt. So quert die Konstanzer Endmoräne das Stadtgebiet. Hieraus resultiert das Vorkommen von Seeablagerungen (Seeton in Stärken von 15-20 m). Darunter folgt Geschiebemergel der Grundmoräne. Als Böden herrschen im Untersuchungsraum Gley und Kalkgley vor.

2.5.2 Wasser

Grundwasser

[3] Auszüge aus dem Grünordnungsplan

Im Plangebiet und seiner Umgebung gibt es keine bedeutsamen Grundwasservorkommen. Die Stadt Konstanz gewinnt ihr Trinkwasser aus dem Bodensee. Hier versorgen die Stadtwerke Konstanz mit ihrem Pumpwerk Staad (ca. 3 km östlich) das Gemeindegebiet. Die Trinkwasseraufbereitungsanlage ist in Spitzenzeiten zu 2/3 ausgelastet. Bei derzeit rückläufigem Wasserverbrauch kann die Trinkwasserversorgung als gesichert betrachtet werden.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Trinkwasserschutzzonen (Eintrag in FNP Teilverwaltungsräume Konstanz – Allensbach – Reichenau vom 21.09.2000).

Durch den im Gebiet vorherrschenden Seeton ist kein Grundwasserstand festzustellen, der vorhandene Boden ist ab 1-3 m Tiefe wassergesättigt (siehe Oberbodenuntersuchung auf Altlasten, ABG Büro Konstanz, vom 14.08.2003).

Oberflächenwasser

Gemäß dem § 3 Wassergesetz BW ist der Bodensee einschließlich Untersee ein Gewässer 1. Ordnung. Das einzige Fließgewässer im Planungsraum ist der Seerhein. Der Seerhein ist per Definition Teil des Bodensees. Damit grenzt das Plangebiet an die Flachwasserzone (des Seerheins) die zu schützen und ggf. zu aktivieren (renaturieren) ist.

Der Seerhein wird derzeit als Bade- und Freizeit-Schifffahrtsgewässer genutzt. Nach § 68b Wassergesetz BW sind im Innenbereich der Stadt 5 m breite Gewässerrandstreifen beidseitig von einer Bebauung freizuhalten.

Die Uferbereiche des Untersuchungsgebietes sind überwiegend in Form von Mauern ausgebildet. Flachwasserzonen und Schilfbereiche sind nicht vorhanden. Direkt an das Plangebiet grenzt keine Wasserschutzzone an. In 2 km Entfernung Richtung Osten beginnt eine geschützte Flachwasserzone der Schutzzone I, 1.5 km westlich grenzt eine Schutzzone II an.

Hochwasser

Das Untersuchungsgebiet liegt im Einflussbereich von Überschwemmungen durch den Bodensee. Der höchste, 1999 gemessene Pegelstand, liegt bei 5,65 m. Dies entspricht einer Höhe von 397,54m über NN. Bei einer ähnlichen Überschwemmung würde somit der vordere Bereich des Herosé-Parks und die zukünftige Uferpromenade überflutet werden (s. nachrichtliche Übernahme: Hinweis zum Hochwasserschutz Pkt. 12.4).

2.5.3 Klima

Das Untersuchungsgebiet wird klimatisch geprägt durch die Nähe zum Bodensee. Kennzeichnend hierfür sind ausgeglichene Klimabedingungen. Starke Temperaturschwankungen zwischen Sommer und Winter bzw. zwischen Tag und Nacht wie sie im Bodenseehinterland auftreten, bleiben weitgehend aus. Im Ergebnis bewirkt der See so einen Anstieg der Lufttemperatur im Tagesmittel und eine Absenkung der Tageshöchsttemperatur. Die Lufttemperatur im Jahresmittel liegt bei 8,8°C.

Nach der ökologischen Klimakarte von Baden-Württemberg (MELU 1994) ist die Konstanzer Niederung in die Wärmestufe V (mäßig warm) einzuordnen.

Der Raum Konstanz gehört zu den Gebieten mit intensivem Sommerregen. Etwa 22-27% der Jahresniederschlagsmenge fallen in den Monaten Juni und Juli. Im Gegensatz dazu sind die Winter trocken. Die Höhe des jährlichen Niederschlages liegt im Raum Konstanz zwischen 800-900 mm, in der Konstanzer Niederung bei 770 mm.

Prinzipiell herrschen Winde aus westlichen und östlichen Richtungen vor. Aufgrund der umliegenden Höhenrücken treten Nord- und Südwinde nur selten auf.

2.5.4 Vegetation

Vorhandene Vegetationsstruktur

Dieses Areal untergliedert sich in zwei in ihrer Struktur sehr unterschiedliche Bereiche:

Das im westlichen Teil liegende Areal der ehemaligen Textilfabrik Herosé und der östlich angrenzende Herosé-Park im Übergang zum Rheinstadtbad.

Bereich ehemaliges Firmenareal Herosé

Die durch Gebäude- und Erschließungsflächen versiegelten Bereiche nehmen hier nahezu die gesamte Fläche ein. Lediglich zwei Streifen (ca. 1,5 m breit), an der Reichenaustraße und entlang des Seerheins, sind von der Versieglung freigehalten. Auf beiden Streifen befinden sich Bäume. An der Reichenaustraße handelt es sich um eine Reihe aus 18 Baumhasel und Robinien (Corylus colurna, Robinia pseudoacacia). Der relativ junge Bestand wird nach Bewertung des Fachbereichs Grünplanung als teilweise erhaltenswert eingestuft.

Die mit Mauern eingefasste Uferkante wird von einem zum Teil erhaltenswerten Altbaumbestand begleitet. Vorherrschende Arten sind hierbei Pappeln (Populus nigra, Populus nigra ‚Italica‘), Weiden (Salix alba) und Platanen (Plantanus x acerifolia). Kennzeichnend ist dabei ein Wechsel der Baumarten mit einer rhythmischen Beimischung von Säulenpappeln.

Bereich Herosé-Park und Villa Herosé

Der ursprünglich zur Villa Herosé gehörende Parkbereich ist nach dem Stadtgarten die zweitgrößte Parkanlage in Konstanz. Das Gelände hat dadurch gesamtstädtische Bedeutung.

Die ursprüngliche repräsentative Form und der deutliche Bezug zur Villa ist durch eine langjährige Vernachlässigung der Pflegemaßnahmen, durch den provisorischen Bau eines Kindergartens und eines Pumpwerks direkt angrenzend an die Villa sowie durch die Errichtung einer Fahrrad- und Fußwegbrücke mit weiterführender Wegeverbindung zur Reichenaustraße und zum Ebertplatz verlorengegangen.

Der Park lässt sich von der Struktur und den Nutzungen her gesehen in unterschiedliche Bereiche unterteilen:

- Der Uferbereich: Der Uferstreifen wird bestimmt von dichtem Baumbestand entlang der denkmalgeschützten Ufermauer aus Sandstein. Es überwiegen Weiden (Salix alba), Säulenpappeln (Populus nigra ‚Italica‘) und Kastanien (Aesculus hippocastanum). Der Unterwuchs wird von Rasenflächen und teilweise offenen Bodenpartien bestimmt. Der Bereich westlich der Brücke wird als Badestelle sowie als Treffpunkt von Jugendlichen genutzt. Im westlichen Teil im Übergang zum ehemaligen Produktionsbereich befinden sich entlang der Uferzone drei Gärten mit Schuppen und Gartenhäuschen. Hier finden sich vorwiegend Rasenflächen und Schmuckpflanzungen mit geringer Lebensraumvielfalt für heimische Flora und Fauna.
- Die Villa Herosé und ihr Umfeld: Durch den Bau der Fuß- und Radwegverbindung wurde die Villa räumlich stark vom Park abgeschnitten. Der Bezug und die Großzügigkeit wurde weiterhin beschnitten durch den Bau des direkt östlich angrenzenden Kindergartens und des Pumpwerks. Zur Reichenaustraße bildet ein Gehölzstreifen aus Einzelbäumen mit Strauchunterpflanzung einen Pufferstreifen.
- Der Kernbereich des Parks mit Fahrrad- und Fußwegverbindung (Altstadt – Ebertplatz): Dieser Bereich nimmt den größten Teil der Parkanlage ein. Charakteristisch sind einzelne Wiesenflächen mit intensivem Baum- und Strauchbestand. Die zumeist heimischen Gehölze weisen in Altersstruktur und in Qualität starke Unterschiede auf. Den Übergang zur Reichenaustraße bildet ein starker Buchenbestand (Fagus sylvatica), der hainartig ausgeprägt ist. Dieser Bestand ist unbedingt erhaltenswert. Der nach Süden angrenzende Bereich wird bestimmt von dichten Gehölzbereichen aus Sämlingsaufwuchs.

- Wohngebäude am nordwestlichen Rand des Parks: Drei Wohngebäude mit umgebenden Gärten liegen im Übergang zur Reichenaustraße. Die Bereiche sind seitlich sowie zum Park hin durch Hecken eingefasst. Im Vorgarten stehen einzelne Großbäume, im östlichen Teil ist der Ausläufer des Buchenhains besonders hervorzuheben. Die Grundstücke sind teilweise stark verwildert und weisen dichte Strauchpflanzungen und verwilderte Nutz- und Zierbeete auf.

Reichenaustraße

Nördlich der Reichenaustraße verläuft ein Grünstreifen mit Baumreihe. Die Pflanzung ist relativ jung. Die Bäume weisen auf Grund der stark befahrenen Straße sowie durch die teilweise engen Baumscheiben eine eingeschränkte Vitalität auf und können als wenig erhaltenswert eingestuft werden.

Die Einfahrt zur St. Gebhardtstraße / Petershausener Straße weitet sich zum Ebertplatz auf. Hier bilden die Straßen zwei kleine grüne Inseln. Eschen (Fraxinus excelsior) und ein Spitzahorn (Acer platanoides) fassen den rasenbedeckten Platz ein.

Ähnlich verhält es sich bei der Einfahrt zur Hindenburgstraße / Alemannenstraße. Der hier vorhandene Baumbestand (Aesculus hippocastanum, Platanus x acerifolia) setzt sich jedoch aus Altbäumen mit starker Wüchsigkeit und guter Vitalität zusammen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass als wertvollste Flächen innerhalb des Gebietes folgende Bereiche anzusehen sind:

- Herosé-Park als große zusammenhängende Parkfläche im Stadtzentrum
- Herosé-Park: Buchenhain an der Reichenaustraße
- Herosé-Park: einzelne Gehölzgruppen zentral im Park gelegen
- Altbaumbestand entlang des Seerheinufers
- Einzelne Großbäume verteilt über das Gebiet (meist innerhalb des Parkbereiches) siehe Bestandsplan zum GOP

2.5.5 Flora und Fauna

Die Qualität der Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt steht in engem Zusammenhang mit den oben genannten wertvollen Naturräumen bzw. –elementen. Wertvollste Bereiche sind der Herosé-Park mit seinem Altbaumbestand und eingelagerten kleinen Wiesenflächen, die verwilderten Gehölzbereiche und Gartenflächen an der Reichenaustraße sowie der Altbaumbestand an Pappeln und Weiden entlang der Uferkante. Auch der Uferbereich selber stellt einen potenziell bedeutsamen Lebensraum dar. Diese Bedeutung ist jedoch abhängig von der zukünftigen Uferausformung und der Gestaltung der geplanten Uferpromenade.

Der eigentliche Bereich der zukünftigen Bebauung, das ehemalige Industriegebiet enthält auf Grund seiner intensiven Versiegelung bis auf den schmalen Uferstreifen mit Altbäumen keine Lebensräume. Diese Flächen besitzen auf Grund ihrer geringen Flächenausdehnung und ihrer isolierten Lage nur sehr begrenzte Bedeutung.

2.5.6 Gehölz- und Baumbestand

Auf Grundlage von § 25 BNatschG BW ist für den Teilverwaltungsraum Konstanz eine Baumschutzsatzung seit Februar 1986 (überarbeitet 17.10.1996) in Kraft. Nach dieser Satzung sind im Plangebiet alle Bäume unter Schutz gestellt, die einen Stammumfang von 100 cm, gemessen 100 cm über dem Erdboden, überschreiten.

Der größte Anteil an erhaltenswerten Bäumen befindet sich im Herosé-Park, sowie in den Uferbereichen des Seerheins (siehe Bestandsplan zum Grünordnungsplan). In diesem Bereich befinden sich auch 4 als Naturdenkmal (ND) ausgewiesene Bäume (siehe Kapitel 3.11).

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Bodenseeleitbild – Landesentwicklungsplanung

Die Ziele des Bodenseeleitbildes wurden in den Landesentwicklungsplan 2002 integriert. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Plansatz 3.1.9 des LEP 2002, nach dem die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, die Möglichkeiten der Verdichtung zu nutzen sind sowie Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen. Durch den geplanten Seeuferweg und den Stadtteilpark entspricht die Planung der grundsätzlichen Forderung des Seeuferplanes, die freie Zugänglichkeit des Bodenseeufers auszubauen. Durch die bisherige gewerbliche Nutzung war diese Möglichkeit nicht gegeben. Damit widerspricht die Planung nicht den raumordnerischen Zielen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im FNP 2001 für den Verwaltungsraum Konstanz-Allensbach-Reichenau werden für den Geltungsbereich folgenden Nutzungen dargestellt:

- das Firmengelände Herosé als gewerbliche Baufläche
- der östlich angrenzende Bereich mit dem vorhandenen Wohnbestand als Wohnbaufläche
- der ehemalige Park der Villa Herosé als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park
- der vorhandene Standort des Kindergartens als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung soziale Zwecke dienende Gebäude und soziale Einrichtungen
- der Standort des vorhandenen Pumpwerkes als Ver- und Entsorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Abwasser
- eine Grün- und Wegeverbindung von der Schänzle-Brücke bis zum Park auf dem Herosé-Gelände.

Die Darstellungen werden im Bebauungsplan konkretisiert und differenziert, sodass die geplanten Festsetzungen für den Bebauungsplan zum Teil von diesen Darstellungen abweichen. Der FNP wird entsprechend außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geändert.

3.3 Landschaftsplan

Gemäß Landschaftsplan wird der Park im Herosé – Gebiet als erholungswirksame Infrastruktur – als Parkanlage dargestellt. Ausgewiesen sind außerdem ein Spielplatz und ein Badeplatz am südöstlichen Ufer.

Der Landschaftsplan formuliert folgende allgemeine landschaftsplanerische Ziele:

- Erhalt und Entwicklung der typischen Kulturlandschaft
- Sicherung des Naturschutzpotenzials durch flächendeckende Biotopvernetzung
- Aufwertung von Landschafts- und Stadtbereichen für eine ruhige, landschaftsbezogene bzw. wohnungsnahe Erholung.

Der Landschaftsplan sieht im Bereich des Seerheins einen Uferweg vor. Der Uferweg ist eine Ergänzung des Grünzuges „Am Bodenseeufer und am Seerhein“. Dieser verbindet den Grünzug „Lorettowald-Hockgraben-Universitätswald“ mit dem Gebiet Stromeyersdorf, welches direkt an das Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried grenzt. Die Nord- Südverbindung durch den Herosé-Park wird als Verbindung für den Fußgänger- und Radfahrerverkehr dargestellt und soll als solche auch erhalten bleiben.

3.4 Gewerbeentwicklung

Zur Gewerbeflächenentwicklung in Konstanz hat die Verwaltung die vorhandene Gewerbeflächensituation der Stadt Konstanz dargelegt. Ergebnis der Vorlage ist, dass die im FNP dargestellten Gewerbeflächen, gemessen

am Verbrauch der letzten 15 Jahre, ausreichen, vorausgesetzt diese Flächen stehen tatsächlich weitgehend dem Gewerbe und nicht dem Einzelhandel oder Wohnnutzung zur Verfügung. In diesem Zusammenhang bildet Herosé eine wichtige Gewerbeflächenreserve zur Entwicklung innovativer Lösungen für zukunftsträchtige Arbeitsplätze. Ziel der Umstrukturierung der Gewerbebrache auf dem Herosé-Gelände ist an diesem bevorzugten Standort ein neues Stadtquartier mit einer Integration von Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Neben hochwertigem Wohnen soll die gewerbliche Nutzung - speziell für moderne Entwicklungs- und Forschungseinrichtungen - Vorrang haben.

3.5 Zentrenkonzept

Für den Stadtbereich Konstanz wurde 1998 ein Zentrenkonzept entwickelt, in dem die integrierten Standorte zur Versorgung festgelegt wurden.

Im Quartier Hindenburgstraße / Schneckenburgstraße und am Gottmannplatz ist eine Zentrumsbildung vorgesehen. Die entsprechenden Verkaufsflächen mit über den Stadtteil herausragender Versorgungsfunktion sind bereits teilweise realisiert und werden die Nahversorgungsfunktion für das Quartier Herosé übernehmen.

Das Zentrenkonzept schließt für das Planungsgebiet Einzelhandel aus, da Gewerbeansiedelungen auf Grund des begrenzten Angebots an Gewerbeflächen in der Stadt Konstanz gefördert werden sollen.

3.6 Sanierungsgebiet

Anlass für die förmliche Ausweisung des Sanierungsgebiets war die Betriebsschließung des Textilunternehmens Herosé im Jahre 1997. Dadurch eröffnete sich für die Stadt Konstanz die Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung in exponierter Lage am Seerhein.

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen beschloss der Gemeinderat am 18.03.1999 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Billenweiher“. Der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets ist mit dem Planungsbereich des Wettbewerbs identisch.

Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren nach dem „Besonderen Städtebaurecht“ durchgeführt. Es finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB Anwendung. Die Satzung trat mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung am 17.04.1999 in Kraft.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wurde mit Bescheid des Wirtschaftsministeriums vom 04.05.2000 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen.

Der Gemeinderat hat am 30.01.03 die Erweiterung des Sanierungsgebietes Billenweiher um die nördlich der Reichenaustraße liegenden Grundstücke der Firma Great Lakes, Flurstücke Nrn. 1739, 1741/1, 1741/2 und 1741/16 beschlossen. Die Erweiterung des förmlichen Sanierungsgebietes ist mit der öffentlichen Bekanntmachung im Südkurier am 08.02.03 rechtsverbindlich geworden.

3.7 Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Herosé-Heizwerkgelände“ an. Der Plan sieht ein gegliedertes Mischgebiet vor mit der vorwiegenden gewerblichen Nutzung von Fachmärkten mit einer entsprechend dimensionierten Stellplatzanlage im südlichen Teil und einer Mischnutzung gem. § 5 BauNVO im nördlichen Teil.

II Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Abgeleitet aus den Zielen der Sanierungsmaßnahme und den Zielvorgaben des städtebaulichen Wettbewerbes wurden die Entwicklungsziele und das städtebauliche Konzept im Rahmen der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses konkretisiert und in der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung abgestimmt. Der städtebauliche Entwurf mit Verkehrs- und Freiraumplanung dient als Grundlage für den Bebauungsplan.

2 Intention des Planes

Mit dem Bebauungsplan soll die Umnutzung des Geländes des ehem. Textilunternehmens und die Neuordnung des Stadtparkes und des Uferbereiches gesichert werden und damit Planungsrecht für die Bebauung und Neuordnung des Freiraumes geschaffen werden.

3 Wesentlicher Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen

Die städtebauliche Entwicklung für das Planungsgebiet basiert auf dem Ziel, auf dem abgeräumten Gelände und dem angrenzenden Park ein neues Stadtquartier zu entwickeln unter Berücksichtigung einer behutsamen Einbindung in die bestehende Ortsstruktur des Stadtteils Petershausen und der sensiblen Lage am Ufer des Bodensees. Durch die Festsetzungen im Plan sollen folgende Entwicklungsziele planungsrechtlich gesichert werden:

- Entwicklung einer hochwertigen Baustruktur, die eine Integration von Arbeiten und Wohnen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht,
- Schaffung eines Emissionsschutzes für den Wohn- und Gewerbebereich sowie für den Stadtteilpark entlang der Hauptverkehrsstraße Reichenaustraße/Spanierstraße
- Vernetzung des Stadtteils Petershausen mit dem Uferbereich über Fuß- und Radwege sowie öffentliche Grünflächen (räumliche Verknüpfung des Uferbereiches am Seerhein mit dem Stadtteil Petershausen)
- Aufwertung der öffentlichen Grünflächen zu einem zusammenhängenden Stadtteilpark mit Möglichkeiten für Sport / Spiel und direkten Bezügen zum Seeuferweg und Seerhein,
- Erhalt und Integration des wertvollen Baumbestandes
- Realisierung des öffentlichen Seeuferwegs im Planungsgebiet
- Minimierung der Beeinträchtigung des Quartiers und der Grünbereiche (Uferweg/ Stadtteilpark) durch internen Erschließungsverkehr
- Verbesserung der Platzsituationen im Bereich Ebertplatz und Hindenburgstrasse.

Grundlage für die Bebauungsplanung ist das abgestimmte städtebauliche Konzept von Prof. Brenner.

Zur Absicherung einer einheitlichen und architektonisch anspruchsvollen Gestaltung der Neubebauung sind örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO BW) Bestandteil des Bebauungsplanes (s. Punkt C).

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird - entsprechend der Zielsetzung, eine Integration von Wohnen und Arbeiten an diesem Standort zu realisieren – differen-

ziert: Der größte Teil des Geländes wird als Mischgebiet dargestellt, um die bevorzugte Lage des Standortes für die Wohnnutzung und wohngebietsverträgliches Gewerbe zu sichern. Im westlichen Bereich Anschluss an Great Lakes (gewerbliche Flächen FNP) und am östlichen Kreisverkehr Reichenaustraße werden aufgrund der benachbarten Mischgebietsnutzung mit einem hohen Wohnanteil eingeschränktes Gewerbegebiete festgesetzt. Insgesamt wird für das Gebiet eine Mischnutzung mit ca. 50 % Gewerbe und 50 % Wohnen angestrebt.

Mischgebiet

Zur Sicherung und Entwicklung der Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe erfolgt die Festsetzung von Mischgebieten für folgende Bereiche:

- MI 1bis MI 5: der Bereich zwischen der Reichenaustraße bis zur Uferpromenade
- MI 6: die Fläche des Gebäudeensembles des ehemaligen Rheingutes am Ufer
- MI 7: die Grundstücksfläche des denkmalgeschützten Gebäudes Villa Herosé.

Aus städtebaulichen und immissionsrechtlichen Gründen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in allen Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1).

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind innerhalb der Mischgebiete unterschiedliche Nutzungsarten für einzelne Gebäudeteile vorgesehen. Deshalb erfolgt folgende Baugebietsgliederung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs.7 Nr. 2 BauNVO:

- In den Mischgebieten MI 3 bis MI 5 sind im Bereich der Flächen 1 an der Reichenaustraße und am Platz zwischen den Mischgebieten MI 2 und MI 3 vorwiegend Wohnnutzung, im Erdgeschoss nur Gewerbe vorzusehen.
- In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 ist im Bereich der Flächen 2 vorwiegend Wohnen zulässig.
- In den Mischgebieten MI 1 bis MI 7 ist im Bereich der Flächen 3 nur die Unterbringung von Gewerbe, im 2. bzw. ab dem 2. Obergeschoss auch Wohnungen zulässig (s. textliche Festsetzungen 1.2-1.4).

Aufgrund der hohen Verkehrsimmissionen der Reichenaustraße für die angrenzende Bebauung, die die für Wohnnutzung zulässigen Werte übersteigen, sind Schallschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung erforderlich. Die Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind über nachfolgende Planungsverfahren zu sichern. Darüber hinaus wird festgelegt, dass alle Maßnahmen gegen die von der Reichenaustraße ausgehenden, auf die Bebauung einwirkenden Verkehrsimmissionen zu Lasten des Bauherrn gehen (textliche Festsetzung Nr. 8.1).

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 befinden sich die erforderlichen Stellplätze im Sockelgeschoss, das ausschließlich als Tiefgarage dient sowie die erforderlichen Nebenräume enthält. Aufenthaltsräume sind im Sockelgeschoss nicht zulässig. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.7)

Gewerbegebiet

Auf den Flächen, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind, werden folgende eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt:

- GEe 1: der unmittelbar an das Firmengelände des Chemieunternehmens Great Lakes angrenzende Bereich
- GEe 2: die dem Mischgebiet MI 1 vorgelagerte Fläche an der Reichenaustraße

Aus städtebaulichen und immissionsrechtlichen Gründen wird für alle Gewerbegebiete festgesetzt, dass wesentlich störende Gewerbebetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5).

Die Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Vermeidung von Lärm, Staub und Geruch) als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass die Wohnnutzung in den benachbarten Mischgebieten nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird. (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6)

Das Gewerbegebiet GEe1 ist vorgesehen für die Errichtung des geplanten Kompetenzzentrums. Deshalb wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung 1.7).

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich in den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 in Tiefgaragen im Untergeschoss, die im Plan entsprechend festgesetzt sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine kompakte Bebauung mit einer Öffnung zum Seerhein und einer geschlossenen Front zur Reichenaustraße vor. Dabei orientiert sich der Entwurf in der Höhenentwicklung an dem städtebaulichen Umfeld. Das neue Quartier am Seerhein wird im wesentlichen aus einer Reihe von 5 großen städtischen Häusern gebildet. Jedes dieser Häuser ist so gegliedert, dass sich eine differenzierte Gebäudefigur und -silhouette ergibt, die sich von der Reichenaustraße zur Uferpromenade hin entwickelt. Jeder Hofgarten steht auf einem Sockel, der die Tiefgarage enthält mit einem pflanzlichen Aufbau im Hof.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird folgendes Nutzungsmaß festgesetzt:

- zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 in den Mischgebieten MI 1- MI 5 (mit Anrechnung der Sockelgeschosse), von 0,8 in den Gewerbegebieten und von 0,4 auf der Fläche für Gemeinbedarf
- zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,3 bis max. 2,7 in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5, von max. 3,4 im GEe 1 und GEe 2 und von 1,2 auf der Fläche für Gemeinbedarf.

In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 werden die zulässigen Obergrenzen der GRZ nicht eingehalten. Die Abweichung ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 und 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden städtebaulichen, funktionalen und ökologischen Gründen zulässig:

Um im Teilbereich A, dem ehem. Fabrikgelände, einen möglichst großen Anteil öffentlicher Freiflächen (40 %), der eine Durchlässigkeit zum Uferbereich und eine ausreichende Erschließung zulässt, zu erreichen, wurde als städtebauliche Konzeption eine kompakte Bebauung entwickelt, die einerseits das Problem der Stellplatzversorgung und andererseits die Herstellung von privaten Freiflächen in den Hofgärten sicherstellt.

Die nachteiligen Auswirkungen auf Grund und Boden werden gemindert durch eine intensive Anpflanzung in den Hofgärten auf einer Substratschicht von einer durchschnittlichen Höhe von 60 cm. Dadurch wird das Mikroklima verbessert, die Belange von Flora und Fauna berücksichtigt und das anfallende Niederschlagswasser auf den Hofflächen zurückgehalten.

Weiterhin dient die verdichtete Bebauung dazu, im Teilbereich B, dem Herosé-Park, eine möglichst großflächige, zusammenhängende öffentliche Grünfläche zu schaffen, die sowohl ökologisch wirksam ist und als Erholungsraum für die Bewohner der angrenzenden Stadtquartiere dient. In der Gesamtbetrachtung sind die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen als geringfügig zu betrachten.

In den Baugebieten werden aus städtebaulichen Gründen und zur Berücksichtigung von Umweltbelangen die zulässigen Obergrenzen gem. § 17 Abs. 2 BauNVO überschritten:

- in den Hofgärten MI 1 – MI 5, um eine dichte und kompakte aber zum Seerhein hin geöffnete Bebauung realisieren zu können, ohne dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingeschränkt werden
- in dem Mischgebiet MI 6 mit dem denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Rheinguts auf einem klein bemessenen privaten Grundstück, um die Uferpromenade in diesem Bereich nur geringfügig einzuschränken
- in den Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2, um durch eine kompakte Bebauung städtebauliche Akzente an der Reichenaustraße – als Eingang zur Stadt – zu setzen.

Die Überschreitung der Obergrenzen für das zulässige Maß der Nutzung gem. § 17 BauNVO wird folgendermaßen begründet: Die Überschreitung wird ausgeglichen durch den hohen Anteil von öffentlichen Grünflächen im unmittelbaren Umfeld. Dadurch ist gewährleistet, das die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind. Darüber hinaus besteht in der Stadt Konstanz ein hoher Bedarf an Wohnraum sowie hochwertigen Gewerbeflächen, der entsprechend der Forderung nach dem sparsamen

Umgang mit Grund und Boden nicht auf der grünen Wiese, sondern in bereits erschlossenen Gebiete realisiert werden soll[4].

Das städtebauliche Konzept sieht eine Höhenstaffelung der Neubebauung von 3 bis maximal 5 Vollgeschossen, im Gewerbegebiet GEe 2 bis max. 6 Vollgeschosse vor. Zur Sicherung der Gebäudehöhenentwicklung wird die Anzahl der Vollgeschosse im Gewerbegebiet GEe1, in den Mischgebieten, MI 6 und MI 7 und in der Fläche für Gemeinbedarf als Höchstmaß und für die Mischgebiete MI 1 bis MI 5 und im Gewerbegebiet GEe 2 als zwingend festgesetzt.

Darüber hinaus ist die Höhe der 3-geschossigen Kopfbauten an der Uferpromenade so zu wählen, dass die Oberkante Traufe die gleiche Traufhöhe wie alle anderen 3-geschossigen Gebäudeteile der Hofgartenbebauung hat. (s. textliche Festsetzung Nr. 2.1). Diese Festsetzung ist erforderlich, da der gesamte Baukörper auf einem Sockel steht, der aufgrund des topographischen Gefälles zum Ufer höher aus dem Gelände ragt. Dieser Sockel hält die einzelnen Bauteile zu einem Gebäude zusammen. Nur die Bauteile auf der Fläche 3 stehen auf einem Sockel, dessen OK tiefer als die OK des Hauptsockels ist. Alle Sockel werden funktional zu einer Einheit verbunden.

Die Herausbildung eines Sockelgeschosses ist auch aufgrund des starken Gefälles des Geländes von Norden nach Süden erforderlich. Da Teile des Gebiets durch erhöhte Hochwasserpegel, die nach Schätzung der Fachbehörden zukünftig steigen können, betroffen sind, ist ein Mindestsockel zum Schutz der Anwohner nötig. Darüber hinaus dient das Sockelgeschoss zu Unterbringung von Stellplätzen und entlastet damit das Gebiet von oberirdischen Parkplätzen.

Da das Sockelgeschoss ausschließlich der Unterbringung von Tiefgaragen und Nebenräumen dient, wird es nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (gem. Landesbauordnung Baden Württemberg LBO BW) und GFZ (§ 20 BauNVO) angerechnet (s. textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Zur Gewährleistung der notwendigen Lichtraumprofile im Bereich der Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen wird in den mit „m“ im Plan bezeichneten Bereichen eine lichte Höhe von 2,20 m über OK Tiefgaragenzufahrt zugelassen (s. textliche Festsetzung Nr. 3.5).

Zur Vermittlung der unterschiedlichen Niveaus zwischen den Anliegerstraßen bzw. der Uferpromenade und den privaten Hofflächen werden Flächen (n u. o) im Plan gekennzeichnet, auf denen eine Abtreppung vorzunehmen ist (s. textliche Festsetzung Nr. 3.6 und 3.7).

3.3 Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen

Die Mischung aus offener und geschlossener Bauweise als maßgebliche Baustruktur im städtischen Umfeld im Stadtteil Petershausen wurde im Städtebau des Plangebiets fortgesetzt.

Zur Sicherung der Realisierung des abgestimmten städtebaulichen Konzeptes werden die Baufluchten der Hofgärten zur Straße und Promenade sowie der geplante Gewerbebau im GEe2 durch **Baulinien** gesichert. Durch die Festsetzung von Baulinien im MI 6 und MI 7 wird der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude gewährleistet.

Um eine Flexibilität für eine zukünftige Bebauung zu gewährleisten werden darüber hinaus in folgenden Baugebieten **Baugrenzen** festgesetzt:

- in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 hofseitig

[4] s. Appell zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden von Herrrn Wirtschaftsminister D. Walter Döring, Regierungspräsidium Freiburg, vom 24.07.03

- im Gewerbegebiet GEe 1, um für die zukünftige Planung für das geplante Kompetenzzentrum einen Spielraum für die Bauplanung offen zu halten
- auf der Gemeinbedarfsfläche, um im Falle eines Neubaus eine Orientierung an der Nachbarbebauung (Villa Herosé) sicherzustellen (Orientierung an der Bauflucht, ausreichender Abstand).

Um einen Spielraum für die Gestaltung der Fassaden zu den Hofflächen zu gewährleisten wird eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze durch folgende textliche Festsetzung geregelt: In den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 sind Balkone und Loggien gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig, wenn sie die Baugrenze nicht mehr als 1,50 m überschreiten und dabei nicht länger als 5,00 m sind. Insgesamt dürfen diese Bauteile nur auf die Hälfte der Gesamtlänge des Gebäudes die Baugrenze überschreiten (s. textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Zur Regulierung der Höhenentwicklung im Bereich des Überganges zwischen Uferpromenade und der Hofgärten auf dem Sockelgeschoss wird im Bereich der Baufenster MI 1 und MI 2 die OK Substratschicht an dem Übergang der Fläche Garten zu der Fläche „o“ (Pflanztreppe) auf 399,70 m ü. NN und im Bereich der Baufenster MI 3 bis MI 5 auf 399,90 m ü NN festgesetzt. Somit ergibt sich im Bereich Uferpromenade ein Höhenunterschied der Hofgärten (OK Substratschicht) zum Seeuferweg von max. 1,70 m im Osten und 1,40 m im Westen. (s. textliche Festsetzung 3.8)

Zwischen den Mischgebieten MI 1 und MI 2, MI 3 und MI 4 und MI 4 und MI 5 erfolgt zwischen den jeweiligen Gebäudeköpfen an der Uferpromenade eine Abweichung von **Abstandsflächen** gem. § 6 Abs.4 geltender Landesbauordnung (LBO BW). Dies ist begründet durch das städtebauliche Konzept, das an diesen Bereichen eine Durchlässigkeit zur Uferpromenade vorsieht, die durch eine gebäudehohe Arkade noch akzentuiert wird. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hier nicht eingeschränkt, da in diesen Bereichen keine Fenster vorgesehen sind .Die Abweichungen sind im Plan gekennzeichnet und durch die örtliche Bauvorschrift gesichert.(s. örtliche Bauvorschrift Pkt. 8).

Die Abstandsflächen zwischen den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 werden im Bereich der Stichstraßen unterschritten bezogen auf die Höhen des natürlichen Geländes wie im § 5 Abs. 4 LBO BW gefordert. Bezogen auf die Ebenen Oberkante Sockelgeschoss (OK FF Erdgeschoss) werden sie jedoch eingehalten. Die zu belichtenden Fassadenöffnungen (Aufenthaltsräume) liegen alle oberhalb der des (örtliche Bauvorschrift Pkt. 8).

Zur Erweiterung der Durchgänge zwischen den Gebäudeköpfen an der Uferpromenade und den verkehrsberuhigten Stichstraßen werden in gesamter Gebäudehöhe Arkaden festgesetzt. Städtebaulich ist der Übergang zwischen Natur- und Stadtraum an dieser Stelle betont. Gleichzeitig wird der Naturraum geschützt, so dass eine Aufenthaltsqualität im Naturraum durch den Straßenverkehr nicht beeinträchtigt wird. Ebenso erfolgt zur Erweiterung des Fußgängerbereiches im Bereich des Kreisverkehrs am Gewerbegebiet GEe 2 die Festsetzung einer Arkade. Die Zugänglichkeit der Arkaden für die Allgemeinheit wird durch ein Gehrecht gesichert (s. textliche Festsetzung Nr. 4.1).

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die ausschließliche Unterbringung von **Stellplätzen** im Sockelgeschoss der geplanten Bebauung in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 dient der Freihaltung der Innenhöfe für eine Begrünung, der Anlage von Spielplätzen und damit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Damit werden die Belange der Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt (s. textliche Festung Nr. 3.1).

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen erhöht sich die Decke des Sockelgeschosses. An diesen Stellen ist kein Durchgang vom Innenhof zur Straße möglich. (s. textliche Festsetzung Nr. 3.5)

Zur Sicherung des erforderlichen Stellplatzbedarfes werden in dem Mischgebiet MI 7 und auf der Gemeinbedarfsfläche die erforderlichen Stellplätze im Vorgartenbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes untergebracht (s. textliche Festsetzung Nr. 3.4)

Zur Sicherung von Kinderspielplätzen für die Wohnnutzung wird gem. § 9 Landesbauordnung in den Hofgärten jeweils ein Kinderspielplatz vorgesehen.

3.5 Gemeinbedarfsflächen

Der durch die Neubebauung entstehende Bedarf an Kindergartenplätzen kann durch die bestehende Einrichtung im Gebiet gedeckt werden. Deshalb erfolgt zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Kindertagesstätte die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten. Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,2 und einer Anzahl der Vollgeschosse von max. 3. bestimmt. Damit passt sich das Maß der Nutzung an die Bebauung im Umfeld an. (Villa Herosé).

3.6 Öffentliche Grünflächen

Zur Sicherung der geplanten Uferpromenade und des Stadtparkes werden die Flächen östlich angrenzend an das Mischgebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz und die Flächen am Rheinufer als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferpromenade festgesetzt. Im Zuge der Neugestaltung des Parks ist die Herstellung eines Bachlaufes von mindestens 100 m Länge (Fläche V 3) mit überwiegend natürlichen Böschungsbereichen geplant. Das erforderliche wasserrechtliche Verfahren wird in enger Abstimmung mit der Gewässerdirektion eingeleitet (s. textliche Festsetzung 6.3).

Zur gestalterischen Aufwertung des Uferbereiches sowie zur Stärkung des Biotopverbundes am Seerhein wird ein Mindestanteil an ökologisch wirksamer Grünfläche sowie eine einreihige Baumreihe parallel zum Ufer festgesetzt. Bei der Festlegung der Standorte sind die Blickbeziehungen aus den Stichstraßen zum Seerhein freizuhalten (s. textliche Festsetzung Nrn. 5.5 und 5.6).

Von der oberen und unteren Wasserbehörde wird die Freihaltung eines 5 m Gewässerrandstreifens entlang des Ufers gefordert (Fläche V 2). Dagegen stehen z. T. die Belange des Landesdenkmalamt, die den Erhalt der denkmalgeschützten Uferbefestigung im ehemaligen Park der Villa Herosé fordern. Dies steht auch im öffentlichen Interesse, denn die Stadt plant, den Park als Stadtpark unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes auszubauen. Darüber hinaus besteht ein Engpass im Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Rheinguts. Um hier eine Durchwegung zu gewährleisten, die wesentlicher Bestandteil der von der Stadt geplanten Uferpromenade ist, muss in diesem Bereich der Uferstreifen unterbrochen werden.

Dies bedingt, dass der geforderte Gewässerrandstreifen von der westlichen Grenze des Geltungsbereiches bis zur Flurstücksgrenze 1772 - unterbrochen im Bereich Rheingut - verläuft. Diese Fläche muss frei gehalten werden von jeder Hochbaumaßnahme und sonstigen Zweckbestimmungen.

Außerhalb des Bebauungsplanverfahrens wird eine Gestaltung der Uferbereiche in Absprache mit den Wasserbehörden entwickelt.

3.7 Pflanzungsbindungen

Zur Sicherung des Gestaltungskonzeptes für die öffentlichen Grünanlagen und zum Ausgleich des baulichen Eingriffes werden die erhaltenswerten Bäume und geplanten Neupflanzungen als Pflanzungsbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt. Darüber hinaus werden Bäume im öffentlicher Straßenraum vorgesehen: eine Baumreihe auf dem Mittelstreifen der Reichenaustraße sowie Baumpflanzungen in den Anliegerstraßen. Da die Standorte erst in nachfolgenden Planverfahrens festgelegt werden können, wird die Anzahl, die Art und Qualität

der anzupflanzenden Straßenbäume in einer textlichen Festsetzung geregelt. (s. textliche Festsetzung Nrn. 5.2, 5.3).

In den Hofgärten der Mischgebiete erfolgt die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dies dient der Sicherung einer Aufenthaltsqualität für die Bewohner und ist gleichzeitig eine Ausgleichsmaßnahme für den baulichen Eingriff. (s. textliche Festsetzung 5.1)

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (Ausgleichsmaßnahmen)

Zur Sicherung des vorhandenen wertvollen Buchenbestandes wird ein Bereich an der Reichenaustraße als Fläche zum Schutz- und zur Pflege der Landschaft ausgewiesen.

Darüber hinaus erhalten die wertvollen Buchen am östlichen Kreisverkehr (Höhe Klingenbergstraße) einen besonderen Schutz im Wurzelbereich, in dem auf der mit V1 bezeichneten Fläche im Wurzelbereich keine Leitungs- oder Grabenarbeiten durchgeführt werden dürfen (s. textliche Festsetzung 6.1).

Am Ufer des Seerheins wird als weitere Maßnahme eine bestehende Uferbebauung zurückgebaut und die der befestigten Uferlinie vorgelagerte Uferlinie renaturiert. Die Fläche beträgt 256 m².

3.9 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Neubebauung des Gewerbegebiets GEe 1 und der Mischgebiete MI 1 – MI 5 erfolgt über fünf Stichstraßen, die in die Reichenaustraße münden. Die Villa Herosé, der Kindergarten und das Pumpwerk werden über eine gemeinsame Einfahrt an der Reichenaustraße erschlossen. Die Erschließung des Grundstückes des ehemaligen Rheinguts erfolgt über den verkehrsberuhigten Platz zwischen den Mischgebieten MI 2 u. MI 3.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Sicherung der Verkehrserschließung vorgenommen:

Straßen

Zur Sicherung der Erschließung des Grundstückes werden Straßenverkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt:

- als Straßenverkehrsfläche ohne Einschränkung die Reichenaustraße und die Kreuzungsbereiche Schneckenburgstraße, Hindenburg- / Alemannenstraße sowie St.-Gebhardstr. / Petershauser Straße
- als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung **Verkehrsberuhigung** die Anliegerstraßen sowie die Platzflächen des Ebertplatzes als Mischverkehrsflächen mit der gleichberechtigten Nutzung für den Fahr-, Fußgänger- und Fahrradverkehr. Eine Zufahrt von der St.-Gebhardstraße zur Reichenaustraße ist nicht möglich.
- als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung **Fußgängerbereich** der Kreuzungsbereich Hindenburg- / Allemannenstraße zur Sicherung der Nutzung für Fußgänger und. Fahrradfahrer. Eine Zufahrt zur Reichenaustraße ist damit unterbunden.

Entlang der Südseite der Reichenaustraße wird auf der gesamten Länge des Geltungsbereiches ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt . Ausgenommen werden hierbei nur die Ein- und Ausfahrten der als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzten Stichstraßen und die Zufahrt zur Villa Herosé und Kindergarten im Osten des Geltungsbereiches.

Zur Sicherung der Erschließung der Tiefgaragen werden die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen für die Bebauung in den Mischgebieten MI 1 bis MI 5 im Plan festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Zur Sicherung ausreichender Stellplätze für die Neubebauung werden unter allen Baufenstern der Baugebiete Tiefgaragen unter der Neubebauung festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die verkehrsberuhigten Anliegerstraßen. Darüber hinaus werden öffentliche Stellplätze für Besucher in den Anliegerstraßen festgesetzt.

Die Flächen für die erforderlichen Stellplätze werden im Plan als Flächen für Tiefgaragen dargestellt. Dabei dient das Garagengeschoss der Unterbringung von Stellplätzen für die Bewohner, Nutzer und z. T. auch für die Besucher sowie für Mieterkeller, Räume für die für die Haustechnik und sonstige erforderlichen Nebenräume (s. textliche Festsetzung Nr. 3.2).

3.10 Fläche für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Abwasserversorgung für das Neubaugebiet sowie für den angrenzenden Stadtteil wird das Grundstück Flst. Nr. 1773/2 als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zeckbestimmung Abwasser festgesetzt. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist auf den Grundstücken in einem Trennsystem zu sammeln und in den Seerhein zu leiten (s. örtliche Bauvorschrift Pkt. 9).

Zur Sicherung der Stromversorgung werden zwei Flächen für Trafostationen innerhalb der öffentlichen Grünflächen der Baugebiete festgesetzt:

- in der Grünfläche an der westlichen Grenze des Gewerbegebiete GEe 1 im Übergang zum Industriegelände „Great Lakes“
- in der dreiecksförmigen Grünfläche am Gewerbegebiet GEe 2.

3.11 Nachrichtliche Übernahmen / Baudenkmale / Naturdenkmale

Der Bebauungsplan stellt in nachrichtlicher Übernahme die eingetragenen Baudenkmale und Denkmalbereiche dar:

- das Gebäudeensemble des ehemaligen Rheingutes (Schneckenburg) Auf dem Flurstück Nr.1771/8.
- das Gebäude der „Villa Herosé“ und der Park auf dem Flst. Nr. 1772/1773.
- die Ufermauer im Bereich des Parks und vor dem Rheingut.

Im Heroképark befinden sich vier eingetragene Naturdenkmale, die durch die ausgewiesenen Nutzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden:

- eine Eibe (Taxus baccata) am Übergang zum Ebert-Platz.
- Eine Strobe (Pinus strobus) und eine Sequoia (Sequoiadendron giganteum) zwischen der ehemaligen Herosé-Villa und dem Seerhein.
- Eine Buche (Fagus sylvatica f. purpurea) westlich des Pumpwerks am Seerhein.

3.12 Übernahme von Hinweisen

Folgende im Rahmen der Trägerbeteiligung gegebenen Hinweise werden im Plan unter „textlichen Festsetzungen“ bzw. unter „örtliche Bauvorschriften“ aufgenommen:

- zur Beachtung des Schutzes von Bodendenkmalen
- zur Notwendigkeit vorzunehmender Baugrunduntersuchungen.
- zur Gewährleistung eines Ausschlusses einer Blendwirkung für Flugzeuge bei der geplanten Bedachung mit Solarkonvektoren
- zur Berücksichtigung der Telekommunikationsleitungen bei der Bauausführung
- zur Berücksichtigung der Auflagen bei Verfüllungen im Zusammenhang mit der Altlastenbeseitigung
- zur Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

- zur Berücksichtigung von Auflagen zur Neuverlegung von Elektro-Versorgungstrassen.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Bodenordnung

Wie unter Punkt I 2.2 dargestellt gibt es nur zwei Eigentümer im Plangebiet; die Stadt Konstanz und die Entwicklungsgesellschaft BHS Städtebau Bodensee/Hegau GmbH, die Eigentümerin des Grundstücks Reichenaustraße 11, Flst. Nr. 1771/1, mit einer Fläche von 19.558 m² ist. Diese Eigentumsverhältnisse stehen jedoch der Realisierung des Bebauungsplans entgegen. Daher ist eine Neuordnung durch eine Sanierungsumlegung erforderlich.

2 Natur und Landschaft[5]

Bedingt durch die Größe des Vorhabens wurde gemäß Anlage 1, Pkt. 18.7.2 des UVP-Gesetzes eine Einzelfallprüfung der UVP-Pflicht vorgenommen. Die Einzelfallprüfung ergab, dass das Vorhaben nicht der UVP-Pflicht unterliegt.

Im nachfolgenden werden die wesentlichen Auswirkungen der ausgewiesenen Nutzungen im Geltungsbereich auf die einzelnen Naturhaushaltsfaktoren dargestellt und die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt . Hierbei wird der derzeitige Stand der Planungen (insbesondere der Grünplanung) zu Grunde gelegt.

2.1 Ermittlung und Bewertung des Eingriffs

Bei einem Abstimmungstermin mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Fachbereich Grünplanung der Stadt Konstanz am 23.07.03 wurde festgelegt, dass im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung das Areal der ehemaligen Textilfirma Herosé und die Parkanlage getrennt betrachtet werden. Die geplanten Pflegemaßnahmen im Herosépark und die Aufwertungsmaßnahmen am Ebertplatz stellen keinen Eingriff dar, der aus den im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen resultiert, sondern sind notwendige Maßnahmen zur Aufwertung einer Freifläche bzw. Platzfläche. Diese wären auch unabhängig von der Entwicklung des Gebietes durchgeführt worden.

Nachfolgend werden die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Hierbei wird entsprechend einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am 23.07.03 eine verbal-argumentative Bewertung des Eingriffs in drei Wertigkeitsstufen (gering – mittel – hoch) vorgenommen.

Eingriff Schutzgut Fauna und Flora

Eingriff in vorhandene Lebensräume

Durch das Fehlen bedeutsamer Lebensräume auf Grund der hohen Versiegelung im Bereich des ehemaligen Industrieareals kann der **Eingriff** als **gering** eingestuft werden.

Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand

Durch die Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes bei dem städtebaulichen Entwurf (Bereich A im Maßnahmenplan des Grünordnungsplans (GOP)) fallen dem Bauvorhaben nur wenige sehr wertvolle oder erhaltenswerte Bäume zum Opfer. Der **Eingriff** kann somit als **mittel** eingestuft werden. (Grundlage der Eingriffsbewertung ist die Bewertung des Baumbestandes Stand Oktober 2000, ergänzt Mai 2002).

Dies betrifft folgende Bereiche im ehemaligen Gewerbegebiet und an der Reichenaustraße:

[5] s. ausführliche Darstellungen im Grünordnungsplan

- Umbau der Reichenaustraße, Wegfall von 23 Straßenbäumen, davon 9 als erhaltenswert eingestuft (Bereich 1 im Maßnahmenplan des GOP).
- Grünstreifen südlich der Reichenaustraße (Bereich 2a), Wegfall von Baumreihe und Einzelbäumen entlang des Fußweges (bis zum Kreisverkehr Bereich 2b), 29 Bäume mit erhaltenswertem und 10 mit nicht erhaltenswertem Zustand (Bereiche 2a und 2b im Maßnahmenplan des GOP).
- Uferbereich, mittel- bis langfristiger Wegfall von 8 wertvollen und einem erhaltenswerten Baum und 9 nicht erhaltenswerten Bäumen im Rahmen der Sanierung der Ufermauer (Bereich 3 im Maßnahmenplan des GOP).
- Randbereiche des bestehenden Herosé-Park-Geländes (Flurstücke: 1771/7, 1771/6, Teile von 1772), Verlust von 5 wertvollen, 6 erhaltenswerten und 13 nicht erhaltenswerten Bäumen (Bereich 4 im Maßnahmenplan des GOP).

Nicht betroffen durch die Nutzungsausweisung des Bebauungsplanes bleibt ein Großteil des schützenswerten und landschaftsbildprägenden Baumbestandes entlang des Ufers. Hier sind jedoch mittelfristig Maßnahmen zur Sanierung der teilweise brüchigen Uferbefestigung vorgesehen. Da der Baumbestand zum Teil unmittelbar an der Ufermauer steht, werden im Zusammenhang mit dieser Sanierungsmaßnahme einige Bäume beseitigt werden müssen. Die Neugestaltung der Uferpromenade und der darauf aufbauende Grünordnungsplan sehen daher eine neugepflanzte Baumreihe /Allee vor.

Eingriff in den Biotopverbund

Das ehemals hoch versiegelte Gewerbeareal bildete einen starken Riegel der Biotopverknüpfung entlang des Seerheins. Durch die Ausformung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Ufers kann diese Biotopverbundachse deutlich aufgewertet werden. Der Eingriff kann somit als gering eingestuft werden.

Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsnutzung

Die geplanten Maßnahmen verändern das derzeitige Stadt- und Landschaftsbild grundsätzlich. Durch die vorgesehenen Neubebauungen erfolgt jedoch weniger ein Eingriff als eine Aufwertung der derzeitigen Situation. Wie deutlich sich die Aufwertung auswirkt, hängt von der Ausformung des Sockelgeschosses der Tiefgarage, von der Wirkung der Sichtbeziehungen von der Reichenaustraße zum Ufer sowie von der Ausformung der Bepflanzung der Uferpromenade ab.

Eingriff in das Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann als gering bezeichnet werden.

Ein bisher stark versiegeltes Gewerbeareal wird umgenutzt in ein Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe. Die großflächig versiegelten Gebäude, Straßen und Lagerflächen (insgesamt 42.985 m²) werden abgerissen und das Areal wird neu bebaut mit einer Neuversiegelung durch Bebauung, Straßenflächen und versiegelten Geh- und Radwegen von 41.213 m², worin 264 m² erhaltener Gebäudebestand und 1.404 m² teilversiegelte Fläche im Bereich der Uferpromenade enthalten ist. Die Versiegelung reduziert sich hierdurch um 1.508 m².

Eingriff in das Schutzgut Wasser

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann als gering bezeichnet werden.

Hierbei sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Keine Reduktion der Grundwasseranreicherung und der -neubildung gegenüber dem Ausgangszustand (Entsiegelung von 1.508 m² im Bereich A, 1.648 m² im Bereich B).
- Keine erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser oder in den Seerhein.

- Keine Veränderung mit negativen Auswirkungen auf das Ufer und den Überflutungsraum des Seerheins.

Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft / Immissionen

Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft / Immissionen kann als gering bezeichnet werden.

Zusammenfassende Bewertung des Eingriffs

Mit dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungskonzept wird ein Ausgleich zwischen den Belangen des Denkmal-, Natur- und Umweltschutzes sowie den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Schaffung von gewerblich genutzten Bereichen für die Stadt beabsichtigt.

Durch die festgesetzten Nutzungen reduziert sich die Versiegelung gegenüber der Ausgangslage um 1.508 m² (im Bereich A). Der Anteil an Grünfläche erhöht sich um 104 m². Der Anteil an unversiegelter und teilversiegelter Freifläche im Bereich der Uferpromenade erhöht sich um 1.404 m².

Im Bereich der Baufelder und der Verkehrsflächen entfallen 13 als wertvoll, 45 als erhaltenswert und 46 als nicht erhaltenswert eingestufte Bäume.

Da sich bei der geplanten Neubebauung eine Reduktion der Versiegelung ergibt, kann der Eingriff in Boden und Klima als gering bewertet werden. Bei dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsnutzung ergibt sich durch die Neugestaltung voraussichtlich eine Verbesserung der derzeitigen Situation.

2.2 Maßnahmen zur Grünordnung

Gestaltung

Leitbild für die Freiflächengestaltung und Grünordnung ist die Verzahnung der landschaftlichen Elemente Wasser, Rheinpromenade, Herosé-Park und Hofgärten mit den angrenzenden Stadtquartieren und über die Fußgänger- und Radwegbrücke mit der Altstadt. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven neuen Stadtraumes, der sowohl qualitätsvolles Wohnen und Arbeiten erlaubt, als auch attraktive Naherholungsflächen bietet für die Menschen der angrenzenden Wohnquartiere. Durch die bestehende stadtübergreifend bedeutsame Fuß- und Radwegverbindung und die neue Uferpromenade als erstem Teilschritt einer durchgehenden Seerheinpromenade wird die „Stadt am Seerhein“ optimal in das Stadtgebiet von Konstanz eingebunden.

Folgende Maßnahmen der Freiflächengestaltung werden zur Verwirklichung dieses Ziels anberaumt:

- Entwickeln einer attraktiven Uferpromenade mit einer durchlaufenden Baumreihe und einer Fuß- und Radwegverbindung.
- Schaffen von gestalterisch ansprechenden Hofbereichen mit vielfältigen Grünstrukturen.
- Aufwerten des Herosé-Parks durch Schaffung einer offenen, vielfältig nutzbaren Parklandschaft mit einem neuangelegten Spielbereich.
- Neue Führung der Reichenaustraße durch die Anordnung eines mittig verlaufenden Grünstreifens mit Baumreihe sowie durch Verkehrskreisel mit begrünten Mittelinseln.
- Anlegen von verkehrsberuhigten Verbindungswegen/Stichstraßen mit einer begleitendem Baumreihe zwischen der Reichenaustraße und dem Seerhein.

Bei der Bepflanzung werden überwiegend heimische, standortgerechte Baumarten vorgesehen. Nur im Bereich naturferner künstlicher Standorte (z. B. mit hohem Trockenstress) wird auf Arten zurückgegriffen, die nicht der poteniell natürlichen Vegetation entsprechen (Sophora japonica).

Freiraumversorgung

- Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Naherholungsflächen.
- Ein Spielbereich wird im westlichen Teil des Plangebietes im Übergang zwischen Herosé-Park und Mischgebiet angelegt.
- Durch den Herosé-Park (in Nord-Südrichtung) und entlang der Promenade verläuft ein Fußgänger / Radweg.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs (Bereiche A und B)

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft lt. Naturschutzgesetz Baden Württemberg erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Erhalt der Uferzonen und des Herosé-Parks) sowie der Festsetzungen von straßenbegleitendem Grün (Reichenaustraße sowie Stichstraßen zur Erschließung des neuen Stadtteils).

Um den Charakter der Landschaft zu erhalten, soll sich die Art der Bepflanzung am vorhandenen bzw. am standorttypischen Baumbestand (insbesondere im Uferbereich - Charakter Flusslandschaft) orientieren.

Vermeidung

Eine Vermeidung des Eingriffs, d.h. ein Verzicht auf eine geplante Siedlungserweiterung ist aufgrund des starken Wohnraumbedarfs in Konstanz, der günstigen Lage des Plangebietes im Stadtbereich und durch die starke Vorbelastung durch die Nutzung als Gewerbegebiet nicht notwendig .

Zur Vermeidung des Eingriffs in den Wurzelbereich eines wertvollen Buchenbestandes am östlichen Verkehrskreisel werden Leitungsarbeiten im Wurzelbereich nicht zugelassen (Festsetzung Nr. 6.1).

Verminderung

Zur Reduzierung des Eingriffs in Natur- und Landschaft sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Wieder Nutzbarmachen einer innerstädtischen Industriebrache als Maßnahme nachhaltiger Stadtentwicklung: Innenentwicklung erschlossener Siedlungsbereiche vor Außenentwicklung (weiterer Landschaftsverbrauch)
- Ausweisen von kompakten Baufeldern im westlichen Teil des Geltungsbereichs (Bereich A) zu Gunsten einer großen zusammenhängenden Grünfläche im östlichen Teil (Bereich B) als Naherholungsgebiet und ökologisch wertvolle Grünfläche
- Durch die Ausrichtung der Baufenster wird der vorhandene geschützte Baumbestand und das Parkareal weitgehend berücksichtigt und gesichert. Zusätzlich wird ein Großteil des verbleibenden Baumbestandes durch eine Bindung zum Erhalt der Bäume geschützt.
- Zur Verminderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt ist das auf den Dächern anfallende Regenwasser in den Seerhein zu leiten (örtliche Bauvorschrift Pkt. 9). Zur Verhinderung der Beeinträchtigung der Qualität des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswassers wird eine Festsetzung getroffen, die den Einbau von unbeschichteten Metalldächern verhindert leiten (örtliche Bauvorschrift Pkt. 9);
- Zur Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Arten und Biotope wird der wertvolle Buchenbestand an der Reichenaustrasse als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft dargestellt (textliche Festsetzung Nr. 6.1);
- Zur Verminderung der Luftbelastung wird die Verwendung von energiesparenden Heizungstechniken und Bauausführungen festgesetzt (Festsetzung Nr. 7.1);

- Zur Verminderung des Eingriffs in die Schutzgüter Klima und Boden erfolgt eine Festsetzung, daß die geplanten Gebäude Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung erhalten (Festsetzung Nr. 7.2 und örtliche Bauvorschrift Pkt. 7).
- Zur Verminderung der Belastung des Seerheins erfolgt eine umfängliche Altlastensanierung.

2.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft lt. Naturschutzgesetz Baden Württemberg erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft durch die Festsetzung von Pflanzbindungen, durch die Darstellung von Baumpflanzungen sowie durch textliche Festsetzungen. Hierbei sind die Maßnahmen auf den jeweiligen Charakter der einzelnen, vorhergehend beschriebenen Bereiche abzustimmen.

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

Vegetation

Bereich A

- Festsetzung einer ökologisch wirksamen Grünfläche im Bereich der Uferpromenade (Rasenfläche mit Gehölz- und Staudenbereichen). Gesamtgröße der Fläche 1.800 m² (Festsetzung Nr. 5.6).
- Festsetzung einer durchschnittlichen Aufbaustärke von 60 cm (Substratschicht) auf den Tiefgaragenflächen der Innenbereiche der Gartenhöfe sowie Festsetzung einer Begrünung (Festsetzung Nr. 5.1 und örtliche Bauvorschriften Pkt. 1). Die Gesamtfläche von 6.197 m² wird nach Rücksprache mit dem Fachbereich Grünplanung der Stadt Konstanz zu 100 % als Ausgleichsmaßnahme angesetzt.
- Festsetzen einer Grünfläche im Übergangsbereich zu Great Lakes (425 m²).
- Festsetzen von Grün- und Freiflächen auf Plätzen innerhalb des Baugebietes sowie als Baumscheiben in den Stichstraßen (820 m²).
- Festsetzen von extensiv begrünten Dachflächen auf allen Flachdächern (Festsetzung Nr. 7.2). Ansetzen von 50 % der Bauflächen (9.503 m²), da der Rest für Solarpaneele, Aufbauten etc. benötigt wird. Von diesen 50 % (4.751 m²) werden nach Rücksprache mit der UNB und dem Fachbereich Grünplanung 30 %, umgerechnet 1.425 m², als Ausgleichsfläche anerkannt.
- Festsetzen einer Baumreihe mit 25 Bäumen (Großbäume entsprechend Pflanzliste 3) sowie eines mittig verlaufenden Grünsteifens (1.200 m²) an der Reichenaustraße (Festsetzung Nr. 5.2).
- Festsetzen einer einreihigen Baumreihe auf der Uferpromenade mit einem maximalen Pflanzabstand von 21 m sowie von mehreren Solitärpflanzungen mit insgesamt 32 Bäumen, entsprechend der Pflanzliste 1 (Festsetzung Nr. 5.5).
- Festsetzen von 47 Bäumen im Bereich der Stichstraßen und Plätze mit Pflanzscheiben von mindestens 4 m² Größe (Festsetzung Nr. 5.3, Bäume entsprechend Pflanzliste 2)

Im Bereich der Uferpromenade wird ein 5 m breiter Streifen entlang des Ufers freigehalten von Hochbaumaßnahmen und sonstigen intensiven Nutzungen (1.404 m² - Festsetzung Nr. 6.2). Die Festlegung als Grünfläche und die öffentliche Zugänglichkeit steht nicht im Widerspruch zur Entwicklung dieses Gewässerrandstreifens nach § 68b.

Bereich B

Vorschläge zu Baum- und Strauchpflanzungen werden im Rahmen eines Parkpflegewerks erarbeitet.

Boden / Wasser / Klima

Bereich A:

- Festsetzen einer Grünfläche im Übergang zur Reichenaustraße (417 m²)
- Entsiegeln einer 1.508 m² großen Fläche und Umwandlung in eine unversiegelte oder nur geringfügig versiegelte Freifläche (Der versiegelte Rad- und Fußweg ist hierin nicht enthalten.). Beseitigen von umfangreichen Altlasten im Vorgriff der Baumaßnahme.
- Festsetzen einer 256 m² großen Fläche am Ufer des Seerheins als Renaturierungsmaßnahme.
- Neuanlage eines offenen Bachlaufs zwischen Reichenaustraße und Seerhein (im Herosé-Park) in einer Länge von mindestens 100 m (Festsetzung Nr. 6.3).

Bereich B:

Es liegt keine Beeinträchtigung vor.

Landschaftsbild

- Schaffen von Blickbeziehungen zwischen Reichenaustraße und Seerhein
- Schaffen einer neuen Stadtsilhouette am nördlichen Ufer des Seerheins
- Anlage einer neuen Fuß- und Radwegverbindung entlang des Seerheins
- Aufwertung des Herosé-Parks als vielfältig nutzbare Naherholungsfläche

Gesamtbilanz

Bereich A (geplante Baufläche)

Nutzungstyp / Vegetation	Bestand qm / Stk.	Erhalt qm	Planung qm	Differenz qm
Bebauung	21.370	264	12.868	- 8.238
Verkehrsflächen, Lagerflächen, vers. Wege	21.615		28.345	+ 6.730
Versiegelung Gesamt:	**42.985**	**264**	**41.213**	**- 1.508**
Öffentliche u. private Grünfläche (Hofgärten 1-5)	10.657		10.761	+ 104
unvers. und teilvers. Freifläche (Promenade)	--		1.404	+ 1.404
Unversiegelte Fläche Gesamt:	**10.657**		**14.454**	**+ 3.797**
Fläche Bereich A gesamt	**53.642**		**53.642** (inkl. Bestandsgebäude mit 264 m²)	
Zusätzlicher Ausgleich durch extensive Dachbegrünungen			**12.165**	**+ 1.508**
Wertvolle Bäume				- 13
Erhaltenswerte Bäume				- 45
nicht erhaltenswerte Bäume				- 46
Bäume Neupflanzung			105	**+ 0**

Bereich B (Herosè-Park und angrenzende Reichenaustraße)

Nutzungstyp / Vegetation	Bestand qm / Stk.	Erhalt qm	Planung qm	Differenz qm
Bebauung	1.504		1.168	- 336
Verkehrsflächen, Lagerflächen, vers. Wege	9.577		8.265	- 1.312
Versiegelung Gesamt:	**11.081**		**9.433**	**+ 1.648**
Öffentliche u. private Grünfläche	22.879		24.202	+ 1.323
teilversiegelte Flächen	--		325	+ 325
Unversiegelte Fläche	**22.879**		**24.527**	**+ 1.648**

Gesamt:				
Fläche Bereich B gesamt	**33.960**		**33.960**	

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen ergibt sich im Bereich des ehemaligen Gewerbegebietes gegenüber der Ausgangslage eine Reduktion der Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen um 1.508 m². Der Anteil an unversiegelter bzw. geringfügig versiegelter Freifläche erhöht sich bei Ansatz der begrünten Tiefgaragendächer (Hofgärten) als 100 % Ausgleichsmaßnahme ebenfalls um 1.508 m². Bei Umsetzung der festgesetzten extensiven Dachbegrünung erhöhen sich die Ausgleichsmaßnahmen um weitere 1.425 m².

Mit der Neuanlage eines mindestens 100 m langen, naturnah gestalteten Bachlaufs wird eine weitere wertvolle Aufwertung des Naturhaushaltes im Geltungsbereich festgesetzt. Der Bachlauf wird gespeist von der Bismarkquelle.

Durch die geplanten Baumaßnahmen entfallen 13 als wertvoll und 45 als erhaltenswert eingestufte Bäume sowie 46 nicht erhaltenswerte Bäume. Demgegenüber wird die Neupflanzung von 105 Bäumen festgesetzt.

Die im Herosé-Park vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen werden nicht als Eingriff gewertet. Die im Rahmen dieser Maßnahme vorgesehene Versiegelung entspricht im Umfang nahezu der Ausgangssituation und führt somit zu keiner Verschlechterung der derzeitigen Situation.

Mit der Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (GVBl. I S. 2141, ber. BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850/2852).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO BW) bekanntgemacht am 8. August 1995 (GBl. S. 617)

V Flächenbilanz

Bezeichnung	**Bestand m²**	**Planung m²**
öffentliche Flächen	**46.611**	**61.007**
Verkehrsflächen	17.819	26.952
Grünflächen	28.792	34.055
Bauflächen	**38.018**	**23.555**
Bebaute Grundstücke	38.018	
MI		18.921

GE		4.634
Gemeinbedarfsflächen	**1.690**	**1.803**
Kindertagesstätte	1.690	1.803
Ver- und Entsorgungsflächen	**1.255**	**1.237**
Pumpwerk	1.255	1.213
2 Trafostationen		24
Gesamtfläche	**87.602**	**87.602**

Gestaltsatzung

als Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. S 31

Konstanz – Stadt am Seerhein (ehemaliges Firmengelände Herosé)

Der Hofgarten



Stadt Konstanz
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Prof. Klaus Theo Brenner
Schillerstraße 94
10625 Berlin

in Zusammenarbeit mit Prof. Ute Lehmann (Farbkonzept)

Mitarbeit: Dipl.-Ing. Dominik Krohm

Berlin / Konstanz, 28. Oktober 2003

Gestaltungspunkte

1. Vorbemerkung
2. Das Haus und seine Teile
3. Der Garten
4. Gebäudesockel
5. Portal zum See
6. Fassaden
    - 6.1 Thema „Wand“
    - 6.2 Thema „Balkon und Loggien “
    - 6.3 Hauseingänge
    - 6.4 Materialität
    - 6.5 Farbe
7. Dachausbildung
8. Abstandsflächen
9. Niederschlagswasser
10. Gestalterische Kommission

Anlagen:

1 Farbanalyse (Prof. U. Lehmann) - original
2 Farbkonzept (Farbbaum) MI 1-5 - original

1. Vorbemerkung

Die Reihe der Hofgärten am Seerhein wird als eine Reihe von 5 großen städtischen Häusern – „Schlösser für das Volk“ oder Stadtpalais“ in Analogie zu barocken Schlossfiguren oder dem Palais Royal in Paris interpretiert.
Jedes dieser 5 großen Häuser ist so gegliedert, dass sich eine differenzierte Gebäudefigur und –Silhouette ergibt, die sich von der Reichenaustraße zur Uferpromenade hin entwickelt, wobei der Kern jedes Hauses die Gartenterrasse ist, über die hinweg der Blick über den Seerhein auf die gegenüberliegende Altstadt fällt. Es handelt sich bei dieser Konfiguration um eine quasi theatralische Situation – der Hofgarten als Bühne und sozialer Ort; Grün in der Stadt als inszenierter Raum. Die Uferpromenade führt so an einer abwechslungsreichen Silhouette entlang: 3-geschossige Häuser, die Köpfe der Hofgärten begleiten sie und verleihen ihr eine städtische Atmosphäre, dazwischen schieben sich die grünen Gartenterrassen ins Blickfeld.

Das theatralische Moment der Planung zeigt sich auch im Übergang zwischen den Erschließungsstraßen und der Uferpromenade mit den gebäudehohen Portalen, die den Blick von den Straßen aus wie in einem stehenden Bild bannen und eine Art Stadttor bilden. Das heißt, es ist ein besonderes Erlebnis von der Stadt her die Uferpromenade zu betreten.

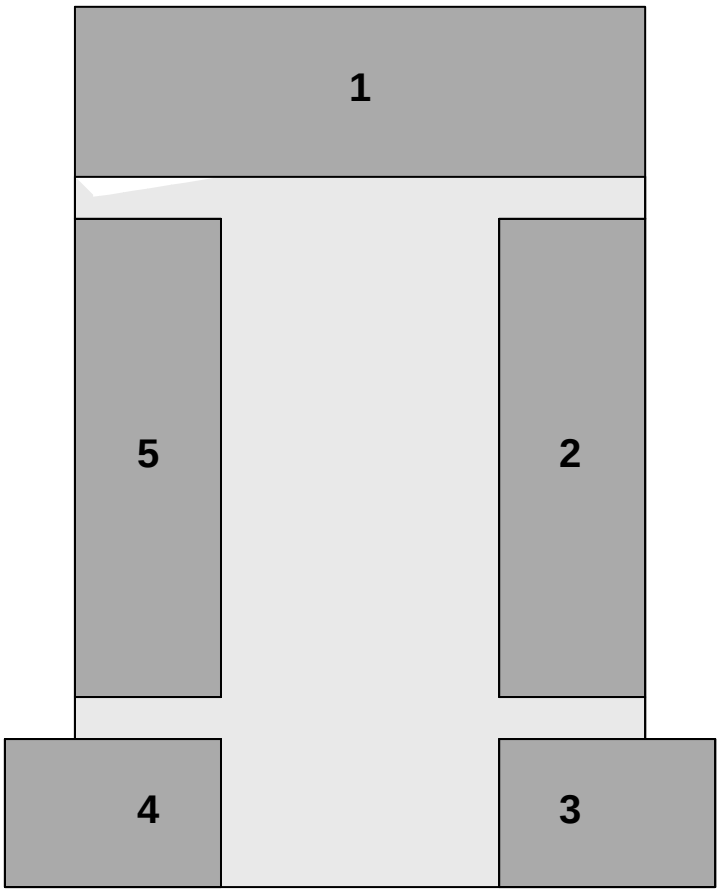
All dies deutet auf ein Konzept für die Architektur, sowohl des Ganzen als auch seiner Teile hin, das ausgesprochen städtisch und in seiner Wirkung auf die öffentlichen Räume hin inszeniert ist. Damit unterscheidet sich dieses Konzept grundsätzlich von allen Arten des Siedlungsbaus, der das Bauen, vor allem den Wohnungsbau jahrzehntelang geprägt hat.

Wir sehen das neue Stadtquartier Stadt am Seerhein als eine Einheit, als ein Stück Innenstadt mit einem charakteristischen Erscheinungsbild im Kontext mit anderen prägenden Stadtvierteln (Altstadt, Paradies, Petershausen, Seestraße). In Konsequenz daraus wird die Reihe der 5 Hofgärten als ein Thema mit Variationen betrachtet, wo ein Gleichgewicht herrscht zwischen individueller Kreativität und wo bestimmte Regeln für verschiedene Ebenen der entwurflichen Entscheidung den Zusammenhang sichern. Diese Regeln sind im Bebauungsplan und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Damit ist gewährleistet, dass auch bei individueller Realisierung der einzelnen Hofgärten die Identität des Ganzen und die Qualität der öffentlichen Räume gewahrt sind.

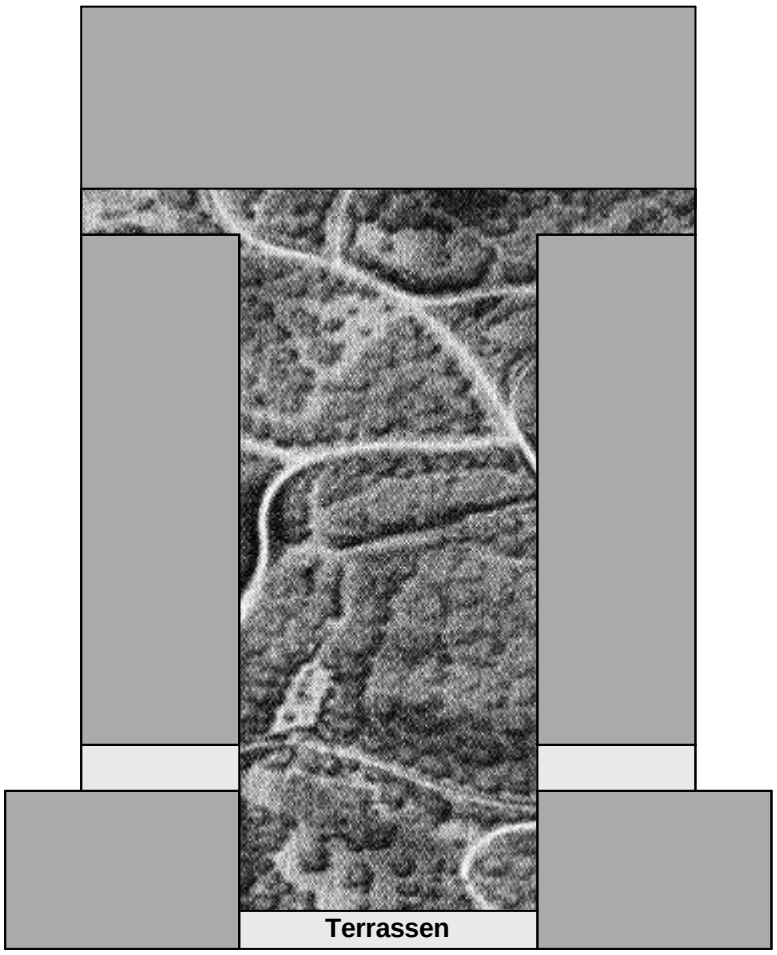
2. Das Haus und seine Teile

Der Hofgarten als Baukörper wird immer als ein großes Haus begriffen, das durch im Bebauungsplan festgelegte Fugen in fünf Hauseinheiten gegliedert wird (eine Einheit an der Straße, zwei Einheiten längs der Erschließungsstraßen und zwei Einheiten an der Uferpromenade). Die alternierende Geschossigkeit der Einheiten ist im Bebauungsplan abzulesen. Die Gliederung in 3 - und 5 - geschossige Bauteile schafft eine abwechslungsreiche Silhouette, wobei die höheren Bauteile noch das besondere Privileg haben, über großzügige Dachgärten hinweg den direkten Ausblick nach Süden über das Wasser zu haben. Der Hofgarten als Einheit verkörpert die bauliche Idee der Verknüpfung von Stadt und Landschaft. Bei aller Differenzierung der Teile in Kubatur, Orientierung und Farbe (Punkt 6.5) ist der übergreifende architektonische Duktus des Ganzen das entscheidende Identitätsmerkmal jedes einzelnen Hofgartens im städtebaulichen Ensemble.



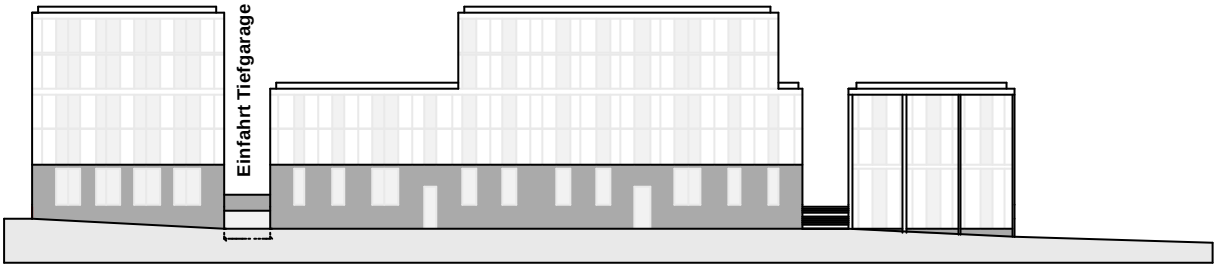
3. Der Garten

Die private, innere Freifläche jedes Hofgartens wird gärtnerisch gestaltet, und zwar so, dass gestalterisch und atmosphärisch ein jeweils individuelles Thema erkennbar wird. Haus und Garten bilden eine Einheit und beide wirken städtebaulich durch die Qualität ihrer Gestalt als „Schlösser für das Volk“ mit Aussicht auf den Seerhein. Eine begrenzte Fläche (gekennzeichnet mit „o“) von mindestens 3,8 Metern Tiefe im Übergang zwischen Hof und Uferpromenade soll zwischen Garten- und Uferraum vermitteln. Diese Fläche muss zum Ufer absteigend sein und kann in Form von Terrassen oder Treppen erfolgen. Eine Sichtbeziehung zwischen Ufer und Garten ist erforderlich um den Aspekt der Vermittlung zu unterstützen. Eine Zugänglichkeit ist einzuplanen.

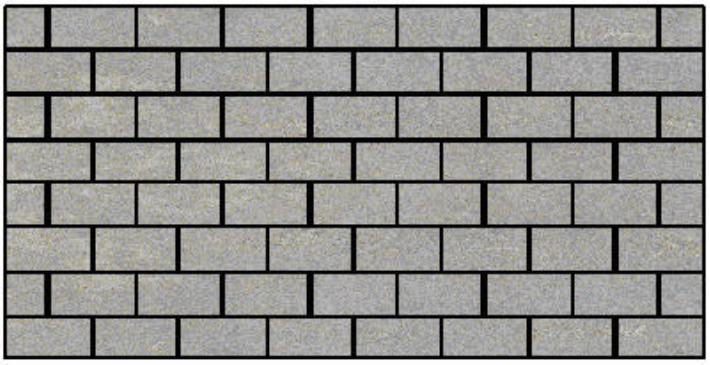


4. Gebäudesockel

Jeder Hofgarten steht auf einem Sockel. Der Gebäudesockel ist materiell und farblich deutlich abzubilden (siehe 6.4). Hierbei ist zu unterscheiden zwischen dem konstruktiven Sockel und einem architektonisch-städtebaulichen Sockel. Der konstruktive Sockel beinhaltet die Tiefgarage mit einem pflanzlichen Aufbau im Hof (Höhe OK Substratschicht am Übergang vom Hofgarten zur Fläche „o“ bei Mi 1+2 mit 399,70 m ü. NN und bei Mi 3-5 mit 399,90 m ü. NN). Der architektonische Sockel umfasst das gesamte Erdgeschoß einschließlich Tiefgarage und gliedert alle Strasse-(Außen-) Fassaden der Bauteile 1,2,5. Die 3-geschossigen Bauten am Wasser weisen ein tiefergelegtes Erdgeschoß auf mit entsprechend höheren Etagen darüber und deutlichen Bezug zum Uferweg; hier wird auf einen städtebaulich wirksamen Gebäudesockel zugunsten einer rein funktionalen Lösung verzichtet. Somit ist städtebaulich unterschieden zwischen Innen (Straßen) und Außen (Landschaft). Der höhere Sockel in den Straßenräumen gibt dem Gebäude eine größere Geschlossenheit in der Basis und verleiht ihm eine repräsentative Ausstrahlung im öffentlichen Raum, während zum Ufer hin eine Maßstabsverkleinerung stattfindet.



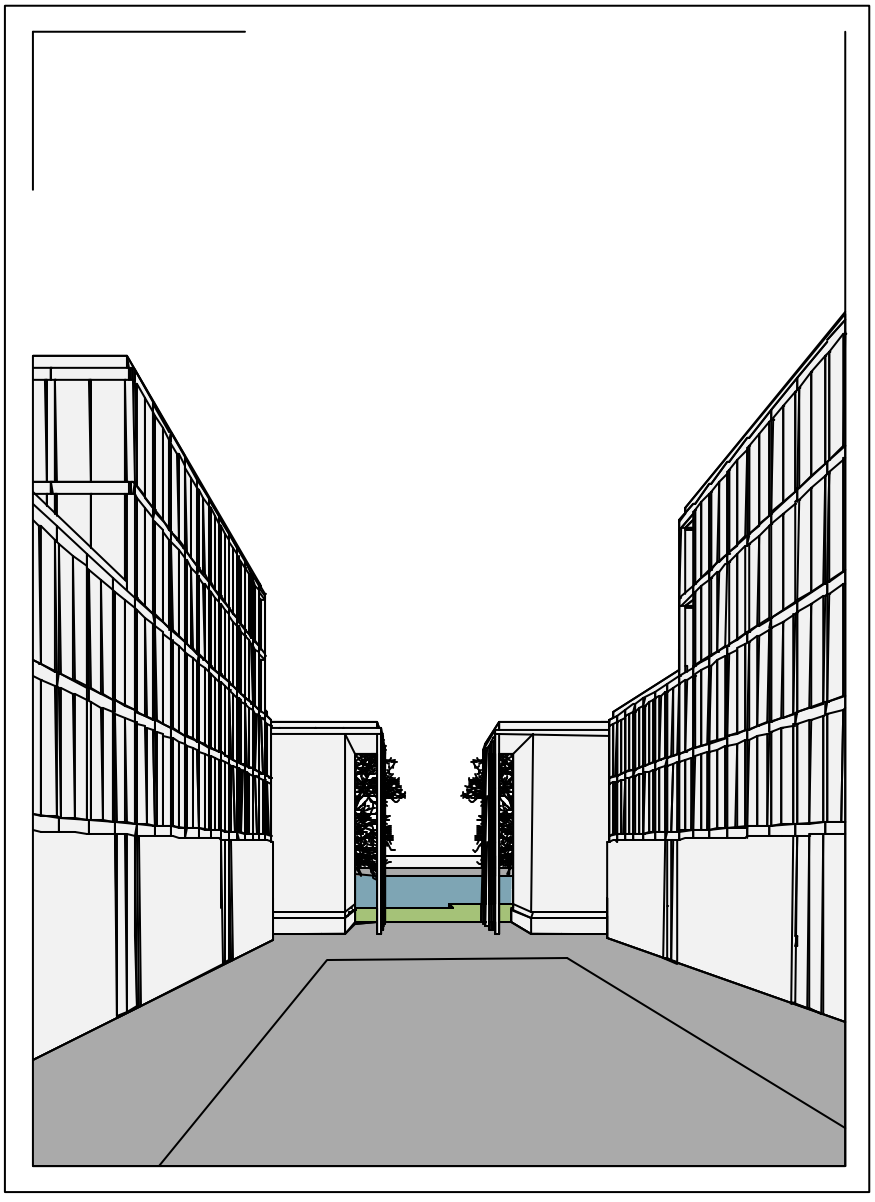
Abwicklung Erschliessungsstrasse



Sockel

5. Portal zum See

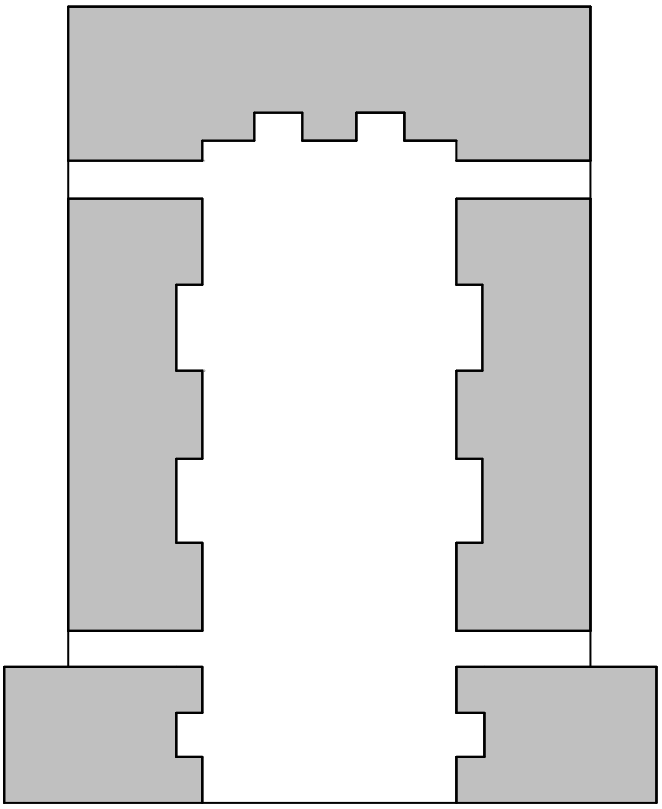
Die 3-geschossigen Häuser, die parallel zum Seeufer stehen bilden Portale aus in Gebäudehöhe und Gehwegbreite, die den Straßenraum gegenüber dem Uferweg abgrenzen und gleichzeitig einen optisch dramatisierten Übergang formulieren. Diese Portale stellen einen eminenten öffentlichen Raum dar und sind entsprechen großzügig zu gestalten.



6. Fassadendifferenzierung

6.1 Thema „Wand“

Der Charakter der Straßenfassaden ist glatt zu halten und soll einen eher geschlossenen, ruhigen Eindruck vermitteln. Balkone sind entlang der Straßen zu vermeiden. An notwendigen Stellen ist es möglich Loggien oder flache Balkonaustritte („Französische Fenster“) mit einer maximalen Auskragung von 50 cm in die Fassade zu integrieren.
Die Hoffassade öffnet sich zum Grünraum mit großzügigen Loggien und/oder Balkonen. Wände sind großzügig durch große Fenster zum Hofgarten zu öffnen. Die vielen Loggien- und Balkongeländer geben dem Hofgarten einen jeweils eigenen materiellen Charakter bzw. eine optische Textur. Sind die Außenfassaden eher „wandbetont“, so haben die Hoffassaden eher einen aufgelösten „Gartenhauscharakter“, der sich auch in einer bewegten Gebäudekontur ausdrückt. Insgesamt gilt: Harte Schale – weicher Kern!



6.2 Thema „Balkon und Loggien“

Die Loggien und Balkone in den Hoffassaden verbinden den Naturraum (Wasser, Garten) mit der Architektur. Um dieses Prinzip zu erreichen, sollten die Brüstungen der Loggien und Balkone weitgehend transparent und leicht ausgeführt werden. Wird dieses System auf alle fünf Hofgärten angewandt, fungiert das neue Quartier als Verzahnungselement zwischen städtischem Raum und Natur, versinnbildlicht durch das Spiel der Loggien und Balkone zwischen Haus und Garten. Allerdings gilt auch hier, dass es sich nicht um Siedlungsbauten, sondern um städtische Häuser handelt. Deren Hofgärten sind voll einsehbar, und zwar an einer bedeutenden Stelle der Innenstadt. Das heißt, dass bei aller Auflösung, bzw. Öffnung der Fassaden eine repräsentative Erscheinungsform der Architektur gewahrt werden muss, so dass die öffentliche und die private Sphäre sich in Würde begegnen.



6.3 Hauseingänge

Alle Treppenhäuser und Hauseingänge liegen an den Straßen. Einzige Ausnahme sind die beiden Kopfbauten am Wasser. Sie werden über die Gebäudefuge erschlossen. Die 4 festgelegten Hausschlitze dienen im nördlichen Bereich der Tiefgaragenerschließung. Im südlichen Bereich sind sie ebene Zugänge zu den Häusern an der Promenade. Die Hauseingänge sind ein Thema der städtischen Architektur; sie sind durch einfache auskragende Vordächer, integrierte Leuchten und großzügige Tür-, Fensterformate zu betonen.



6.4 Materialität

Sockel:
Deutlich erkennbar abgesetzt in Rorschacher Sandstein oder ähnlichem Naturstein (siehe 3). Es sind auch ähnliche Werksteine zur Ausbildung des Sockels zulässig.

Fassade:
Die Fassade ist oberhalb des Sockels in Sichtbeton, mineralischen Putz oder von der Farbwirkung gleichwertigen Putz auszuführen. Wärmedämmputze sind nicht zulässig. Nach Vorgabe des Farbkonzeptes ist das jeweilige Material hofgartenspezifisch (1 – 5) zu tönen. Bei Putz ist die Methode des Durchfärbens und bei Beton des Lasierens anzuwenden. Mineralische Farben sind zu verwenden. Wir empfehlen die Verbesserung der Farbwirkung durch einen additiven Farbauftrag.

Fenster:
Fenster und Türen sind in ihrer Materialität einheitlich für den ganzen Baukörper auszuführen. Für die Rahmen und Türblätter kann Metall oder Holz verwendet werden. Von Kunststoff oder Kunststoffbeschichtungen ist unbedingt abzusehen. Das gewählte Material kann mit einem Farbauftrag in Abstimmung mit der Fassadenfarbe (siehe „Farbbaum“) versehen werden.

6.5 Farbe

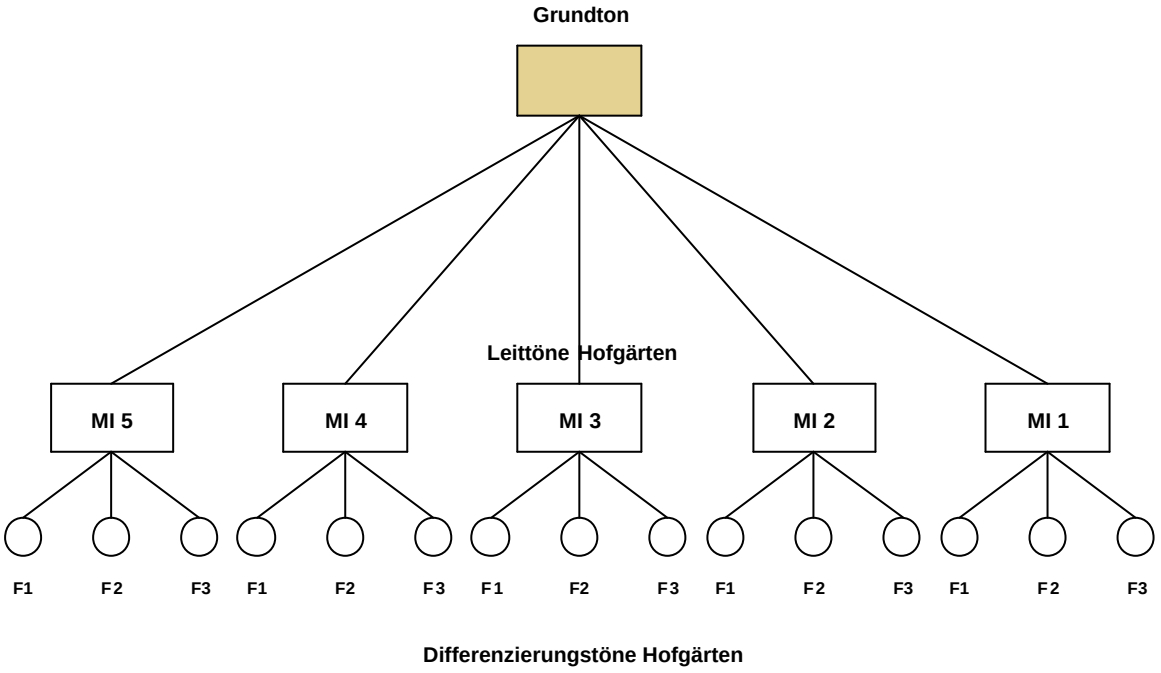
Der Fassadentönung der Hofgärten geht von einem Grundton aus. Dieser Grundton ist auf der Grundlage einer örtlichen Analyse festgelegt worden. Hieraus sind die einzelnen Leittöne für die Hofgärten (MI 1 – MI 5) entwickelt worden. Aus diesen Leittönen heraus werden für die fünf Bauteile eines Hofgartens die drei Differenzierungstöne, in Form einer hell – dunkel – Differenzierung, abgeleitet.

Farbton 1 für die Hauseinheit parallel zur Reichenaustraße

Farbton 2 für beide Hauseinheiten entlang der Erschließungsstraßen

Farbton 3 für die beiden Kopfeinheiten an der Uferpromenade

Die Farben sind vor Ort und am Material auszukalibrieren.

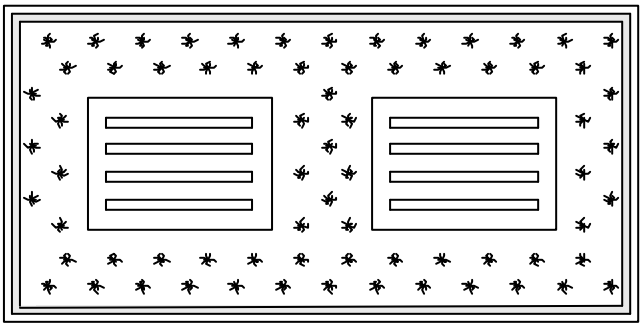


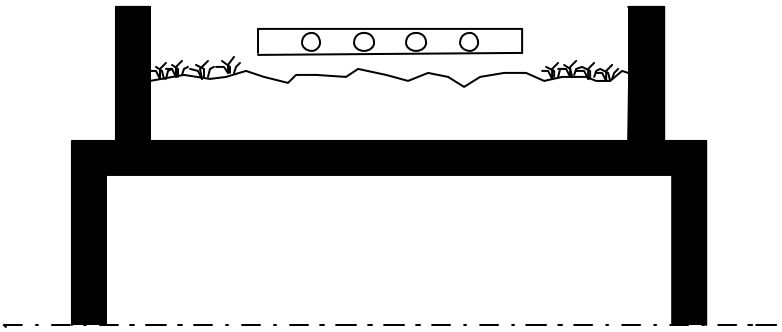
Differenzierungstöne Hofgärten

siehe Anlage 2

7. Dachausbildung

Alle Dächer sind als Flachdächer mit extensiver Begrünung auszubilden.
Auf den Dachflächen können Kollektoren bzw. Konvektoren zur regenerativen Energiegewinnung untergebracht werden. Um die Energiegewinnungsanlagen so unterbringen zu können, dass sie nicht in das architektonische Bild der Dachlandschaft eingreifen, kann der Aufstellungsneigungswinkelwinkel herstellerbedingt bis zu 15° betragen, wobei eine Blendwirkung für an- und abfliegende Luftfahrzeuge vom Verkehrslandeplatz Konstanz vermieden werden muss.





8. Abstandsflächen

Um den unter Punkt 5 beschriebenen Effekt der architektonischen Inszenierung zu gewährleisten, darf an den im Bebauungsplan gesondert ausgewiesenen Punkten an den Bauteilen 3+4 unter Berücksichtigung der gebäudehohen Arkaden, mit Einschränkung der Tiefe der Abstandflächen, nach LBO - BW gem. § 6 Abs. 4 an die Baulinie herangebaut werden. Die Abstandflächen in den Stichstraßen werden von der OKFF EG bis zur OK Traufblech bemessen, da hier der relevante Bereich zum Schutz vor dauerhafter Verschattung liegt.

9. Niederschlagswasser

Das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den Seerhein zu leiten.
Um eine Beeinträchtigung der Qualität des auf den Dächern anfallenden Niederschlagswasser zu vermeiden, ist der Einbau von unbeschichteten Metalldächern nicht zulässig.

10. Gestalterische Kommission

Die Umsetzung des Gestaltkonzeptes bedeutet, dass es eine gestalterische Kommission gibt, die jedes Baugesuch im Geltungsbereich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens überprüft. Diese Kommission besteht aus Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung der Stadt Konstanz und dem städtebaulich verantwortlichen Planers Prof. Klaus Theo Brenner. Am Ende dieses Verfahrens steht eine abschließende Bewertung der gestalterischen Qualität in den vorhergehenden beschriebenen Belangen.