Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Südlich LAGO“

INHALT DER PLANAKTE

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLAN:

1.	Amtliche Bekanntmachung	vom 02.08.2011
2.	Satzung	vom 28.07.2011
3.	Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 500	vom 05.05.2011
4.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	vom 05.05.2011
5.	Vorhaben- und Erschließungsplan	vom 18.08.2010
6.	Örtliche Bauvorschriften	vom 05.05.2011

BEIGEFÜGT:

7.	Begründung	vom 05.05.2011
8.	Umweltbericht als Bestandteil der Begründung	vom 05.05.2011
9.	Zusammenfassende Erklärung	vom 28.07.011
10.	Auszug Flächennutzungsplan	
11.	Verkehrsplanerischer Fachbeitrag	vom Juni / August 2010
12.	Verkehrliche Fachaussagen	vom 27.04.2011
13.	Prognose Kfz-verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastungen	vom 16.05.2011
14.	Schalltechnisches Gutachten und ergänzende Stellungnahme	vom 19.05.2011
15.	Untergrunduntersuchungen	vom 07.09.2007
16.	Gutachterliche Stellungnahme zu Auswirkungen des Vorhabens auf die Insektenfauna sowie Überprüfung des Entwicklungsstandes	von 2008 / 02/2011
17.	Verschattungsstudie	vom 26.01.2011
18.	Naturschutzfachliche Eingriff-Kompensations-Bilanz	vom 20.04.2011
19.	Ersatzmaßnahm. Artenschutz, Ausgleichsfläche Nähe Bhf Fürstenberg	vom März 2011
20.	Durchführungsvertrag	vom 30.06.2011

STADT KONSTANZ

Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlich LAGO“ 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 30.06.2011 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

des Bebauungsplanes	
1. zeichnerischer Teil	vom 5.5.2011
2. bauplanungsrechtliche Festsetzungen	vom 5.5.2011
3. Vorhaben- und Erschließungsplan	vom 18.8.2010
der Örtlichen Bauvorschriften	
4. örtliche Bauvorschriften	vom 5.5.2011
Beigefügt sind:	
5. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanung und den örtlichen Bauvorschriften	vom 5.5.2011
6. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung	vom 5.5.2011
7. Zusammenfassende Erklärung	vom 28.07.2011
8. Auszug Flächennutzungsplan	
9. Verkehrsplanerischer Fachbeitrag	vom Juni/August 2010
10. Verkehrliche Fachaussagen	vom 27.4.2011
11. Prognose Kfz-verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastungen	vom 16.5.2011
12. Schalltechnisches Gutachten und ergänzende Stellungnahme	vom 19.5.2011
13. Untergrunduntersuchungen	vom 07.9.2007
14. Gutachterliche Stellungnahme zu Auswirkungen des Vorhabens auf die Insektenfauna sowie Überprüfung des Entwicklungsstandes	vom 15.9. 2008/Februar 2011
15. Verschattungsstudie	26.1. 2011
16. Naturschutzfachliche Eingriff-Kompensations-Bilanz	vom 20.04.2011
17. Ersatzmaßnahmen Artenschutz, Ausgleichsfläche Nähe Bhf Fürstenberg	vom März 2011

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „b13.3“

Der am 10.02.2000 in Kraft getretene Bebauungsplan „Bodan-, Wiesen- und Hafenstraße 1.Abschnitt Verbindungsstraße Bodanstraße/Bahnhofplatz und Wiesenstraße Teil 2“ einschließlich seiner örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 26. JULI 2011

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Werner
Bürgermeister

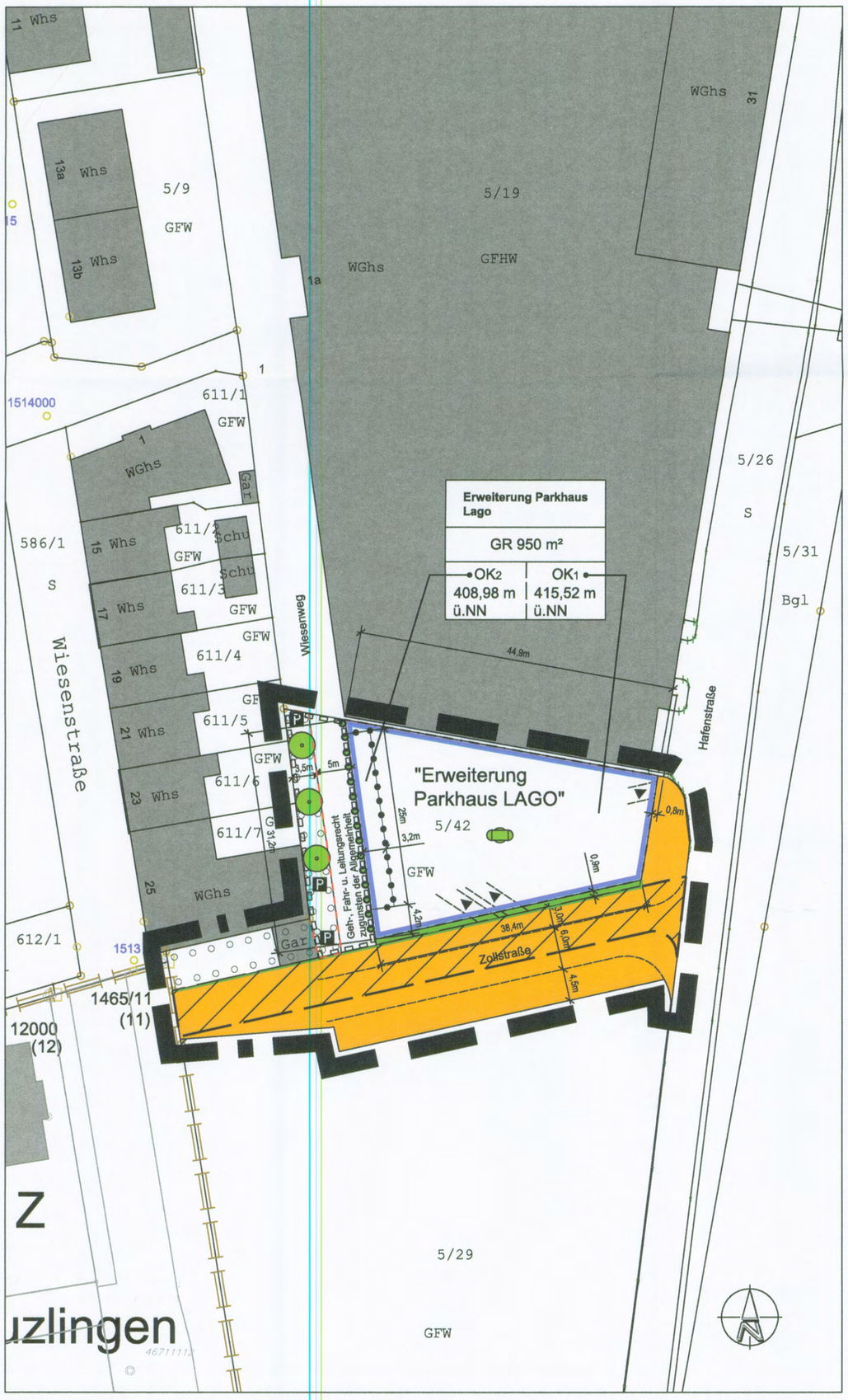
STADT KONSTANZ

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 02. Aug. 2011

Stadt Konstanz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich LAGO"

gleichzeitig Aufhebung des Bebauungsplans „Bodan-, Wiesen- und Hafenstraße 1.Abschnitt Verbindungsstraße Bodanstraße/Bahnhofplatz und Wiesenstraße Teil 2"



Zeichnerischer Teil Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(i. V. m. § 12 Abs 3 S. 2 BauNVO)

Erweiterung Parkhaus LAGO — Erweiterung Parkhaus LAGO

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

GR 950 m²	max. Grundfläche (GR)
OK1 415,52m ü.NN	max. Höhe der baulichen Anlagen ü.NN,
OK2 408,98m ü.NN	OK Gebäude

3. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

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

öffentliche Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Ausfahrtbereich

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Dachbegrünung - gem. textl. Festsetzung Nr. 6.1

Fassadenbegrünung - gem. textl. Festsetzung Nr. 6.2

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - gem. textl. Festsetzung Nr. 6.3

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land- schaft - gem. textl. Festsetzung Nr. 6.4

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung Maß der Nutzung, hier max. Höhe der baulichen Anlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze für Fahrräder

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Planeinschrieb

Hinweise / Allgemeines

Nutzungsschablone

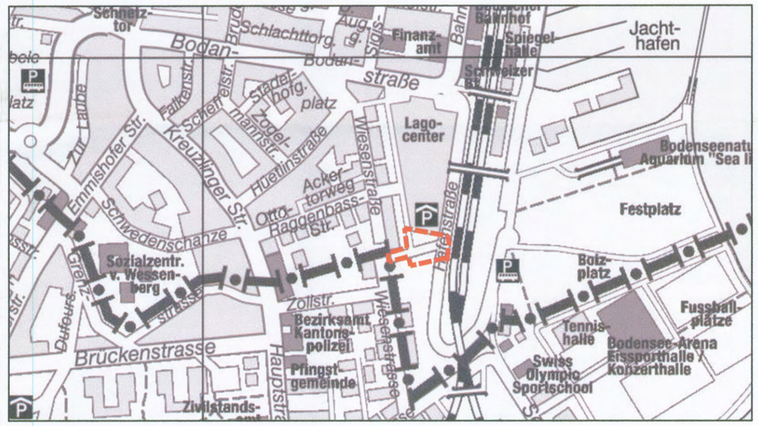
Erweiterung Parkhaus LAGO	
GR 950 m²	
408,98 m ü.NN	415,52 m ü.NN

Art der Nutzung	
Größe der Grundfläche baulicher Anlagen	
Gebäudehöhe als Höchstmaß ü.NN	Gebäudehöhe als Höchstmaß ü.NN

Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Bodan-, Wiesen- und Hafenstraße 1.Abschnitt Verbindungsstraße Bodanstraße/ Bahnhofplatz und Wiesenstraße Teil 2"

Grundlagenkataster / Bestandsgebäude

Streckenmaße in der Planzeichnung gerundet



Amt für Stadtplanung und Umwelt

KONSTANZ Die Stadt zum See

Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich LAGO"	**1: 500**	**S 32**

Amt für Stadtplanung und Umwelt	Planfertigung	Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
STADT KONSTANZ AMT FÜR STADTPLANUNG UND UMWELT Konstanz	FIRU Bahnhofstraße 22 67655 Kaiserslautern	vom 22.03.2010
Unterschrift Stempel	Stand: 05.05.2011	Unterschrift (Siegel)

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) Satz 2 BauGB	am 19.07.2007	amtliche Bekanntmachung am 04.08.2007
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB	Beschluss am 19.07.2007 durchgeführt vom 04.12.2007	amtliche Bekanntmachung am bis 11.01.2008
der Behörden nach § 4 (1) BauGB	Beschluss am 19.07.2007 durchgeführt vom 04.12.2007	amtliche Bekanntmachung am bis 11.01.2008
Scoping nach § 4 (1) BauGB	am 18.12.2007	
Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB	Beschluss am 23.09.2010 durchgeführt vom 02.11.2010	amtliche Bekanntmachung am 22.10.2010 bis 02.12.2010
der Behörden nach § 4 (2) BauGB	Beschluss am 23.09.2010 durchgeführt vom 22.10.2010	amtliche Bekanntmachung am bis 02.12.2010
Beteiligung Öffentlichkeit, der Gemeinden und Behörden des Nachbarstaates Schweiz nach § 4a (5) BauGB	Beschluss am 23.09.2010 durchgeführt vom 02.11.2010	amtliche Bekanntmachung am 22.10.2010 bis 02.12.2010
Beschluss über Stellungnahmen nach §3 (2) Satz 4 BauGB	am 30.06.2011	
Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB	am 30.06.2011	

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Konstanz, den 28. JULI 2011

Werner, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB am 02.08.2011

Ablage: C:\Dateien_Projekte\...PK07-080_Konstanz-BPL-LAGO-110727-S-RevH.DWG

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Textliche Festsetzungen

- bauplanungsrechtliche Festsetzungen –

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Südlich LAGO"

Planfassung zum Satzungsbeschluss

5.5.2011

Vorhabenträger:

MONA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Vermietungs-KG
Große Elbstraße 47
22767 Hamburg

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutz-Gesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 1. März 2011 (BGBl. I S. 282)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl I, S. 3214)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I S. 1554), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.8.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (**Bundesartenschutzverordnung** - BArtSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert am 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

- **Gemeindeordnung** von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)
- **Landesbauordnung für Baden- Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. Nr. 13, S. 565), in Kraft getreten am 1.1.2011

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 In dem in der Planzeichnung mittels Baugrenzen gekennzeichneten Bereich ist ein Parkhaus als Erweiterung des angrenzenden bestehenden Parkhauses des LAGO-Einkaufszentrums zulässig ("Erweiterung Parkhaus LAGO").

1.2 Zulässig sind in allen Geschossen:
- Insgesamt bis zu 250 Stellplätze sowie Erschließungs- / Verkehrsflächen (Parkhaus),
- Lager-, Verwaltungs- und Haustechnikräume.

1.3 Für die unter 1.1. als zulässig festgesetzte Nutzung "Erweiterung Parkhaus LAGO" ist die Öffnung und Nutzung der südlichen Zufahrt in der Zollstraße nur in der Zeit von 07.00 bis 22.00 Uhr zulässig.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone folgendermaßen bestimmt:
- durch die Größe der Grundfläche (GR) baulicher Anlagen von maximal 950 m²;
- durch die zwingend einzuhaltende Höhen der baulichen Anlagen von 415,52 m bzw. 408,98 m ü. NN als deren Oberkante (OK) gem. Nr. 2.2 der Festsetzungen.

2.2 Die Oberkante der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Oberseite der umlaufenden Attika als Abschluss der aufgehenden Wand. In jedem Fall ist die baugleiche Höhe der sichtbaren Gebäudeteile mit dem bestehenden Parkhaus zu gewährleisten.

2.3 Eine Überschreitung der gem. Festsetzung Nr. 2.1 zulässigen Höhe der baulichen Anlagen durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen ist auf bis zu 20% der Dachflächen bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

3 Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.2 Für die Erweiterung Parkhaus LAGO wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass an den bestehenden, nördlich angrenzenden Gebäudeteil des LAGO-Centers ohne Abstandsflächen unmittelbar einseitig anzubauen ist (Grenzbebauung).

4 Flächen für Nebenanlagen(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Ausschließlich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Abstellanlagen/ Stellplätze ausschließlich für Fahrräder als bauliche Nebenanlagen zulässig. Die hierfür erforderlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

5.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

6 Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Mindestens 30% der Dachflächen sind mit geeigneten Pflanzen extensiv zu begrünen. Dabei sind neben den gem. Nr. IV 1 empfohlenen Arten für Wildbienen bedeutsame, einheimische Blütenpflanzen (v.a. Schmetterlingsblütler, Korbblütler, Asteraceen, Mauerpfeffer-Arten) zu verwenden. Die Dicke der Vegetationsschicht des zum Nisten für Insekten geeigneten Bodensubstrats muss mindestens 5 cm, die Gesamtdicke des Begrünungsaufbaus mindestens 9 cm betragen.

6.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Fassadenflächen sind mit geeigneten Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste Pflanzen extensiv zu begrünen.

6.3 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in Abstimmung mit den Grundstücksverhältnissen der angrenzenden Bebauung

- in Fortsetzung der bestehenden Baumreihe entlang der westlichen Grundstücksgrenze (Wiesenweg) die Pflanzung von 3 Bäumen gemäß Vorschlagsliste Pflanzen vorzunehmen;
- nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche (Zollstraße) eine Eingrünung (Initialsaat Rasenmischung) mit Strauchpflanzung vorzunehmen.

6.4 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Südfassade) ist ein Randstreifen aus Feinkies (ohne Mutterboden und Düngung) einzubringen und mit einer Bepflanzung v.a. aus für Wildbienen bedeutsamen einheimischen Kies-Pionier-Arten, v.a. Mauerpfeffer-Arten (Sedum album, S. acre und S. sexangulare), anuellen Kreuzblütlern sowie Hornklee, Hauhechel, Kleiner Schneckenklee, Weidenblättriger Alant) vorzunehmen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die im zeichnerischen Teil mit "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit" bezeichnete Fläche ist gemäß Planeinschrieb mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten und im Grundbuch durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Konstanz zu sichern sowie zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Leitungsrechten im erforderlichen Maß zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger öffentlich-rechtlich/ privatrechtlich zu belasten. Die Zugänglichkeit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten ist dabei Teil des Leitungsrechtes.

8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Alle in Richtung "Wiesenstraße" (Westen) hin ausgerichteten Fassaden und sonstige nach außen abschließende Bauteile sind komplett geschlossen ohne Öffnungen auszuführen und dauerhaft geschlossen zu halten.

B Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)

Denkmalschutz (§§ 2,8 und 20 DSchG Baden-Württemberg)

Im Planungsgebiet liegt das archäologische Kulturdenkmal eines Pfahlbaufeldes. Es ist mit Bodenschichten zu rechnen, die Pfahlbaureste enthalten können. Vorsondierungen werden empfohlen. Es ergeben sich hieraus folgende Auflagen:

- Baugrunduntersuchungen sind dem Landesamt für Denkmalpflege 14 Tage vorher schriftlich mitzuteilen, so dass die Möglichkeit zur Begutachtung besteht.
- Bei entsprechenden Funden wird eine mehrwöchige Ausgrabung erforderlich.
- Kosten für Sondagen / Ausgrabungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.
- Das RP Freiburg, Ref. 25, ist mindestens 8 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten schriftlich zu unterrichten und an einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen. Die ausführenden Firmen sind schriftlich zur Anzeige jeweiliger Arbeiten zu verpflichten.
- Bei Erdarbeiten können grundsätzlich weitere Bodendenkmäler, Fundgegenstände oder andere Objekte von archäologischem Wert zutage treten. Diese sind unverzüglich der unteren Baurechtsbehörde bei der Stadt Konstanz als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu vier Werktage nach Anzeige des Fundes zu schützen.

C Hinweise

1 Baugrund

Der Baugrund wird von setzungsempfindlichen Lockergesteinen (Auffüllung, Seeablagerungen) aufgebaut. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Uferbereich des Bodensees sind im gesamten Geltungsbereich vor Baumaßnahmen ingenieurgeologische Baugrunduntersuchungen zum Nachweis der erforderlichen Standsicherheiten erforderlich. Sie sind im Zuge des Baugesuches der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

2 Bodenbelastungen, Verunreinigungen

Der im Rahmen der Verwirklichung des Vorhabens anstehenden Erdarbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten. Belasteter Bauschutt bzw. belastetes Bodenmaterial ist gemäß den Empfehlungen des hierzu erarbeiteten Fachgutachtens zu separieren und nach den hierfür maßgeblichen gesetzlichen Bestimmungen einer geordneten Verwertung beziehungsweise Beseitigung zuzuführen.

3 Kampfmittel, Blindgänger

Die Überprüfung des Geltungsbereichs durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Regierungspräsidium Stuttgart mittels Luftbildauswertung im August 2007 hat keinen Verdacht für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Dennoch sind Erdarbeiten mit einer besonderen Vorsicht und Sorgfalt diesbezüglich auszuführen. Die bauausführenden Firmen sind hierauf hinzuweisen. Gegebenenfalls ist der Bereich bei entsprechenden Funden während der Bauarbeiten durch den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst zu erkunden.

4 Lärmschutz / Abluftanlagen

- Der maximale zulässige Schallleistungspegel der technischen Fortluftanlage auf dem Dach des Vorhabens darf folgende Werte nicht überschreiten, sofern nicht ein schalltechnischer Nachweis über die Verträglichkeit von höheren zulässigen Werten erbracht wird:
  LWA, tags = 85 dB(A)
  LWA, nachts = 70 dB(A)
  Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Öffnungen der ablufttechnischen bzw. klimatechnischen Anlagen sind in östliche Richtung auszurichten.
- Die Öffnungszeiten der südlichen Zufahrt zum Parkhaus sind als Auflage in die Baugenehmigung zu übernehmen.

5 Grundwasser, wasserrechtliche Erlaubnis

Die Grundwasserstände im Geltungsbereich sind relativ hoch. Bauen im Grundwasserbereich bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis, die vor Baubeginn beim Landratsamt Konstanz zu beantragen ist.

IV Vorschlagsliste Pflanzen

Zur Umsetzung der Festsetzungen unter Nr. 6 werden empfohlen.

1 Dachbegrünung

Sukkulente:	Sedum album - Sorten	Weiße Fetthenne
	Sedum rupestre	Felsen-Fetthenne
	Sedum spurium - Sorten	Kaukasus-Fetthenne
Gräser:	Carex humilis	Erdsegge
	Festuca ivina spec.	Schaf-Schwingel
	Poa compressa	Platthalm-Rispe
	Poa pratensis angustifolia	Schmalblättrige Wiesenrispe
Kräuter:	Arenaria serpyllifolia	Sandkraut
	Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
	Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
	Hieracium pilosellia	Kleines Habichtskraut
	Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
	Teucrium chamaedrys	Edelgamander
	Thymus serpyllum	Thymian

2 Fassadenbegrünung

Clematis spec.	Waldrebe
Fallopia aubertil	Schlingknöterich
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera spec.	Jelängerjelieber
-z.B. Lonicera periclymenum	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia"Engelmannii"	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata"Veitchii"	Wilder Wein
Lotus corniculatus	Hornklee
Ononis spec.	Hauhechel
Medicago minima	Kleiner Schneckenklee
Inula salicina	Weidenblättriger Alant

3 Baumpflanzungen

Säulen-Hainbuche, Säulen-Pappel, Säulen-Eiche

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz den 28. JULI 2011

STADT KONSTANZ – Dezernat III

Kurt Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 5

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 02. Aug. 2011

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Textliche Festsetzungen

- örtliche Bauvorschriften -

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Südlich LAGO"

Planfassung zum Satzungsbeschluss

5.5.2011

Vorhabenträger:

MONA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Vermietungs-KG
Große Elbstraße 47
22767 Hamburg

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)

- **Gemeindeordnung** von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)
- **Landesbauordnung für Baden- Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 Abs. 7 LBO)

1 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Flachdächer (0-3 Grad Dachneigung) zulässig.

2 Versorgungsleitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen sind nicht zulässig.

3 Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

Die Gestaltung der Fassaden ist ausschließlich gemäß zugehörigem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig; Werbeanlagen und Antennen aller Art sind unzulässig.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz den 28. JULI 2011

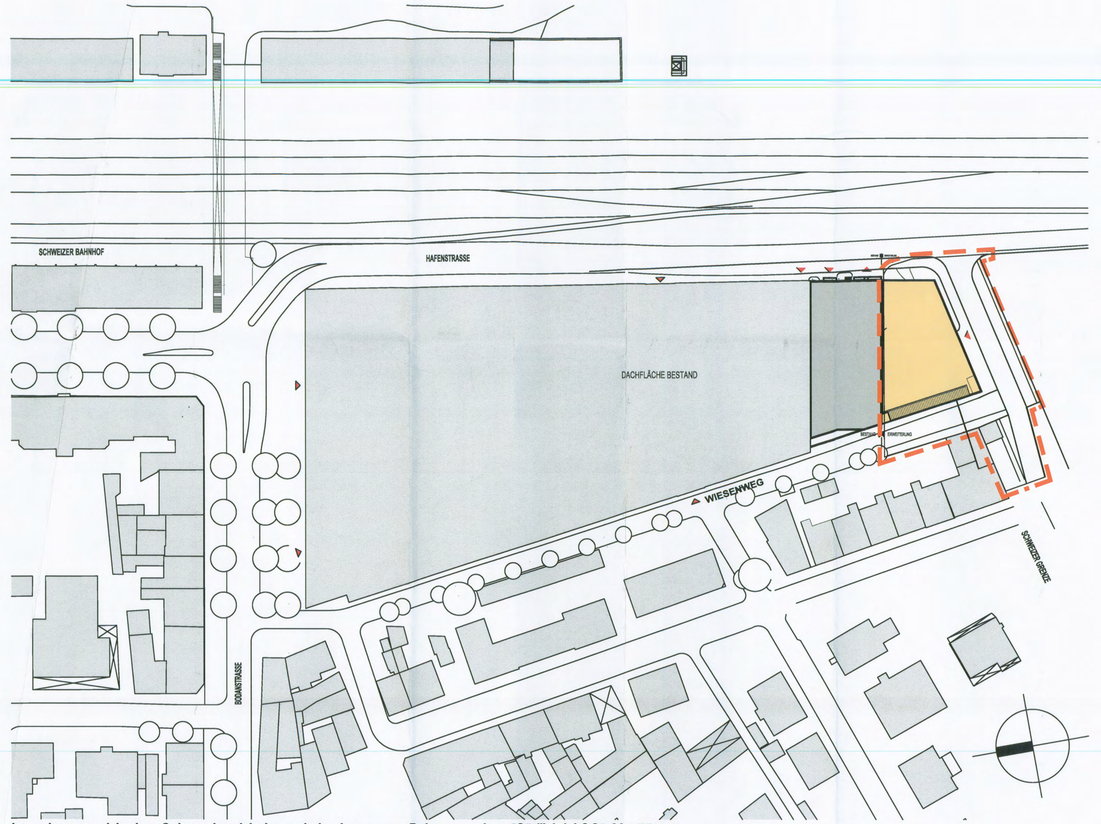
STADT KONSTANZ – Dezernat III

Kurt Werner
Bürgermeister

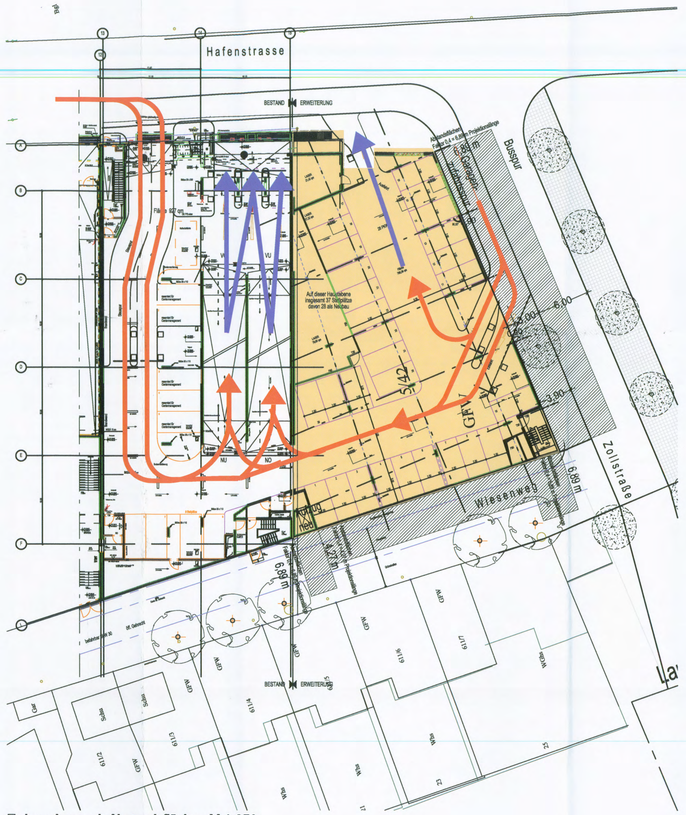
STADT KONSTANZ

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 02. Aug. 2011

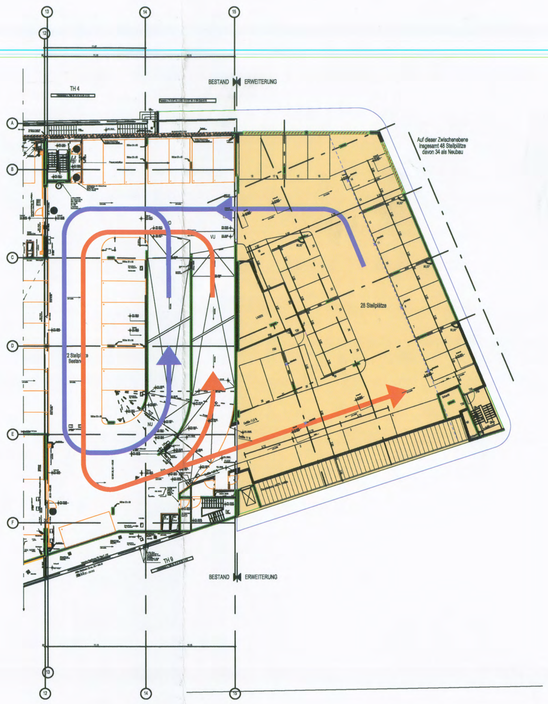
VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH LAGO" DER STADT KONSTANZ



Lageplan entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südlich LAGO" M 1:750



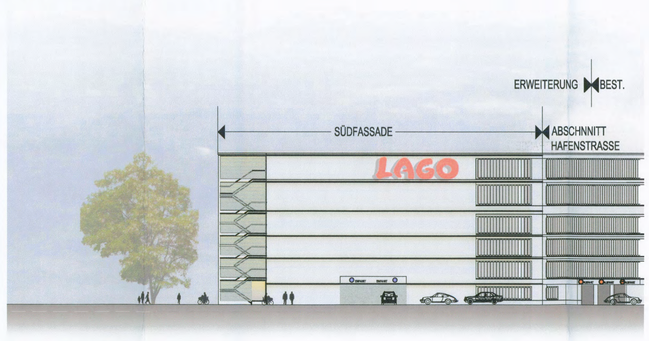
Erdgeschoss mit Abstandsflächen M 1:250



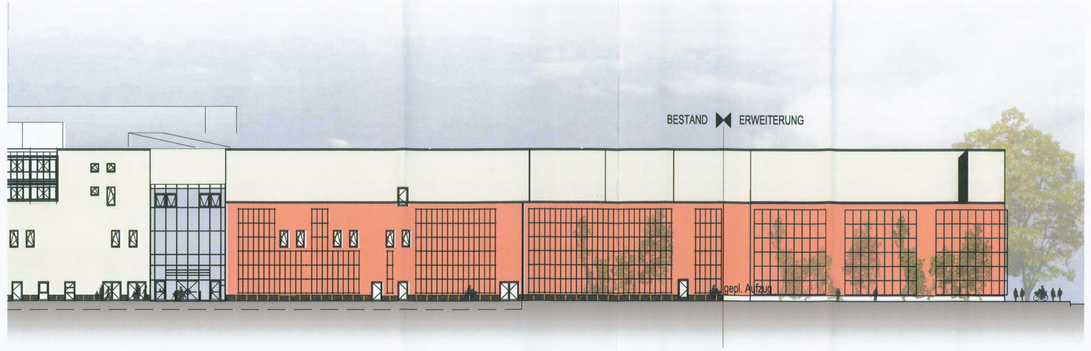
Regelgeschoss M 1:250



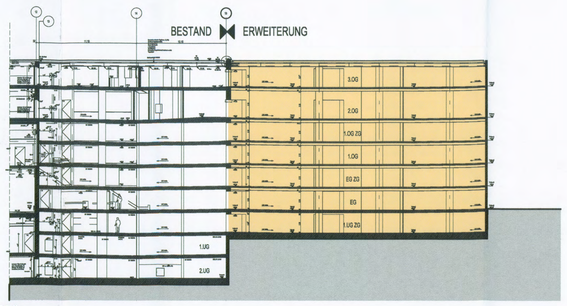
Ansicht Hafenstrasse M 1:250



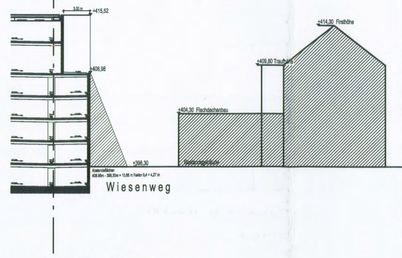
Südansicht M 1:250



Ansicht Wiesenweg M 1:250



Schnitt M 1:250



Schnitt Staffel M 1:250

INDEX	DATUM	GEZ.	
D	18.08.10	LÖ	Bestandgebäude ergänzt
C	22.03.10	LO	Geltungsbereich angepasst, Straßenführung geä.
B	26.01.10	LO	Geltungsbereich geändert
A	14.01.09	RE	Neuen Planungsstand eingetragen

Die Plandarstellungen insbesondere der internen Gebäudeorganisation und Bauausführung des Vorhabens sind beispielhaft. Abweichungen können sich im Zuge der weiteren Planung oder der konkreten Bauausführung auf Grundlage der Baugenehmigung ergeben.

LAGO Center Konstanz

DER BAUHERR:
MONA Grundstücksverwaltungs-gesellschaft mbH&Co. VermietungsKG
c/o B & L Real Estate GmbH
Große Elbstraße 47, 22767 Hamburg

DAS BAUVORHABEN:
Parkhauserweiterung -Süd-
Bodenstraße, Konstanz

GRS REIMER ARCHITEKTEN GmbH
25309 ELMSHORN POSTFACH 967 SIBIRIEN 4A
T +49(0)4121 8991-0 F +49(0)4121 8991-99
info@grs-architekten.de www.grs-architekten.de

DATUM	18.08.2010
GEZ.	LÖ
FORMAT	1166/827

PLAN NR. 20717 / 101_D

G:\PROJEKTE\20717\Planung\101_D.dwg

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften "Südlich LAGO"

Planfassung zum Satzungsbeschluss

5.5.2011

Vorhabenträgerin:

MONA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Vermietungs-KG
Große Elbstraße 47
22767 Hamburg

INHALTSVERZEICHNIS

HINWEIS (STAND APRIL 2011): 3

I RECHTSGRUNDLAGEN 4

II VERFAHREN 5

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB) 5

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 5

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) 5

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) 6

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Gemeinden und Behörden des Nachbarstaates, der Schweiz (§ 4a Abs. 5 BauGB) 6

6 Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 7

7 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) 7

III INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8

1 Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung– städtebauliches Konzept 8

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis 8

1.2 Ziel und Zweck der Planung 8

1.3 Städtebauliches Konzept 8

2 Plangebiet 9

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich 9

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 10

2.3 Kultur- und Sachgüter 10

2.4 Planungs- und Standortalternativen 11

3 Vorhabenbeschreibung 11

3.1 Architektonisches und städtebauliches Konzept 11

3.2 Nutzungskonzept und Innere Erschließung 12

3.3 Material und Gestaltung 13

3.4 Verkehrliche Erschließung 13

3.5 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung 19

4 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen /

Übergeordnete Planungen und Bindungen 19

4.1 Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ (STEP 2020) 19

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) 20

4.3 Bestehende Baurechte und benachbarte Bebauungspläne 21

4.4 Sanierungsgebiet 21

5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung 21

6 Planinhalte 22

6.1 Art der baulichen Nutzung 22

6.2 Maß der baulichen Nutzung 22

6.3 Sonstige Festsetzungen 27

6.4 Örtliche Bauvorschriften 28

6.5 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Vorschlagsliste Pflanzen 29

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung 29

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt 29

7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden 32

7.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung 32

7.4 Flächenbilanz 33

7.5 Kosten 34

IV QUELLENVERZEICHNIS 35

HINWEIS (STAND APRIL 2011):

Im bisherigen Verfahrensverlauf waren die Planungen zum mittlerweile eingestellten Vorhaben KKH zu berücksichtigen. Hieraus wurden auch Bezeichnungen für Untersuchungsinhalte der vorliegenden Planung abgeleitet.

Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Eindeutigkeit erfolgt mit der vorliegenden Fassung der Planung die Vereinheitlichung von verwendeten Bezeichnungen für die in die vorliegende Planung eingestellten Betrachtungsfälle. Dies erfolgt in Anlehnung an die Systematik der Umweltprüfung zum Bebauungsplan und die dort verwendeten Bezeichnungen wie nachfolgend dargestellt.

Die Inhalte der damit jeweils beschriebenen Sachverhalte und somit die Ergebnisse der bisherigen Ausarbeitungen werden durch diese rein formale Änderung nicht berührt.

Ist-Zustand (bisher: "Analyse-Nullfall)

Der Ist-Zustand beinhaltet:

- verkehrliche Situation wie 2008 inkl. umgesetztes Abbiegeverbot Bruderturmgasse, durch 2009 bestätigte Zählung auch gültig nach Umsetzung Sporthaus Gruner und Kaufhaus Bodanstraße,
- bestehendes LAGO-Parkhaus ohne Parkhauserweiterung

Prognose-Nullfall (bisher: "Analysefall mit Mischverkehrsfläche")

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung. Der Prognose-Nullfall enthält:

- aufbauend auf Ist-Zustand einen Prognosezeitraum bis 2015,
- bestehendes LAGO-Parkhaus ohne Parkhauserweiterung,
- verkehrliche Beruhigung des Bahnhofplatzes durch Umbau

Planfall (bisher: "Planungsfall 3")

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.

Der Planfall entspricht dem Prognose-Nullfall zuzüglich einer Parkhauserweiterung um max. 250 Stellplätze

Soweit in der bisherigen Ausarbeitung anders lautende Bezeichnungen für die dargestellten Sachstände gewählt wurden, werden diese informativ in Klammern mit der Bezeichnung „bisher:" weiterhin zur Kenntnis gegeben. Die bislang verwendete Terminologie im Zusammenhang mit der Umbaumaßnahme Bahnhofplatz (bisher: "Einrichtung einer Mischverkehrsfläche mit Tempo 20 am Bahnhofsplatz", "geplante Begegnungszone (Mischverkehrsfläche in Anlehnung an die Typologie der Begegnungszone nach Schweizer Vorbild) mit Tempo 20 am Bahnhofsplatz" etc.) wird nachfolgend ersetzt durch die Formulierung "Verkehrliche Beruhigung des Bahnhofplatzes durch Umbau".

I RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert am 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge **(Bundes-Immissionsschutz-Gesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I S. 282)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl I, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl I, S. 3214)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl I S. 1554), zuletzt geändert am 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.8.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (**Bundesartenschutzverordnung** - BArtSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert am 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

- **Gemeindeordnung** von Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. November 2010 (GBl. S. 793, 962)
- **Landesbauordnung für Baden- Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (**Denkmalschutzgesetz - DSchG**) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252, 253)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**) vom 20. Januar 2005 (GBl. S. 219), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2010 (GBl. Nr. 13, S. 565), in Kraft getreten am 1.1.2011

II VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Namens und im Auftrage der Mona Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG beantragte die DGAG Shopping Immobilien GmbH mit Schreiben vom 14.02.2007 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Flurstück 5/29 in Konstanz zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Parkhauses zum Shopping-Center "LAGO".

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in seiner Sitzung am 19.07.2007 gemäß § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich LAGO" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2007 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereichs ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen fand auf Grundlage des Vorentwurfs wie folgt statt:

- Bürgerinformationsveranstaltung am 18.12.2007 in Konstanz mit Erläuterung der Planung und den Ergebnissen der zugehörigen Fachgutachten und Untersuchungen;
- Möglichkeit der Einsichtnahme in die Planunterlagen und zugehörigen Fachgutachten und Untersuchungen in der Zeit 04.12.2007 bis einschließlich 11.01.2008 im Bauverwaltungsamt der Stadt Konstanz.

Insgesamt gingen 25 Äußerungen, über deren wesentlichen Inhalte der Technische und Umweltausschuss und der Gemeinderat in ihren Sitzungen vom 16.9.2010 bzw. 23.9.2010 informiert wurden. Wesentliche Anregungen betrafen:

- Konkurrierende Zielstellungen und Standortalternativen
- das Verkehrsgutachten bzw. Verkehrserzeugung, -mengen- und -verteilung sowie Parkierung,
- die Gutachten zu Geräuschen und Luftschadstoffen bzw. die ermittelten, vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen,
- das Maß der baulichen Nutzung bzw. Bauweise / Baukörperstellung und -gestaltung.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden, die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.12.2007 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Insgesamt gingen 16 Äußerungen, über deren wesentlichen Inhalte der Technische und Umweltausschuss und der Gemeinderat in ihren Sitzungen vom 16.9.2010 bzw. 23.9.2010 informiert wurden. Wesentliche Anregungen betrafen:

- das Verkehrsgutachten bzw. Verkehrserzeugung, -mengen- und -verteilung sowie Parkierung inklusive Radverkehr,
- vorhanden Leitungen und sonstige technische Einrichtungen,
- Belange des Denkmalschutzes, des Baugrunds und von Altlasten,
- Belange des Arten- und Naturschutzes.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südlich LAGO" mit Begründung in seiner Sitzung am 23.9.2010 gebilligt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde im Zeitraum vom 2.11.2010 bis 2.12.2010 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden im Südkurier vom 22.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen währen der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Die nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 22.10.2010 von der Auslegung benachrichtigt.

Insgesamt gingen 21 Stellungnahmen ein. Wesentliche Anregungen betrafen:

- das Verkehrsgutachten bzw. Verkehrserzeugung, -mengen- und -verteilung sowie Parkierung inklusive Radverkehr,
- die Gutachten Geräusche und Luftschadstoffe hinsichtlich der Methodik, verwendeter Daten, der prognostizierten Wirkungen und ihres räumlichen Umgriffs,
- Belange des Nachbarschutzes,
- Belange des Arten- und Naturschutzes.

Weitergehend wurde der räumliche und sachliche Untersuchungsumfang der Gutachten zu Verkehr, Geräuschen und Luftschadstoffen zur Prüfung der Äußerungen erweitert bzw. um weitere fachgutachtliche Stellungnahmen ergänzt und in das Verfahren einbezogen.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Gemeinden und Behörden des Nachbarstaates, der Schweiz (§ 4a Abs. 5 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2010 unter Beifügung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 2.12.2010 aufgefordert.

Insgesamt gingen 13 Stellungnahmen ein. Wesentliche Anregungen betrafen:

- Belange der Denkmalpflege,

- die Verkehrserschließung,
- Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft,
- Belange der Luftreinhaltung.

Weitergehend wurde der räumliche und sachliche Untersuchungsumfang der Gutachten zu Verkehr, Geräuschen und Luftschadstoffen zur Prüfung der Äußerungen erweitert bzw. um weitere fachgutachtliche Stellungnahmen ergänzt und in das Verfahren einbezogen.

De der Bebauungsplan Auswirkungen auf den Nachbarstaat, die Schweiz, haben konnte wurde gemäß §4a 5 BauGB eine grenzüberschreitende Beteiligung durchgeführt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.

6 Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in seiner Sitzung am 30.6.2011 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich LAGO" als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Der Gemeinderat hat die vorliegende Begründung und den Umweltbericht zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südlich LAGO" als Satzung wurde im Südkurier vom 2.8.2011 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

III INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung– städtebauliches Konzept

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Das 2004 eröffnete Einkaufszentrum Lago ist ein markantes städtebauliches Element in der Konstanzer Innenstadt und gleichzeitig wirtschaftlicher Anziehungspunkt. Zur Stärkung der innerstädtischen Einzelhandelsnutzungen im Lago und im näheren Umfeld soll das bestehende Parkhaus um max. 250 Stellplätze erweitert werden. Die Stellplätze in der Parkhauserweiterung werden ausschließlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. In diesem Erweiterungsbau könnten bis zu 99 im öffentlich-rechtlich Sinne notwendige Stellplätze der Vorhaben Kaufhaus Bodanstraße, Nutzung Rosgartenstraße 27 und Sporthaus Gruner nachgewiesen werden. Ferner kann durch die Planung der überörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt als Oberzentrum Rechnung getragen und die Altstadt entsprechend dem Zentrenkonzept als sog. A-Zentrum gestärkt werden. Das bestehende Parkhaus ist mit 710 Stellplätzen an etwa 60 Spitzentagen pro Jahr zu 100% ausgelastet.

Zur Regulierung der derzeitigen Situation wird an diesen und an weiteren Spitzentagen, an denen das Parkhaus zu mind. 90% ausgelastet ist, ein Bedarfsparkplatz mit ca. 225 Stellplätzen als Ausweichparkplatz auf dem ehemaligen Bahngelände südlich des Lago geöffnet und mittels Verkehrsordner befüllt. Dieser wird nach Umsetzung der Planung entfallen.

Durch die Parkhauserweiterung mit einer neuen Zufahrt mit 2 Einlasskontrollen im Süden kann in verkehrlicher Hinsicht nun eine schnellere Befüllung des Parkhauses und dadurch eine Entlastung des Knotenpunktes Bahnhofplatz/ Bodanstraße in den Morgenstunden dieser Spitzentage erreicht werden. Zudem ist der Einsatz spezieller Ordnungskräfte, der naturgemäß nur zeitverzögert eingerichtet werden kann, durch die vom Vorhabenträger einzurichtende Automatisierung der Wegweisung im Parkleitsystem vor Ort hinfällig.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Verwirklichung eines Parkhauses und untergeordnet von Technik- und Lagerräumen, Verwaltungsräumen. Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind dabei neben der o.d. Stärkung der Innenstadt und der Nutzungen im Bestand insbesondere die umwelt- und nachbarschaftsverträgliche Umsetzung der Parkhaus-Erweiterung sowie die Sicherung der Verkehrserschließung des Einkaufszentrums unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse insbesondere der Konstanzer Innenstadt.

1.3 Städtebauliches Konzept

Die Antragstellerin und Vorhabenträgerin, die MONA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs-KG, beabsichtigt, an diesem Standort eine Erweiterung im Zusammenhang mit dem bestehenden Parkhaus des LAGO-Einkaufszentrums zu errichten. Die MONA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs-KG, nachfolgend die

Vorhabenträgerin genannt, hat in ihrem Antrag vom 14.02.2007 bestätigt, dass sich das erforderliche Grundstück in ihrem Eigentum befindet und sie bereit und in der Lage ist, das Vorhaben umzusetzen. Die Realisierung des Vorhabens in allen Teilen wird im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Konstanz und der Vorhabenträgerin geregelt.

Im Einzelnen sind Stellplätze und Ihre Verkehrsflächen sowie Technik- und Lagerräume, Verwaltungsräume geplant.

Die Funktion und Höhe des bestehenden Parkhauses mit allen Parkebenen bleiben unverändert. Insgesamt ist eine neue nutzbare Fläche von ca. 6.412 m² auf insgesamt 7 Geschossebenen vorgesehen. Zusammen mit dem vorhandenen Parkhaus stehen dann max. 960 Stellplätze zur Verfügung. Gegebenenfalls kann sich die Stellplatzanzahl durch Modifizierungen der Inneren Gebäudeorganisation in der Planungs- und Bauphase noch verringern.

Die Höhen- und Volumenentwicklung sowie die Gestaltung des Neubaus orientieren sich am bestehenden Bauwerk im Sinne einer Profilverlängerung und fügen sich in die städtebauliche Situation mit dem bestehenden Einkaufszentrums ein.

Die komplette Westfassade des Anbaus wird wie bereits das bestehende Bauwerk des LAGO vollständig geschlossen ausgeführt, um die angrenzenden Wohnnutzungen vor Schallemissionen zu schützen.

Die Erschließung und Anlieferung erfolgt wie bisher über die Hafenstraße und für die Parkhauserweiterung zusätzlich von Süden über die bislang nur durch den ÖPNV genutzte Anbindung "Zollstraße", die hierfür um eine Zufahrtsspur bis zur neuen Einfahrt sowie einen Fuß-/ Radweg erweitert wird, um den ÖPNV-Verkehr nicht zu beeinträchtigen.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich des LAGO Einkaufszentrums zwischen der Hafenstraße im Osten und der Bebauung an der Wiesenstraße im Westen. Der Geltungsbereich der Planung umfasst in der Gemarkung Konstanz die Flurstücke 5/42, 5/43 und 5/29 anteilig. Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 2.321 m² und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 5/19 (LAGO-Center);
- im Osten von der westlichen Grenze der Hafenstraße (Flurstück Nr. 5/26);
- im Süden vom Flurstück Nr. 5/29 (von dem ein 7,75 m breiter Streifen parallel zur Zollstraße anteilig im Geltungsbereich liegt) und der südlichen Grenze des Flurstücks 5/43 (Zollstraße);
- im Westen von den östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 611/5, 611/6, 611/7, der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 5/42 (im Abschnitt zwischen Zollstraße und dem Flurstück 611/7) sowie der westlichen Grenze der Wiesenstraße (Flurstück Nr.5/43).

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im östlichen Teil des unbebauten Grundstücks auf dem das Vorhaben realisiert werden soll, unterhalten die Stadtwerke Konstanz (SWK) bislang ein Dükerbauwerk, das in Abstimmung mit der Vorhabenplanung verlegt wird. Die gesamten technischen Vorgaben für die Bauleistungen der Versorgungsleitungen werden zwischen der Vorhabenträgerin und SWK abgestimmt. Zusätzlich wird formal ein Änderungsvertrag zum bestehenden Kreuzungsvertrag (sowohl technisch als auch rechtlich) mit der Deutsche Bahn AG geschlossen. Grundsätzlich wird folgendermaßen Vorsorge getroffen:
Die Zugänglichkeit bleibt vollauf gesichert. Vorhandene Leitungen zur Nutzung des Bauwerks werden auf öffentlichen Flächen in südliche Richtung um den neuen Gebäudeteil herum verlegt und auf der Westseite des LAGO wieder zum bisherigen Anschlusspunkt (Wiesenweg) geführt. Die Zugänglichkeit im Notfall oder Umbaufall wird zukünftig von der östlichen Seite der Bahntrasse aus gewährleistet. Hierfür werden erforderliche Leitungsrechte vorgesehen bzw. vertragliche Regelungen mit der Eigentümerin getroffen. Regelungen wie im Vorentwurf des Bebauungsplans durch Leitungsrechte sind hierfür deshalb nicht mehr erforderlich.

Der Geh- und Radweg an der Westseite des Vorhabens, der gleichzeitig die Erreichbarkeit für die Feuerwehr sichert, und der Fußweg an der Ostseite wird nach Süden zur Zollstraße weitergeführt.

Im äußersten westlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich auf einer Grünfläche ein privates Garagenbauwerk, das mittelfristig entfallen soll. Die restlichen Flächen sind unbebaut und werden teilweise zu Erschließungszwecken genutzt.

2.3 Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im Südosten der ehemaligen Bischofsstadt Konstanz im Stadtteil Stadelhofen. Östlich des Plangebietes (im Hafenbereich) liegt das Kulturdenkmal "Konstanz - Rauenegg". Bei diesem Kulturdenkmal handelt es sich um eine neolithische und bronzezeitliche Pfahlbausiedlung. Sie wurde 1872 das erste Mal erfasst. Möglicherweise dehnte sich diese Pfahlbausiedlung nach Westen bis in das Plangebiet hinein aus. Das Plangebiet lag früher zumindest teilweise in einer Flachwasserzone des Bodensees. Der genaue Verlauf der Uferlinie dieser Flachwasserzone ist bis heute unbekannt. Wegen des unbekannten Verlaufs der Uferlinie kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet noch Uferbebauungsreste aus dem Früh- bis Hochmittelalter befinden. Diese Uferbebauungsreste wären der historischen bischöflichen Fronsiedlung "Stadelhofen" zuzuordnen. Diese Fronsiedlung wurde später urbanisiert und in den Bereich der Stadt Konstanz einbezogen. Im 15. Jahrhundert wurde Stadelhofen umwehrt. Die Stadtmauer durchquerte den Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplan "Bodan-/ Wiesenstraße" in Form von zwei Geraden mit einer Länge von insgesamt 150 Metern; daneben befand sich ein Werk- und Lagerhof mit Randbebauung der Stadt Konstanz aus dem 15. Jahrhundert. Die Anlagen wurden beim Bau der Bahntrasse im 19. Jahrhundert aufgegeben und eingeebnet. Bis zu einer Grabtiefe entsprechend dem 2. UG des LAGO-Centers sind die archäologischen Aufschlussgrabungen mittlerweile abgeschlossen. Obwohl das neue Vorhaben lediglich in der Erdgeschosszone des Bestandes gegründet wird, können Belange der archäologischen Denkmalpflege grund-

sätzlich berührt werden. So können bei den Bauarbeiten ggf. bisher ungestörte Bodenschichten angetroffen werden. Es erfolgte daher auf Antrag der zuständigen Fachbehörden die nachrichtliche Übernahme des Kulturdenkmals in den Bebauungsplan; ebenso wurden Hinweise zum Umgang mit den geschilderten Sachverhalten aufgenommen.

2.4 Planungs- und Standortalternativen

Da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel handelt, ein Erweiterungsbauwerk an einem bestehenden Baukörper planungsrechtlich zu verwirklichen, ist das Plangebiet lagemäßig bereits festgelegt und das Vorhaben nur hier zu verwirklichen. Auf Seiten des Vorhabenträgers gibt es keine alternativen Standorte zur Erweiterung des Parkraumangebots des LAGO-Centers in der Innenstadt.

Andere ähnlich zentrumsnah gelegene Standorte (z.B. Döbele) bestehen derzeit nicht. Das Parkraumkonzept Innenstadt 2004/2005 wurde inzwischen durch das Konzept Ruhender Verkehr ersetzt. Hierbei ist die Parkhauserweiterung Lago enthalten. Die Erweiterung des Parkhauses dient der Stärkung des Einzelhandels in der gesamten Innenstadt und damit letztlich auch der Funktion der Stadt Konstanz als Oberzentrum.

Das geplante Vorhaben kann aber am geplanten Standort aus folgenden Erwägungen heraus verwirklicht werden. Die Quell- und Zielverkehre zum Standort können gemäß verkehrsgutachtlicher Prüfung mit Umsetzung des Umbaus Bahnhofplatz leistungsfähig und stadtverträglich abgewickelt werden (s. Kap. 3.4). Die aus der Planung resultierenden Geräusch- und Luftschadstoffemissionen auf die Umgebung wurden gutachtlich untersucht und in die Umweltprüfung (s. Umweltbericht zum Bebauungsplan) und die Abwägung einbezogen. Mit unverträglichen Umweltwirkungen ist demnach auf der Grundlage der vorgesehenen Maßnahmen nicht zu rechnen.

Die Stadt Konstanz hat die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange der Nachbarschaft ermittelt, bewertet und gewichtet. Im Ergebnis ist sie zu der Auffassung gelangt, dass negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zwar gegeben sind, jedoch hinter die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele Stärkung der Innenstadt und der Nutzungen im Bestand in der Abwägung zurücktreten.

3 Vorhabenbeschreibung

3.1 Architektonisches und städtebauliches Konzept

Die geplante Baumaßnahme ist ein Erweiterungsbau des bestehenden Parkhauses des LAGO-Einkaufzentrums. Sie passt sich in der Dimensionierung dem bestehenden Gebäude in Höhe und Ausrichtung an. Für die sechs Obergeschosse (OG) inklusive Zwischengeschosse (ZG) und ein Untergeschoss (UG) werden die Geschossebenen bzw. -höhen übernommen. Hieraus resultiert folgende Höhenentwicklung für die Oberkante der Fußböden (Angaben über Normal-Null / Hochpunkte / Abweichungen im einstelligen Zentimeterbereich möglich):

- Ebene 1. UG/ZG + 396,08 m
- Niveau Strasse + 398,30 m im Mittel

- Ebene EG + 398,70 m
- Ebene EG/ZG + 401,31m
- Ebene 1.OG + 403,88 m
- Ebene 1.OG/ZG + 406,46 m
- Ebene 2.OG + 409,04 m
- Ebene 3.OG + 412,60 m

Daneben wird die gegebene vorhandene Traufhöhe des LAGO von 415,50 m ü. NN. als vertikaler Abschluss aufgenommen; der Parkhausanbau wird maximal 415,52 m erreichen.

Die Grundrissgeometrie übernimmt die Baufluchten des Bestandes, der Abschluss ergibt aus der Flurstücksgröße und Form; die Gebäudesüdseite verläuft somit parallel zur Zollstraße.

Die Konstruktion besteht aus einem Stahlbeton-/ Stahlskelettsystem mit Unterzügen. Die Wandscheiben werden ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt. Als Fassadenmaterial wird ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgewählt.

Das Parkhaus wird mit einer Belüftungs-/ Entrauchungseinrichtung ausgestattet. Die Parkdecks werden gemäß der Garagenverordnung mechanisch entlüftet, wobei sich die Nachströmungsöffnungen in der Fassade auf der Ost- und Südseite befinden. Es handelt sich um eine teilweise offene Garage. Die Außenluftansaugung erfolgt über Einrichtungen auf dem Dach. Der Neubau ist als ein Rauchabschnitt zu betrachten. Die Erweiterung muss nicht gesprinklert werden.

3.2 Nutzungskonzept und Innere Erschließung

Die Erweiterung organisiert sich aus einer Umfahrt mit beiderseits daran angegliederten Stellplätzen. Im Neubau soll in der Summe die baulich-technisch mögliche Anzahl von etwa 220 Stellplätzen verwirklicht werden. Da im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes allerdings eine Anzahl von bis zu 250 Stück in die zugrunde liegenden Untersuchungen und Gutachten eingestellt wurde, wird diese Anzahl im Bebauungsplan auch als grundsätzlich zulässig festgesetzt.

Die Anbindung an das vorhandene Parkhaus erfolgt im Bereich der Rampen durch Mauerdurchbrüche. Im bestehenden Parkhaus sind nur geringe Umplanungen notwendig. Es gehen hier auch keine Stellplätze verloren, da die Anbindung im Fahrbahnbereich erfolgt.

Im Erdgeschoss wird eine zusätzliche Einfahrt auf der Südseite als Entlastung in Spitzenzeiten vorgesehen. Ausschließlich für die neuen Erdgeschossstellplätze ist eine zusätzliche Ausfahrt auf der Ostseite zur Hafenstrasse vorgesehen.

Die innere Erschließung des Parkhauses kann unter technisch-funktionalen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch ausschließlich wie beschrieben verwirklicht werden. Die Lage der neu projektierten südlichen Parkhauszufahrt und der erforderlichen Rückstaubereiche ergibt sich aus der geplante Gebäudegeometrie. Um die interne Parkhausorganisation aufrechtzuerhalten und die Erreichbarkeit aller Stellplätze zu gewährleisten, ist die Zufahrt nur an der vorgesehenen Stelle möglich. Des Weiteren kann dadurch der Rückstauraum der Parkhauszufahrt vergrößert werden.

3.3 Material und Gestaltung

Die äußere Gestaltung übernimmt Elemente aus dem Bestand und orientiert sich in auch hinsichtlich Fassadenteilung und Proportionen am bestehenden Einkaufszentrum mit Parkhaus. Der Neubau soll nicht vom Gesamtkonzept abweichen.

Gestalterische Elemente aus der Fassade werden in die Erweiterung übernommen. Die bänderartigen Fassadenöffnungen erhalten wie im Bestand vertikale Metalllamellen, die individuell einstellbar sind. Farbigkeit und Materialität werden weiterentwickelt, die Vertikallamellen sind in einem Metallton geplant. Das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) der Ost- und Südfassade wird in einem Grauton gehalten. Die Westseite wird in der vorhandenen Art als geschlossene Wandfläche ebenfalls als WDVS ausgeführt. Mit der Farbgebung und mit Rankelementen wird die vorhandene und am Anbau weitergeführte Höhenstaffelung des LAGO-Gebäudes aufgegriffen.

Auch die umgebenden Straßen- und Wege werden in gleichen Materialien wie bisher ausgeführt.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bezieht alle für den Geltungsbereich und darüber hinaus maßgeblichen Verkehrsarten mit ein, insbesondere den motorisierten Individualverkehr, den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sowie den Rad- und Fußverkehr.

Motorisierter Individualverkehr

Die Ziel- und Quellverkehrsführung zu den Stellplätzen des Lago-Centers erfolgt ausschließlich über die Hafenstraße, die am Knotenpunkt Bodanstraße / Bahnhofsplatz an das städtische Verkehrsnetz angebunden ist. Die vorhandenen Zu- und Abfahrten des bestehenden Parkhauses bleiben unverändert.

Das neue Parkhaus (Anbau) erhält eine Zufahrt mit zwei Abfertigungsanlagen im Süden von der Zollstraße und eine Ausfahrt nach Osten in die Hafenstraße. Zur reibungslosen Abwicklung des ÖPNV auf der Zollstraße erfolgt eine bauliche Verbreiterung dieser nach Süden, so dass separate Fahrspuren für den Parkhausanbau sowie für den Busverkehr zur Verfügung stehen. Entsprechende Regelungen hierzu, wie zur zeitlichen Beschränkung der neuen Zufahrt, werden im Durchführungsvertrag getroffen und als Auflage in die Baugenehmigung aufgenommen. Eine Darstellung der verkehrlichen Wirkungen des Vorhabens erfolgt in Kapitel 3.4.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Haupteingang des Lago-Centers ist durch die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof der Stadt Konstanz (ca. 200 m Entfernung) durch den öffentlichen Personennahverkehr (im folgenden ÖPNV) sehr gut erschlossen. Änderungen am ÖPNV-System sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Der Untersuchungsbereich wird durch Linienbusverkehr frequentiert. Die Buslinie (908) stellt eine direkte Verbindung zur Schweiz dar. Der Takt beträgt derzeit 30 min (zukünftig ggf. 15 min). Diese Buslinie führt über die Hafenstraße zur verlängerten Zollstraße, wo sie über einen automatischen Grenzübergang die Ländergrenze passieren kann.

Die Zollstraße im Süden des Geltungsbereichs, die derzeit nur für den o.g. Busverkehr von und in die Schweiz zur Verfügung steht, soll zukünftig einspurig auf etwa 25 Metern Länge zusätzlich Zufahrtsverkehr der Parkhausbesucher aufnehmen. Die Straßenbreite der Zollstraße ist mit bestehenden ausgebauten 6,0 m für den Busverkehr und geplanten 3,0 m für eine neue Parkhauszufahrt ausreichend breit dimensioniert, um viermal pro Stunde den Begegnungsfall Bus - Pkw (derzeitige Situation) sowie ggf. eine zukünftige Ausweitung des ÖPNV-Taktes hier abzuwickeln. Hierzu wird die Straße markierungstechnisch in einen separaten Busstreifen und einen separaten Zufahrtstreifen zum Parkhaus unterteilt. Eine spätere bauliche Trennung ist möglich. Für den öffentlichen Linienverkehr bedeutet dies, dass in diesem Abschnitt damit ein separater Fahrstreifen vorhanden sein wird, der eine gegenseitige Beeinträchtigung verhindert. Diesbezüglich wurden Abstimmungsgespräche mit den Stadtwerken Konstanz als Busdienstbetreiber geführt; ggf. werden entsprechende Vereinbarungen zur Nutzung getroffen.

Die Vorhabenträgerin fördert über das Centermanagement des LAGO wie in der Vergangenheit auch weiterhin den ÖPNV durch zahlreiche Aktionen, Angebote und Maßnahmen, wie z.B. Auslage der Fahrpläne aller Verkehrsmittel, Linien und Gesellschaften, Verkauf des Gesamtfahrplanes im Auftrag der Stadtwerke Konstanz, Bewerbung des ÖPNV in der LAGO Zeitung, Präsentation der Stadtwerke Konstanz, der Bodenseeschiffsbetriebe und der SBB im LAGO, Organisation und Finanzierung eines Busshuttle an den zweimal im Jahr stattfinden verkaufsoffenen Sonntagen sowie der Ausgabe von Einkaufsgutscheinen für ÖPNV-Nutzer. Eine generelle Einführung dieses Gutscheinangebotes auch an anderen Tagen wird geprüft.

Ruhender Verkehr

Im bestehenden Parkhaus des LAGO wurden mit 710 Stellplätzen entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden- Württemberg über die Herstellung notwendiger Stellplätze v. 16.04.1996 eine ausreichende Anzahl nachgewiesen. Unter anderem zur Verbesserung der Befüllung in Spitzenverkehrszeiten wird die Kapazität des Parkhauses erweitert. Rückstauerscheinungen und Behinderungen der Center-unabhängigen Verkehre werden vermieden bzw. entschärft. Die Stellplätze in der Parkhauserweiterung werden ausschließlich der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. In diesem Erweiterungsbau können bis zu 99 im öffentlich-rechtlichen Sinne notwendige Stellplätze der Vorhaben Kaufhaus Bodanstraße, Kiosk Bodanplatz, Rosgartenstraße 27 und Sporthaus Gruner nachgewiesen werden.

Radverkehr und Fußgängerverkehr

Das bisherige Konzept wird beibehalten. Zudem wird der Fuß- und Radweg westlich, des Fußweges östlich des Lago und durch einen von der Stadt Konstanz herzustellenden Fuß und Radweg südlich der Zollstraße ergänzt.

Umbau Bahnhofplatz

Die Planungen zu einer Umgestaltung des Bahnhofplatzes als eigenständiges städtebauliches Projekt laufen seit dem Jahr 2008. Mit dem Umbau soll die Anbindung der Stadt an den Bahnhof und den See verbessert und ein hochwertiger Aufenthaltsraum für Bürger und Besucher geschaffen werden. Derzeit wird die Entwurfsplanung für den Bahnhofsplatz fertigge-

stellt. Nach dem jetzigen Stand der mittelfristigen Finanzplanung soll der Umbau erst im Jahr 2014 erfolgen. Da eine verkehrliche Beruhigung des Bahnhofplatzes notwendige Voraussetzung für die Parkhauserweiterung ist, muss nun zunächst ein Provisorium eingerichtet werden. Das Provisorium sichert die die Erschließung der Parkhauserweiterung und ist Voraussetzung für die Inbetriebnahme der Erweiterung. Die Kosten werden bis zu einer Höhe von 137.000 € von der Vorhabenträgerin getragen. Entsprechende Regelungen sind in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Das Provisorium basiert auf der Entwurfsplanung zum Bahnhofplatz. Insofern ist auch bei einer verkehrlichen Beruhigung des Bahnhofplatzes durch provisorischen Umbau von den Verdrängungseffekten entsprechend den verkehrlichen Fachaussagen auszugehen (Vgl. Ist-Zustand zu Prognose-Nullfall und Planfall). Dies wurde von Modus Consult gutachterlich bestätigt:
"Um den in den Verkehrsgutachten ausgewiesenen Verlagerungseffekt erzielen zu können, sind baulich Veränderungen unerlässlich. Ummarkierungen und das Aufstellen von Beschilderungszeichen hier nicht aus. Vielmehr ist der Straßenquerschnitt so zu verändern, dass die Verkehrsteilnehmer die neue Situation erkennen und die beabsichtigte Geschwindigkeitsreduktionauch wirklich erreicht wird. Aus unserer Sicht ist das geplante Provisorium geeignet, den Widerstand im Straßennetz so zu erhöhen, dass sich die ausgewiesenen Verkehrsverlagerungen einstellen werden."[1]

Verkehrliche Auswirkungen

In verkehrsplanerischen Fachbeiträgen zur Parkhauserweiterung[2/3] wurden Untersuchungen der vorhabenbedingt zu erwartenden Verkehrssituation durchgeführt. Zusammengefasst ist festzuhalten:

Verkehrserzeugung und -verteilung

Für die Parkhauserweiterung wird ein, gegenüber dem bestehenden Parkhaus (Werktag und Jahresmittel = 2,7) reduzierter Umschlag von 2,0 angesetzt, da der zusätzliche Verkehr nicht aufgrund neuer Nutzungen im LAGO entsteht, sondern v.a. aufgrund des attraktiven Parkhausstandortes in Innenstadtnähe (mit Einkaufs-, Tourismus und Freizeitnutzungen). Dieser Ansatz konnte unter Berücksichtigung der planerischen Konstellation (neue Handelsnutzungen im Umfeld des LAGO, zukünftige Aufgabe des provisorischen Parkplatzes südlich des LAGO), gemessener aktueller Parkhausbelegungszahlen aus 2010 und durch ein konkretes Vergleichsobjekt in Konstanz (Parkplatz am Döbele) verifiziert werden. Insgesamt wird durch das neue Parkhaus demnach ein täglicher Neuverkehr von ca. 500 Fahrzeugen pro Richtung

---

1 Modus Consult Ulm GmbH: Gutachterliche Stellungnahme Umbaumaßnahme Bahnhofplatz in Konstanz, Mai 2011

2 Durth Roos Consulting GmbH, Lago-Center Konstanz: Verkehrsplanerischer Fachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zur Parkhauserweiterung, Darmstadt, Juni/August 2010

3 Modus Consult Ulm GmbH, Ulm: Verkehrsuntersuchung Konstanz VBP Südlich LAGO in Konstanz – Verkehrliche Fachaussagen, Stand 27.4.2011

erzeugt. Mit dem bereits bestehenden Parkhaus zusammen ergibt sich somit ein täglicher Parkhausverkehr von ca. 2.400 Fahrten im Ziel- und 2.400 Fahrten im Quellverkehr[4].

Durch die Parkhauserweiterung ist insofern mit einem Verkehrsaufkommen von 1.000 Kfz/24 Stunden zu rechnen. Etwa 700 Kfz / 24 Stunden (70%) werden hierbei über die Bodanstraße abgewickelt. Etwa 300 Kfz / 24 Stunden (30%) gehen über Bahnhofplatz, Konzilstraße und Rheinbrücke in das rechtsrheinische Stadtgebiet. Beim Neuverkehr des Lago-Erweiterungsbaus ist eine geringe Belastung der Oberen Laube von bis zu 34 Kfz / 24 Stunden und keine Belastung der Unteren Laube und des Rheinsteigs zu verzeichnen.

Übergeordnete Verkehrsbeziehungen/Stadtverträglichkeit/Leistungsfähigkeit

Grundlage der Untersuchungen ist die Ist-Situation als Bestandsituation (Abbildung der Straßenbelastungen 2008 des Verkehrsmodells inkl. umgesetztes Abbiegeverbot Bruderturmgasse mit Zählergebnissen vom September 2009 aus der Verkehrsuntersuchung des Jahres 2009 auch gültig nach Umsetzung Sporthaus Gruner und Kaufhaus Bodanstraße). Die Untersuchung betrachtet darauf aufbauend den sog. Prognose-Nullfall er beinhaltet aufbauend auf der Ist-Zustand einen Prognosezeitraum bis 2015, das bestehendes LAGO-Parkhaus ohne Parkhauserweiterung und die verkehrliche Beruhigung des Bahnhofplatzes durch Umbau) und den Planfall. Dieser beinhaltet gegenüber dem Prognose-Nullfall noch die geplante Erweiterung des LAGO-Parkhauses um max. 250 Stellplätze.

Auf den relevanten Straßen sind an beispielhaften Abschnitten folgende Verkehrsmengen (ca. DTV-Werte, durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) im Ist-Zustand, im Prognose-Nullfall und im Planfall zu verzeichnen:

Straße	**Ist-Zustand** (Anz. Fahrten/24h) ca.-Werte	**Prognose-Nullfall** (Anz. Fahrten/24h) ca.-Werte	**Planfall** (Anz. Fahrten/24h) ca.-Werte
Hafenstraße (Norden)	5.000	5.000	6000
Bodanstraße (Osten)	11.600	8.800	9.500
Bodanstraße (Westen)	12.900	10.600	11.200
Bahnhofplatz (Süden)	11.000	6.900	7.200
Konzilstraße (Norden)	15.000	10.900	11.300
Obere Laube (Süden)	13.100	15.600	15.700
Untere Laube (Süden)	14.000	16.500	16.400
Rheinsteig (Osten)	19.500	21.900	21.700
Nördlich Döbelekreisel	17.100	17.000	17.600

[4] Hinweis: Für die Betrachtung des näheren Umfeldes des Vorhabens in den Gutachten Geräusche und Luftschadstoffe wurde für die Spitzentagsbetrachtung ein Umschlag von 3,7 - wie im Bestand – zugrunde gelegt.

Auf der Bodanstraße sind bereits heute, im Ist-Zustand, erhebliche Defizite hinsichtlich des Verkehrsablaufs zu konstatieren.

Mit dem Umbau des Bahnhofplatzes entsprechend dem Prognose-Nullfall werden bestehende Verkehre von der Achse Bodanstraße-Bahnhofplatz-Konzilstraße auf die Achse Obere Laube-Rheinsteig verlagert. So ist nach der Lago-Parkhauserweiterung entsprechend dem Planfall auf der Bodanstraße mit ca. 2000 Kfz/24h und auf der Konzilstraße mit ca. 4000 Kfz/24h weniger Fahrzeugen als heute zu rechnen. Aus der Umsetzung der Planung LAGO resultieren, wie oben dargestellt, nur 1000 Fahrten pro Tag, so dass eine Entlastung eintreten wird. Die Ergebnisse aus der Verkehrsmodellierung zeigen, dass durch die verkehrliche Beruhigung des Bahnhofplatzes in allen Zuständen eine deutliche Verbesserung der Verkehrsabläufe durch die verringerte Verkehrsnachfragesituation erzielt werden kann. Die Erreichbarkeit der Parkierungsanlagen und des Bahnhofsbereichs werden dabei deutlich verbessert. Positiv wirken sich diese Verbesserungen dabei auch auf die Verkehrsabläufe der Buslinien in Richtung Bahnhofplatz aus. Der stadt- und umfeldverträglichen Abwickelbarkeit wird somit Rechnung getragen.

Da sich die globalen Randbedingungen nicht ändern werden, kann davon ausgegangen werden, dass die bereits heute vorhandenen rund 50-60 Spitzentage (insbesondere Schlechtwettertage im Ferienmonat August, Brückentage (Werktage zwischen Feiertag und Wochenende), Samstage (v.a. vor den Adventssonntagen), Schweizer Nationalfeiertag 1. August) auch zukünftig nicht übertroffen werden.

Die verkehrlichen Fachaussagen[5] weisen für alle relevanten Knotenpunkte (Lago- und Schnetztor) und Zeiten für die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV, Anzahl Kfz/24 Stunden) eine ausreichende Leistungsfähigkeit nach. Die erforderlichen Qualitäten des Verkehrsablaufes werden sowohl für Normalwerktage als auch für Spitzentage (damit auch Brückentage) erreicht. Explizit weisen die verkehrlichen Fachaussagen nach, dass auch an Spitzentagen an allen Signalgruppen - mit Ausnahme der Signalgruppe LSA Schnetztor / Bodanstraße / Obere Laube - zur abendlichen Spitzenstunde gute oder sogar sehr gute Verkehrsqualitäten erreicht werden. Für den Verkehr der Bodanstraße stellt sich in Ost-West-Richtung zu den Spitzenstunden eines Spitzentages kurzfristig (wie bereits heute) ein Überlastungszustand ein. Die kurzzeitig auftretende Überlastungen an der Lichtsignalanlage Schnetztor aus Richtung Bahnhof während der abendlichen Spitzenstunde werden jedoch als akzeptabel eingestuft.

Vorhabenbezogene Verkehre im Nahbereich der Planung

Die Zufahrt zum Parkhaus Lago in der Hafenstraße selbst (zwei Ein-, drei Ausfahrtkontrollen), ist in der heutigen Situation an Werktagen als ausreichend leistungsfähig zu erachten. Um die u.a. durch die Öffnung des Behelfsparkplatzes an Brückentagen auftretenden Rückstauungserscheinungen zu reduzieren und die Gesamtleistungsfähigkeit an diesen Tagen zu erhöhen, werden im Rahmen der Erweiterung des Parkhauses zukünftig vier Ein- und vier Ausfahrtkontrollen vorhanden sein. Die innerbetrieblichen Gegebenheiten erfordern, dass diese zweite weitere Zufahrtsmöglichkeit ins Parkhaus (mit 2 Einlasskontrollen) an der Süd-

[5] Modus Consult Ulm GmbH, Ulm, Verkehrsuntersuchung Konstanz, a.a.O.

fassade in der verlängerten Zollstraße angelegt werden muss. An der Südfassade des neuen Parkhauses ist eine neue Zufahrt mit 2 Einlasskontrollen vorgesehen. Durch diese kann in verkehrlicher Hinsicht eine schnellere Befüllung des Parkhauses und dadurch insbesondere eine Entlastung des Knotenpunktes Bahnhofplatzes/Bodanstraße erreicht werden. Die Öffnung wird vorwiegend in den Spitzenzeiten (Morgenstunden von ca. 10-12 Uhr) der Spitzentage erforderlich sein. Die Vorhabenträgerin wird sicherstellen, dass die Zufahrt erst bei einer Auslastung des Bestandsparkhauses von 90% oder bei Rückstauerscheinungen ab einer Rückstaulänge von 70 m (Ende der vorhandenen Aufstellspur) geöffnet wird. Einfahrten vor 07.00 Uhr und nach 22.00 Uhr sind dabei nicht erforderlich und - gemäß textlicher Festsetzungen - nicht zulässig. Dies wird auch im Durchführungsvertrag geregelt. Darüber hinaus ist es wegen der baulichen Gegebenheiten erforderlich, die 0-Ebene des Parkhausanbaus mit einer weiteren, eigenen Ausfahrt an die Hafenstraße anzubinden. Der Fachbeitrag[6] weist die Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrten für den Planfall nach. Darüber hinaus kann unterstützend ein geeignetes Leitsystem (statisch oder dynamisch) im Zuge der Hafenstraße die zügige Befüllung unterstützen. Die Ausgestaltung des Systems ist während der Realisierungsphase abzustimmen.

Wechselwegweisung am Knoten Bodanstraße/Bahnhofplatz/Hafenstraße

Zur Verbesserung des Verkehrsabflusses über die Bodanstraße in Spitzenzeiten an den Spitzentagen wurde inzwischen eine Wechselwegweisung am Knoten Bahnhofplatz/Bodanstraße in Betrieb genommen, welche nicht der Leistungsfähigkeitsberechnungen war. Diese Lenkung des Verkehrs in Richtung Schweiz erfolgt durch eine entsprechende amtliche Wegweisung, welche den abfließenden Verkehr von der Hafenstraße über den Bahnhofplatz, Konzilstraße, alte Rheinbrücke, Spanierstraße, Reichenaustraße und Europastraße leitet.

Die amtliche Wegweisung wird bisher nur unzureichend eingehalten. Viele Autofahrer fahren trotz Verbotes in die Bodanstraße ein. Die Durchsetzung des Rechtsfahrverbotes muss derzeit durch Mitarbeiter der Ortspolizeibehörde massiv unterstützt werden. Um die Maßnahme dauerhaft ohne Personaleinsatz umsetzen zu können, ist die Einrichtung von weiteren zusätzlichen Maßnahmen (z.B. absenkbare Poller, Absperrschranke o.ä.) für den Linksabbieger erforderlich.Die Maßnahme ist grundsätzlich positiv einzuschätzen, da mit ihr eine Entlastung der Bodanstraße und Schnetztorknoten durch Verringerung des abfließenden Verkehrs vom Lago in Spitzenstunden von Spitzentagen erreicht wird.

Verkehrliche Maßnahmen bedingt durch Straßenlärm (siehe hierzu insb. den Umweltbericht)

Die Stadt hat im Zuge der Planung verschiedene verkehrliche Maßnahmen geprüft. Aktive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von Lärmschutzwänden u.Ä. kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Betracht (städtebauliche Situation, technische Umsetzbarkeit, Flächenverfügbarkeit). Möglich ist jedoch eine teilweise Absenkung der Verkehrsimmissionen durch verkehrliche Maßnahmen.

---

6 Durth Roos Consulting GmbH, a.a.O.

Im Ergebnis sind folgende Maßnahmen vor Umsetzung der vorliegenden Planung vorgesehen und im Rahmen der Umweltprüfung entsprechend berücksichtigt:

- Tempolimit 30 km/h an der Bodanstraße und nachts im Bereich Döbele/Emmishofer Straße und Konzilstraße,
- Verkehrliche Beruhigung des Bahnhofplatzes durch provisorischen Umbau und Ausweisung als entsprechende situationsangepasste verkehrsrechtliche Regelung durch die Stadt Konstanz (z.B. wie derzeit beabsichtigt verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Tempo 20 km/24h).

Im Bereich des Bahnhofplatzes/Konzilstraße und der Bodanstraße findet im Prognose-Nullfall gegenüber dem Ist-Zustand eine Abnahme von Verkehrs- und Lärmbelastung statt. Eine Zunahme ist im Bereich Laube/Rheinsteig zu erwarten. Die Konfliktbewältigung dieser Zunahme ist nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern wird im Zusammenhang mit der Maßnahme Umbau Bahnhofplatz vorgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass

- der Umfang der Überschreitungen der Lärmsanierungswerte in der Nacht verglichen mit dem Tag deutlich höher ist,
- das Schutzbedürfnis in der Nachtzeit höher zu bewerten ist,
- in den Erdgeschosszonen der betroffenen Gebäude überwiegend gewerbliche oder vergleichbare Nutzungen anzutreffen sind
- und aktiven vor passiven Schallschutzmaßnahmen Vorrang einzuräumen ist

ist vorgesehen, bereits im Rahmen der Umsetzung der provisorischen Umbaumaßnahmen am Bahnhofplatz in Abwägung der städtebaulichen Belange bzw. der positiven Auswirkungen für den Stadtraum am Bahnhofplatz im Rheinsteig und der Laube Tempo 30 für den Nachtzeitraum verbindlich einzuführen.

3.5 Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die durch das LAGO bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen der Ver- und Entsorgung werden für den Parkhausanbau genutzt und sofern erforderlich im Zuge der Technischen Ausbauplanung durch neue Anlagen ergänzt. Eine Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Infrastruktur erfolgt in Kapitel 7.3.

Innen- und Außenhydranten werden entsprechend den behördlichen Auflagen bzw. dem Brandschutzkonzept ausgeführt.

4 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen / Übergeordnete Planungen und Bindungen

4.1 Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ (STEP 2020)

Im Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ (STEP 2020) wird dargestellt, dass neben den vier Kernsäulen des Umweltverbundes (Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV und car sharing) die Organisation des ruhenden Verkehrs mitentscheidend für eine umfeld- und

stadtverträgliche Verkehrsgestaltung ist. Die Parkstandortwahl ist mitbestimmend für die Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen und im Gesamtstraßennetz. Der ruhende Verkehr ist so zu konzipieren, dass er zur Stärkung des Umweltverbundes im Modal Split beiträgt. Bezogen nur auf diese Aspekte wird das geplante Vorhaben dem verkehrsplanerischen Grundziel, der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), da mit der Parkhauserweiterung zusätzliche Fahrten insbesondere auf der Bodanstraße induziert werden nicht gerecht.[7]

Allerdings stellt das Stadtentwicklungsprogramm ebenfalls fest, dass Einzelhandelsnutzungen Innenstädte und Stadtteilzentren entscheidend mitprägen. Die Bündelung von Einzelhandelsnutzungen in den Zentren schafft die Grundlage für eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Sie tragen auch zu einer Belebung der Zentren bei. Um die Versorgungsqualitäten der Stadt Konstanz zu sichern und auszubauen sowie Fehlentwicklungen vorzubeugen bzw. zu korrigieren, hat der Gemeinderat das Zentrenkonzept beschlossen. Die Stärkung der zentralen Lagen erfolgt insbesondere durch Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsnutzungen in den dezentral gelegenen Gewerbegebieten.

Die Erweiterung des Parkhauses stellt sich in diesem Kontext als mittelbar förderlich für diese Ziele dar, da durch das Vorhaben die Attraktivität bereits vorhandener innerstädtischer Einzelhandelsnutzungen und der Innenstadt selbst gesteigert wird und eine Abwanderung an die Peripherie vermieden werden kann.

Mit Blick auf die gutachtlich nachgewiesen stadtverträgliche Abwickelbarkeit des aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrs und unter Würdigung seiner Wirkungen auf Umweltschutzgüter - insbesondere durch Geräusche und Kfz-bezogene Luftschadstoffe - und der hierzu möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen überwiegen für die Stadt Konstanz in der abwägenden Betrachtung die positiven Effekte des Vorhabens.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan für den Teilverwaltungsraum Konstanz I (im Folgenden FNP) enthält für den Geltungsbereich die Darstellung "Gemischte Baufläche". Auch die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Im Osten befinden sich Bahnanlagen.

Die Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Südlich LAGO" widersprechen dieser Darstellung nicht. Die am Standort vorgesehene ausschließliche Nutzung "Erweiterung Parkhaus LAGO" ist in einem Misch- oder Kerngebiet regelmäßig zulässig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Südlich LAGO" ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

---

[7] Vgl. Kap. 7.3

4.3 Bestehende Baurechte und benachbarte Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs, insbesondere dem für bauliche Nutzungen vorgesehen Bereich, liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

Der westlich und südlich angrenzende, am 10.08.2000 in Kraft getretene Bebauungsplan "1. Änderung und Ergänzung Bodan-/ Wiesen-/ Hafenstraße, 1. Abschnitt Verbindungsstraße zwischen Bodanstraße / Bahnhofplatz und Wiesenstraße, Teil 2" ("b13.3") wird im Überlagerungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt unmittelbar der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodan-/Wiesenstraße (Seeuferhaus)"an. Dieser bleibt von der vorliegenden Planung unberührt.

4.4 Sanierungsgebiet

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 15.07.2010 das Sanierungsgebiet "Altstadt mit Niederbrug, 2. Erweiterung östliche Kernstadt" förmlich festgelegt. Die Verbindungsstraße (Zollstraße) sowie das Grundstück (Flst. Nr. 4/42) liegen im Geltungsbereich des förmlichen Sanierungsgebietes, da die dort angestrebten Sanierungsziele bis dato weder umgesetzt sind noch die Umsetzung vertraglich abgesichert ist. Im Zusammenhang mit dem Abschluss des Durchführungsvertrages wird für das Grundstück die Sanierung nach § 163 Abs. 2 BauGB für abgeschlossen erklärt werden.

5 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung mit Blick auf die zukünftige Hauptnutzung Einzelhandel bestehen in Form des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg aus dem Jahre 2002 und des Regionalplans Hochrhein-Bodensee aus dem Jahre 1995, in Kraft seit dem 10.04.1998.

Konstanz ist als Oberzentrum ausgewiesen, womit die Stadt auch überörtliche Versorgungsfunktionen zu erfüllen hat und hierzu insbesondere auch Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels für den längerfristigen und höherwertigen Bedarf binden soll.

Im Einklang mit diesen Zielen und Erfordernissen wurde das LAGO-Einkaufszentrum verwirklicht, in dessen Folge nun die hierzu erforderlichen Parkierungsanlagen erweitert werden sollen. Eine Änderung oder Vergrößerung der bestehenden Verkaufsflächen ist nicht Bestandteil der Planung. Insofern ist die Anpassung an die maßgeblichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie Kongruenzgebot, siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot sowie Beeinträchtigungsverbot gegeben.

Die Prüfung der Vereinbarkeit der Planinhalte mit den Zielen der Raumordnung erfolgte formal durch die Beteiligung der zuständigen Landesplanungsbehörden und der Nachbargemeinden im Verfahren. Hieraus ergaben sich bezüglich der Beurteilung der raumordnerisch relevanten Sachverhalte der Planung, insbesondere durch die hoheitlich zuständigen Behörden und Stellen, keine anderweitigen Auffassungen.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem geplanten Parkhaus wird eine erforderliche Ergänzungsnutzung des vorhandenen großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich ermöglicht. Dabei ermöglicht allein die Festsetzung des konkreten Nutzungszwecks "Erweiterung Parkhaus LAGO" die plankonforme Umsetzung für das im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben, das einzig auf die Erweiterung eines bestehenden Parkhauses durch Anbau abzielt. Aufgrund dieses Vorhabenbezugs erfolgt im Bebauungsplan keine Baugebietsfestsetzung. Andere, dort dann auch grundsätzlich zuzulassende Vorhaben gem. BauNVO sind weder geplant noch städtebaulich gewünscht und aufgrund der geringen Grundstücksfläche und der bestehenden Anbauverpflichtung nicht sinnvoll zu verwirklichen.

Die festgesetzten Nutzungen sind andererseits aber auch geeignet, einen ausreichenden Handlungsspielraum bei der konkreten Umsetzung zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan sind hierzu in allen Geschossen Stellplätze als zulässig festgesetzt. Daneben sind in allen Geschossen die zugehörigen Flächen für Lager, Technik und Verwaltung zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Zulässige Grundfläche

Die maßgebliche Fläche des Baugrundstücks beträgt insgesamt 1.376 m². Die zulässige überbaubare Fläche umfasst 950m². Dies entspricht einer GRZ von 0,69. Damit werden die Obergrenzen des §17 Abs. 1 BauNVO für vergleichbar heran zu ziehende Kerngebiete oder Sondergebiete von 1,0 bzw. 0,8 unterschritten.

Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen von bis zu 950 m² für das Vorhaben berücksichtigt die bestehende und weiterhin angestrebte hohe bauliche Dichte im Bereich des LAGO-Centers. Gleichsam ist sie für eine städtebaulich und wirtschaftlich angemessene Ausnutzung hier erforderlich. Das Plangebiet ist im Bestand im Bereich der Verkehrsflächen bereits teilweise versiegelt. Zusätzliche Bodenversiegelungen ergeben sich somit vorrangig durch den Parkhausneubau und untergeordnet durch die Verlängerung des Ausbaus des Wiesenweges und des Radweges südlich der Zollstraße.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gesamthöhe der Baukörper als Maximalhöhe sind für die Einpassung in die städtebauliche Gesamtsituation durch die Vorgaben des bestehenden Gebäudes erforderlich aber in der getroffenen Weise auch hinreichend. Die Festsetzung berücksichtigt sowohl den städtebaulichen Maßstab der vorhandenen Bebauung LAGO-Center durch Übernahme der dort maximal zulässigen Gebäudehöhe als Festsetzung wie auch die Anforderungen des neuen Vorhabens.

Dachaufbauten für technische Einrichtungen oberhalb der festgesetzten maximalen Höhe sind zulässig. Hierbei ist darauf zu achten, dass sich die Anlagen nicht störend auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken (z.B. untergeordnete Anlagen, geringe

Einsehbarkeit). Durch diese Festsetzung wird eine ausreichende Flexibilität für die Errichtung der notwendigen gebäudetechnischen Anlagen auch unter Beachtung des Lebenszyklus der Immobilie und wechselnder Anforderungen hieraus gewährleistet. Eine Umsetzung ist damit unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben und des Umfelds möglich.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die Verwirklichung des geplanten Vorhabens in der dargestellten Größenordnung unter Berücksichtigung des baulichen Bestands des LAGO-Centers, an den wiederum angebaut werden muss. Das vorgesehene Parkhaus ist ein Erweiterungsbau der vorhandenen Garagengeschosse des Einkaufszentrums. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Bodan-/Wiesenstraße (Seeuferhaus)", setzt nach Süden zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Grenzbebauung mit Anbauverpflichtung fest. Die Geschossebenen werden baulich verbunden, die Zu- und Abfahrten sowie die innere Erschließung bilden ein zusammengehöriges Parkierungssystem.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ergibt sich aus der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zwischen den vorhandenen Straßen und dem bestehenden LAGO. Die mit dem Nutzungsmaß festgesetzte zulässige bauliche Ausnutzung der für eine Überbauung vorgesehen Fläche ist daher aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

6.2.4 Städtebauliche Rechtfertigung des Maßes der baulichen Nutzung und Abwägung mit konfligierenden Belangen

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der Satzungsgeber gem. § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB weder an die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB noch an die BauNVO gebunden. Dennoch bleibt zu beachten, dass das Ergebnis der getroffenen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt sein muss. Insofern kommt nach Auffassung der Stadt den Vorgaben der Baunutzungsverordnung eine gewisse Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu, denen auch Vorhaben- und Erschließungspläne unterliegen. Sofern nach diesen Maßgaben die Obergrenzen nach § 17 BauNVO, an die die Stadt nicht strikt gebunden ist, für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung überschritten werden, so ist dies aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Es ist zudem sichergestellt, dass allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ebenfalls nicht entgegen.

Weiterhin ist Folgendes zu berücksichtigen: Wäre die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Parkhausbebauung unmittelbar zusammen mit dem LAGO-Center und dem dabei errichteten Parkhausteil verwirklicht worden, wären gemäß der hierzu ergangenen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 21a BauNVO Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäudeteilen nicht anzurechnen gewesen.

Besondere städtebauliche Erforderlichkeit

Durch die Erweiterung des LAGO-Parkhauses um maximal 250 Stellplätze wird das LAGO-Einkaufszentrum als bedeutender Einzelhandelsstandort in zentraler Stadtlage von Konstanz gestärkt. Somit wird gleichsam der überörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt als Oberzentrum Rechnung getragen und die Altstadt entsprechend dem Zentrenkonzept der Stadt Konstanz als sog. A-Zentrum aufgewertet.[8]

Das LAGO-Einkaufszentrum stellt ein markantes städtebauliches Element in exponierter Lage am Knotenpunkt Bodanstraße - Bahnhofplatz - Hafenstraße dar. Prägend für das Stadtbild ist neben der Nord- insbesondere die Ostfassade des Gebäudes. Diese nimmt mit ihrer Höhenentwicklung die Stadtkante des Bahnhofplatzes (Altstadtsilhouette) auf und führt sie nach Süden in Richtung Staatsgrenze fort. Die Fassade gliedert sich klar in zwei Bereiche, eine Nördlichen mit Attikageschoss (ca. 413 - 420 m über NN) und einen Südlichen (Höhe ca. 415 m über NN). Die Wahrung der klaren Einteilung der stadtbildprägenden Fassade erfordert die Fortsetzung der vorgegebenen Strukturen und Proportionen, auch der Höhenentwicklung, nach Süden. Zudem erfordert das LAGO-Einkaufszentrum als städtebaulich profilbildendes Gebäude und Dominante im Stadtkörper insgesamt eine entsprechende Höhenentwicklung und einen angemessenen Gebäudeabschluss im Osten.

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten:

- Nur gegenüber der Westseite des geplanten Vorhabens befinden sich in einem Abstand von ca. 20 m zwei Wohnhäuser in einem Mischgebiet. Die erforderlichen Abstandsflächen nach § 5 LBO werden eingehalten; z.T. werden größere Abstandsflächen vorgehalten.
- Der westliche Teil des Vorhabengrundstücks besteht aus einem 8,50 m breiten Streifen nicht überbaubarer Grundstücksfläche. Hier ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Nutzung erfolgt zukünftig als Rad- und Fußweg in Verlängerung des bisherigen Weges. Kfz- und Lieferverkehr sind ausgeschlossen, so dass diesbezüglich hieraus keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Die westliche Fassade des Vorhabens ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplans vollständig geschlossen ohne Öffnungen auszuführen und dauerhaft geschlossen zu halten. Damit wird die Wohnnutzung wirkungsvoll vor eventuellen Geräusch- und Luftschadstoffemissionen des Vorhabens geschützt. Der maximale zulässige Schallleistungspegel der technischen Fortluftanlage auf dem Dach des Vorhabens darf festgelegte Werte nicht überschreiten; ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

In den Gutachten zu Geräuschen und Luftschadstoffen wurde die neue Zufahrt untersucht. Dabei wurden am maßgeblichen Immissionsort der nächstgelegen Wohnnutzung keine unzulässigen Beeinträchtigungen ermittelt. Auch wurde - gem. der Regelungen der TA Lärm - eine dauerhafte Nutzung der Zufahrten als maßgebliche repräsentative Situation für die Ge-

[8] vgl. Stadt Konstanz: "Zentrenkonzept - Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten", Stand 2004

räuschentwicklung unterstellt. Zusätzlich wird mit der Festsetzung der zulässigen Öffnungszeiten für die südliche Zufahrt von 07:00 – 22:00 Uhr die Nutzung aus schalltechnischer Sicht nur im Tagzeitraum zugelassen. Daneben wird die Notwendigkeit der konkreten Öffnungstage und Zeiten in den nächsten Jahren, wie im Durchführungsvertrag verankert[9], beobachtet und in der Folge ggf. auf das notwendige Maß reduziert.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden:

- Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan hat insgesamt keine Hinweise auf unverträgliche Umweltauswirkungen erbracht. Die vorgesehen bauliche Nutzungsintensität bedingt für kein Umweltschutzgut andere oder nachteiligere Auswirkungen als dies bei einer Bebauung mit geringem Volumen der Fall wäre. Insbesondere ist aufgrund der Gebäudeorganisation des bestehenden Parkhauses, v.a. der Rampen und Fahrgassen, bei einem Anbau- und Erweiterungsvorhaben immer von der Überbauung der gesamten zur Verfügung stehenden Grundfläche auszugehen, so dass hier die Inanspruchnahme von Grund und Boden in gleichem Umfang erfolgen würde.
- Durch das Vorhaben entfällt zukünftig die Inanspruchnahme des bisher zeitweise (an ca. 60 Tagen im Jahr)[10] als Behelfsparkplatz herangezogenen Areals südlich des Vorhabens. Die Schaffung zusätzlicher Stellplatzkapazitäten in einem geschlossenen Parkhaus mit entsprechenden haustechnischen Einrichtungen verbessert die Umweltsituation durch eine kontrollierten Umgang mit Geräuschen und Kfz-bezogenen Schadstoffen im Vergleich zu Stellplätzen unter freiem Himmel.

Bedürfnisse des Verkehrs

Die Bedürfnisse des Verkehrs werden, wie in Kap. 3.4 dargestellt, befriedigt:

Sonstige öffentliche Belange

Dem Vorhaben können weiterhin sonstige öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden. Im Bebauungsplanverfahren werden alle für die planungsrechtliche Verwirklichung des Parkhausanbaus notwendigen Sachverhalte einbezogen und abschließend geregelt.

Sonstige private Belange

Auch vor dem Hintergrund des Rücksichtnahmegebots gegenüber vorhandenen Nutzungen erscheint das Vorhaben nicht unmaßstäblich. Die Hafenstraße bildet mit dem LAGO-Einkaufszentrum die Bebauungskante des Stadtzentrums in Abgrenzung zu den gegenüberliegenden Bahnflächen und dem Bodensee. Das Vorhaben an sich ist Teil einer vorhandenen großflächigen Handelsnutzung in geschlossener Bauweise, die regelmäßig in solchen Innenstadtgebieten anzutreffen ist. Die gegenüberliegende Bebauung in der Wiesenstraße stellt sich ebenfalls als geschlossen dar, unterbrochen nur von einer Straße. Die Länge des geplanten Anbaus ist mit 25 m gemessen an der Gesamtlänge des Bestandes nur unterge-

---

9 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag ein technisches Monitoring einzurichten oder einrichten zu lassen und dafür Sorge zu tragen, dass die Stadt einmal jährlich zum 31.01. über das vorangegangene Kalenderjahr einen Bericht erhält.

10 s. Fußnote 7

ordnet. Die städtebauliche Dimension des LAGO-Gebäudes wird, wie oben dargestellt, aufgegriffen und weitergeführt. Das Gebäude des Parkhausanbaus darf die maximal zulässige Höhe des bestehenden Lago-Centers nicht überschreiten. Die zulässige Höhenentwicklung für das Vorhaben wurde im Planungsprozess in Abänderung des Vorentwurfs abgesenkt. Unter Verzicht auf Stellplätze wurden die obersten 2 Geschosse des Anbaus - mit Ausnahme von 2 Bereichen mit Treppenhaus bzw. Aufzug - als Staffelgeschosse gegenüber der Nachbarbebauung ausgebildet.

Die Nachbarbebauung in der Wiesenstraße stellt sich 3-geschossig mit Dachgeschoss dar. Satteldächer bilden hier die Dachformen. Durch die nun weiter gegliederte und aufgrund der Reduzierung weniger kompakte Ausführung, wird eine erdrückende Wirkung vermieden. Die maßgeblichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung werden an allen Gebäudeseiten eingehalten. Die nächstliegenden Fenster in der grenzständigen Ostfassade des Hauses Wiesenstraße Nr. 25 sind öffentlich-rechtlich nicht genehmigt worden; eine Baulast auf dem Flurstück Nr. 5/42 liegt nicht vor. Privatrechtliche Duldungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Zwar ändert sich bei Verwirklichung des Vorhabens, im Vergleich zum Ausgangszustand, die Verschattungssituation von vier bestehenden Wohngebäuden in der Wiesenstraße, allerdings wirkt sich die mit der letzten Änderung der Planung vorgesehene Abstaffelung um die obersten 2 Geschosse aber positiv aus. Eine im Rahmen der Abwägung heran gezogene Betrachtung und Bewertung der zu erwartenden Verschattungswirkungen durch den Parkhausanbau auf die Wohngebäude in der Wiesenstraße erfolgte unter hilfsweiser Heranziehung der DIN 5034-1[11]. Grundsätzlich besteht für die Nordostfassaden dieser Gebäude im Winter eine mögliche Besonnungsdauer von ca. 2 Stunden. Maßgeblich hierfür ist die Ausrichtung der Fassaden selbst, die eigene Gebäudekubatur der Wohnhäuser (v.a. die Erker) sowie die Jahreszeit. Die hauptsächliche direkte Besonnung im Winter erfolgt für diese Gebäude über die Südwest- bzw. Südfassaden. Die maßgeblich betroffenen Wohnungen besitzen alle eine Ost-Westbelichtung, so dass die maßgebliche Belichtung im Winter sowohl im Bestand als auch nach Umsetzung der Planung über die Südwestfassaden erfolgt. Schon in der Bestandssituation sind im Morgenzeitraum (9.00 Uhr bis ca. 11.00 Uhr) z.T. großflächige Verschattungen auszumachen. Durch Umsetzung der Planung sind zusätzliche Schattenwürfe auf den Nordostfassaden der Häuser Wiesenstraße Nrn.: 15, 17, 19 und 21 in EG, 1.OG und z.T. knapp betreffend das 2.OG auszumachen. Die mögliche Besonnungsdauer dieser Fassaden verkürzt sich im Vergleich zum Bestand um bis zu einer halben Stunde für das 2.OG, um bis zu 1 Stunde für das 1.OG und um bis zu 1 Stunde und 20 Minuten für das EG. Die Anforderungen an die Besonnung der Fassaden der DIN 5034-1 werden jedoch weiterhin aufgrund der durchgesteckten Grundrisse (Ost-Westbelichtung) über die Südwestfassaden erfüllt. Hierüber werden die Fassaden über ca. 4 Stunden direkt besonnt. Auf alle weiteren Wohngebäude im Umfeld der Planung sowie auf die weiteren Fassaden der Gebäude in der Wiesenstraße hat die geplante Parkhauserweiterung keine Auswirkungen auf die Besonnungsdauer der Fassaden. Im Frühjahr und Herbst ergibt sich durch die bereits höher stehende Sonne eine wesentlich günstigere Besonnungssituation, die sich auch positiv auf

[11] Vgl. Peutz Consult: Verschattungsstudie für die Erweiterung des Parkhauses des LAGO-Einkaufszentrums in Konstanz, Düsseldorf, Januar 2011

die nordöstlichen Gebäudefassaden der Gebäude in der Wiesenstraße auswirkt. Im Sommer ist eine nochmals längere Besonnungszeit der Fassaden gegeben.

Insgesamt ist festzuhalten, dass eine Verschlechterung der Belichtungssituation der Gebäude in der Wiesenstraße 15, 16, 19 und 21 an den Nordostfassaden v.a. im Winter nicht zu leugnen ist, da durch die Parkhauserweiterung eine zusätzliche Verschattung hervorgerufen wird. Die Beeinträchtigung der Wohngebäude ist jedoch weit von der Schwelle einer Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entfernt. Die Stadt Konstanz sieht die Belange der Eigentümer der genannten Grundstücke, misst ihnen aber ein geringeres Gewicht bei als den öffentlichen Belangen, die für die Parkhauserweiterung sprechen. Da eine bestimmte Kapazität an Parkplätzen geschaffen werden soll, um eine Stärkung des Einzelhandels in der gesamten Innenstadt und damit letztlich auch der Funktion der Stadt Konstanz als Oberzentrum zu erreichen, scheidet eine Verkleinerung des Parkhauses aus. Auch andere Parkhausstandorte kommen nicht in Betracht, da ähnlich zentrumsnah gelegene Standorte (z.B. Döbele) derzeit nicht zu verwirklichen sind (s. hierzu auch Kap. 2.4). Aus den genannten Gründen stellt die Stadt Konstanz die privaten Belange an der Erhaltung einer möglichst optimalen Belichtungssituation der Privatgrundstücke hinter den öffentlichen Belangen zurück.

6.3 Sonstige Festsetzungen

6.3.1 Nebenanlagen

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließliche Zulässigkeit von Fahrradstellplätzen als untergeordnete Nebenanlagen dient der geregelten Verkehrsabwicklung und der städtebaulichen Einbindung des Vorhabens in das vorhandene Umfeld und setzt das bisherige Bebauungskonzept fort. Weitere Nebenanlagen sind nicht zulässig. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Frequentierung des Wiesenweges durch Fußgänger und Radfahrer sowie der auch künftig unveränderten Lage und Anzahl von Gebäudezugängen ist hieraus auch weiterhin nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen, z.B. aufgrund von Geräuschen auszugehen.

Eine vorhandene untergeordnete private Garage im Geltungsbereich ist im Rahmen des Bestandsschutzes besichert; eine Nutzung durch Kfz wird allerdings nicht mehr erfolgen, zumal auch keine Zufahrtsmöglichkeit besteht, da weder Zollstraße noch Wiesenweg durch Pkw befahren werden dürfen. Mittelfristig wird die Beseitigung angestrebt. Alle anderen Kfz-Stellplätze sind ausschließlich im Parkhaus zu verwirklichen.

6.3.2 Verkehrsflächen

Es erfolgt die Weiterführung der bestehenden Verkehrsflächen der Hafenstraße analog zur Erweiterung des LAGO-Zentrums und des Bebauungsplans "Bodan-/Wiesenstraße (Seeuferhaus)". Dabei werden bislang private Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks entlang der Hafenstraße zukünftig als Straße und zugehöriger Fußweg öffentliche Verkehrsflächen. Die Vorhabenträgerin erhält, wie beim Bestandsgebäude LAGO, soweit bauordnungsrechtlich erforderlich Überbaurechte für hervortretende Gebäudeteile wie z.B. Lüftungslamellen oder Vordächer. Erforderliche Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Nach Süden erfolgt die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf insgesamt 9,0 m Breite und straßenparallel einen 4,5 m breiten Fuß- und Radweg. Damit wird eine reibungslose Abwicklung des ÖPNV auf einer 6 m breiten Fahrspur und des Zufahrtverkehrs zum Parkhaus auf einer 3,0 m breiten separaten Fahrspur jederzeit gewährleistet.

6.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Rechte sind für die Nutzung von privaten Flächen durch die Allgemeinheit oder durch Ver-/ Entsorgungsträger erforderlich. Sie sichern die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit von Flächen, die als städtebauliches Element der Allgemeinheit zur Verfügung stehen Die bezeichneten Leitungsrechte dienen dem Betrieb, dem Unterhalt und der Sicherung erforderlicher Infrastrukturanlagen.

6.3.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die geschlossene Ausführung der Westfassade des Gebäudekomplexes LAGO wird auch bei der Parkhauserweiterung umgesetzt. Hierdurch werden Geräuschemissionen durch das Parkhaus für die Anlieger der Wiesenstraße vermieden. Die vollständig geschlossene Westfassade war auch Beurteilungsgrundlage für die zum vorliegenden Bebauungsplan zur Erweiterung des Parkhauses des LAGO Einkaufszentrums durchgeführte Schallimmissionsprognose durch die TÜV Süd Industrie Service GmbH, die im zugehörigen Umweltbericht ausführlich dargestellt wird.

Die für abluftechnische Anlagen des Vorhabens maximal zulässigen Schallleistungspegel wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelt und als Hinweis für die Baugenehmigungsbehörde in den Bebauungsplan aufgenommen. Die konkrete Einhaltung durch eine entsprechende technische Ausführung ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen.

Weitergehende Festsetzungen waren demnach aber nicht zu treffen. Bezüglich der zu erwartenden Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Geräusche und Luftschadstoffe wird auf die Ausführungen in Kap. 7 bzw. weitergehend im Umweltbericht verwiesen.

6.3.5 Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die festgesetzten Maßnahmen tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen und ökologischen Situation bei. Daneben werden unter Gesichtspunkten des Artenschutzes Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf die festgestellten Insektenarten (z.B. Wildbienen) integriert, insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Regelung zu Dachneigungen und -formen, Werbeanlagen und Versorgungsleitungen sowie zur Gestaltung von Fahrradstellplätzen und der Fassade dienen wie beim bereits bestehenden Teil des LAGO-Centers gleichermaßen, dem Einfügen des Vorhabens in das vorhandene städtebaulich-gestalterische Umfeld.

6.5 Kennzeichnungen / Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Vorschlagsliste Pflanzen

Die Kennzeichnungen, Hinweise und die nachrichtliche Übernahme von Denkmalschutzbelangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen sind bzw. die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung zu beachten sind. Der Hinweis betreffend den gesamten Geltungsbereichs hinsichtlich besonderer Untersuchungsanforderungen an den Baugrund resultieren aus den vorliegenden Informationen aus dem Bebauungsplan "Bodan-/Wiesenstraße (Seeuferhaus)". Der Hinweis betreffend die wasserrechtliche Erlaubnis resultiert aus der Stellungnahme des Landratsamtes. Damit wird auch Äußerungen Rechnung getragen, die bei der Beteiligung der Behörden eingegangen sind.

Die Vorschlagsliste Pflanzen führt die aus fachlicher Sicht geeigneten Pflanzen - auch mit Blick auf die Verwendungsfähigkeit für die festgestellten Insektenarten - auf und lässt ausreichend Entscheidungsspielraum zur Gestaltung.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der Parkhauserweiterung soll das Lago-Einkaufszentrum als bedeutender Einzelhandelsstandort in zentraler Stadtlage sowie insb. die Einzelhandelsnutzungen und im näheren Umfeld gestärkt werden, Ferner kann hierdurch der überörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt als Oberzentrum Rechnung getragen, die Altstadt entsprechend dem Zentrenkonzept als sog. A-Zentrum gestärkt und bis zu 99 im öffentlich-rechtlichen Sinne notwendige Stellplätze nachgewiesen und bewirtschaftet werden. Nachfolgend dargestellte Auswirkungen der Planung wurden betrachtet und in die Abwägung eingestellt.

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf Umweltschutzgüter sind im Umweltbericht detailliert dargestellt und bewertet worden. Hierauf wird grundsätzlich verwiesen. Entsprechend erfolgt an dieser Stelle eine Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse.

Mit der Umsetzung der Parkhauserweiterung soll das Lago-Einkaufszentrum als bedeutender Einzelhandelsstandort in zentraler Stadtlage sowie insb. die Einzelhandelsnutzungen und im näheren Umfeld gestärkt werden. Ferner kann hierdurch der überörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt als Oberzentrum Rechnung getragen, die Altstadt entsprechend dem Zentrenkonzept als sog. A-Zentrum gestärkt und bis zu 99 im öffentlich-rechtlichen Sinne notwendige Stellplätze nachgewiesen und bewirtschaftet werden.

Diesen Zielen wird in der Abwägung gegenüber den grundsätzlichen verkehrlichen Zielen "Ausrichtung der Verkehrsinfrastruktur" an der Grundlast" und "MIV-Reduktion" gemäß Konzept Ruhender Verkehr vom 19.5.2009 und Stadtentwicklungsprogramm 2020 Vorrang gewährt. Gleichwohl kann durch die neue Zufahrt im Süden in verkehrlicher Hinsicht eine schnellere Befüllung des Parkhauses und dadurch insbesondere eine Entlastung des Knotenpunktes Bahnhofplatzes/Bodanstraße erreicht werden. Die Nutzung der südlich des Einkaufszentrum Lago gelegenen Fläche als Bedarfsparkplatz wird mit Inbetriebnahme der Parkhauserweiterung aufgegeben. Andere ähnlich zentrumsnah gelegene Standorte (z.B.

Döbele) bestehen derzeit nicht. Das Parkraumkonzept Innenstadt 2004/2005 wurde inzwischen durch das Konzept Ruhender Verkehr ersetzt. In diesem ist die Parkhauserweiterung Lago enthalten.

Gegenüber der westlichen Nachbarbebauung werden auch nach Umsetzung der Erweiterung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und eine erdrückende Wirkungen vermieden. So wurde in Abänderung des Vorentwurfs unter Verzicht auf Stellplätze in 2 Geschossen die Höhenstaffelung des bestehenden Lagos im Westen aufgegriffen und nach Süden fortgesetzt. Die maßgeblichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung werden an allen Gebäudeseiten eingehalten. Eine zusätzliche Verschattung der Gebäude in der Wiesenstraße 15,16,19 und 21 ist vor allem im Winter zu erwarten. Da die Nachbarbebauung über durchgesteckte Grundrisse (Ost-Westbelichtung) verfügt, können die Gebäude aber nach wie vor über die Südwestfassaden belichtet werden. Insofern sind die Anforderungen an die Besonnung der Fassaden (nach DIN 5034-1) weiterhin erfüllt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft und die Schweiz aus Geräusch- und Schadstoffemissionen wurde gutachtlich untersucht und anhand der hierfür heranzuziehenden Gesetze, Verordnungen und sonstigen Richtlinien als verträglich beurteilt. Im Ergebnis ist man zur Auffassung gelangt, dass negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung zwar gegeben sind, jedoch hinter die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele der Stärkung der Innenstadt und der Nutzungen im Bestand in der Abwägung zurücktreten.

Durch die Planung erfolgt ein Eingriff in das Schutzgut Tiere durch Lebensraumverlust für insbesondere gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geschützten Entwicklungsformen, Nist- und Brutstätten von gemäß Anlage 1 der BArtSchV besonders geschützten Insekten-Arten wie Heuschrecken, Wildbienen und Wespen. Die Bebauung und somit Vernichtung der Brut der gesetzlich besonders geschützten Arten und ihrer Fortpflanzungsstätten stellt somit eine erhebliche Beeinträchtigung dar, die aber durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden kann. Durch die Verwirklichung des Vorhabens ist gleichwohl nicht mit einem Verstoß gegen besonderes Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) zu rechnen. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten in Gebieten mit Bebauungsplänen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für europäisch geschützte Arten (Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten), nicht dagegen für rein national besonders geschützte Arten. Da europäisch geschützte Arten im Plangebiet nicht nachgewiesen wurden, greifen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ein. Somit sind zur Vermeidung eines Verstoßes gegen ein artenschutzrechtliches Verbot durch die Verwirklichung des Vorhabens weder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG noch Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich. Gleichwohl wurden jedoch im Rahmen der allgemeinen Eingriffs-Ausgleichs-Regelung Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die zugleich die Anforderungen an eine CEF-Maßnahme i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllen. Insgesamt ist damit – selbst für den Fall, dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eingreifen sollte – ausgeschlossen, dass es durch die Verwirklichung des Vorhabens zu einem Verstoß gegen die Vorschriften zum besonderen Artenschutz kommt. Ungeachtet dessen erfolgt zugleich eine Berücksichtigung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Tiere im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) und durch verbindliche Regelungen im Durchführungsver-

trag. Im Bebauungsplan sind entsprechende Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt. Außerhalb des Plangebiets sind weitere Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.

Bei Umsetzung des Vorhabens ergibt sich in Teilen des Geltungsbereichs gegenüber dem Ist-Zustand eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens durch zusätzliche Versiegelung mit Verlust der Bodenfunktionen. Trotz im Bebauungsplan festgesetzter Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs (extensive Flachdachbegrünung, Anlage einer Grünfläche) verbleiben nach Umsetzung des Vorhabens erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut (Umfang 0,35 Hektar-Werteinheiten). Die extern geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe des Bahnhofes Fürstenberg ist für das Schutzgut Boden nicht anrechenbar. Der verbleibende Kompensationsbedarf entspricht einem monetären Wert von 1.439 Euro. Dafür werden 2 Bäume auf dem Areal Klein Venedig gepflanzt. Damit ist der Kompensationsbedarf ausgeglichen.

Die Regelung dieser Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die mit der Verwirklichung des Vorhabens (Planfall) verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden und die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden durch im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sowie die verbindlich im Durchführungsvertrag geregelten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert. Damit verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Durch den Erdaushub bei der Bebauung ist aufgrund der unauffälligen Analyseergebnisse eine problemfreie Verwertung bzw. Beseitigung des gering belasteten Boden- und Abfallmaterials gewährleistet. Die Situation hinsichtlich Altlasten erfährt hierdurch eine Verbesserung gegenüber dem Voreingriffszustand.

Durch die Parkhauserweiterung ist mit einem Neuverkehrsaufkommen von 1.000 Kfz/24 zu rechnen, welches nach Umbau des Bahnhofplatzes und dessen verkehrlicher Beruhigung stadtverträglich abwickelbar ist. Die Leistungsfähigkeit des Anschlussnetzes wurde durch Leistungsfähigkeitsberechnungen nachgewiesen. Ein geeignetes Leitsystem wird die schnellere Befüllung der neuen Zufahrt an den Spitzentagen ermöglichen. Eine Optimierung der Wechselwegweisung am Knoten Bodanstraße/Hafenstraße soll den Verkehrsabfluss in den abendlichen Spitzenstunden der Spitzentage des Parkhauses verbessern.

Die Straßenlärmsituation wird sich durch den Neuverkehr im weiteren Verkehrsnetze (Achse Bodanstraße-Döbelekreisel-Emmishofer Zoll/Grenzbachstraße und Achse Bahnhofplatz-Konzilstraße) nur geringfügig erhöhen. Um die Situation, insbesondere bedingt durch die hohe Belastungssituation im Bestand, zu verbessern, wird die Bodanstraße auf Tempo 30 km/h Tag und Nacht sowie die Konzilstraße und der Bereich zwischen Döbelekreisel-Emmishofer Zoll und Verlängerung Grenzbachstraße zwischen Schnetztorknoten-Döbelekreisel auf Tempo 30 km/h nachts beschränkt. Zudem wird der Bahnhofplatz provisorisch umgebaut und mit entsprechender situationsangepasster verkehrsrechtlicher Regelung durch die Stadt Konstanz (z.B. wie derzeit beabsichtigt verkehrsberuhigter Geschäftsbereich Tempo 20 km/24h) ausgestattet. Eine Verbesserung der durch den Umbau des Bahnhofplat-

zes verursachten Lärmzunahme auf der Laube und Rheinsteig wird durch eine nächtliche Tempobeschränkung 30 km/h erreicht.

Bezüglich der Bewertung von Luftschadstoffimmissionen im unmittelbaren Umfeld des LAGO-Centers ist festzustellen, dass an allen Immissionsorten (auch auf dem direkt benachbarten Schweizer Gebiet) die im Zuge der Planrealisierung zu erwartende Veränderung der Jahres-Zusatzbelastungswerte das Irrelevanzkriterium für Stickstoffdioxid und Schwebstaub (PM10) unterschreitet und damit als unerheblich zu bewerten ist. Somit ist davon auszugehen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch den Parkhausbetrieb nicht hervorgerufen werden können. Die Ergebnisse der Untersuchung an den relevanten innerstädtischen Verkehrsachsen (Bahnhofplatz bis Konzilstraße, Bodanstraße, Schnetztor, Döbelestraße, Hafenstraße) haben gezeigt, dass keine relevanten Unterschiede in der für den Ist- und Plan-Zustand berechneten Belastungssituation durch Schwebstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO2) resultieren. Die prognostizierten Konzentrationswerte für Schwebstaub und Stickstoffdioxid entlang der Hauptverkehrsachsen (Bahnhofplatz bis Konzilstraße, Bodanstraße, Schnetztor, Döbelestraße, Hafenstraße) sind gemäß Bewertungsschlüssel nach LfU (1993) als leicht erhöht bzw. erhöht einzustufen. Aus Gründen der Vorsorge wird mit dem Regierungspräsidium abgestimmt, die tatsächliche zukünftige Entwicklung der Immissionssituation bezogen auf Kfz-bedingte Luftschadstoffe ggf. über eine Luftmessstation zu erfassen und auszuwerten.

7.2 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Mit dem Vorhaben der Parkhauserweiterung für das vorhandene LAGO-Einkaufszentrum geht keine Änderung oder Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen einher. Diese sind rechtsverbindlich ausschließlich im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodan-/ Wiesenstraße" geregelt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine weiteren Verkaufsflächen als zulässig festgesetzt. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind damit nicht zu befürchten. Durch mit der Parkhauserweiterung verbundene verbesserte Abwicklung der Kundenverkehre unmittelbar am Parkhaus verbessert sich die Qualität des LAGO-Centers als Einkaufsstandort für Konstanz.

7.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Die Versorgung erfolgt durch die Stadtwerke Konstanz GmbH, die Entsorgung durch die Entsorgungsbetriebe der Stadt Konstanz. Das vorhandene Dükerbauwerk wird verlegt (vgl. Kap. III 2.2).

Abwasserableitung und -entsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwassermengen erfolgt über Kanäle der Entsorgungsbetriebe der Stadt Konstanz, die teilweise mit der Verwirklichung des LAGO-Centers in der Wiesen- und in der Bodanstraße neu verlegt wurden. Das Schmutzwasser

und auch das Regenwasser werden dabei in einem Trennsystem geführt. Die Kläranlage der Stadt Konstanz hält ausreichende Kapazitäten vor, um die aus dem Plangebiet zusätzlich anfallenden Abwassermengen schadlos reinigen zu können.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Vorhabens erfolgt durch die Stadtwerke Konstanz GmbH. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wasserversorgungsanlagen sind ausreichend bemessen, um eine mengen- und druckgerechte Wasserversorgung des Vorhabens gewährleisten zu können. Zwei derzeit südlich des bestehenden Parkhauses vorhanden Überflurhydranten werden auf Hinweis der Feuerwehr verlegt. Dies ist bereits Teil der haustechnischen Planungen.

Gasversorgung
Eine ggf. erforderliche Versorgung des Vorhabens mit Gas kann durch die Stadtwerke Konstanz GmbH erfolgen. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Versorgungsanlagen sind bereits ausreichend bemessen.

Stromversorgung
Die Stadtwerke Konstanz GmbH stellt die Stromversorgung des Vorhabens durch den bestehenden Anschluss an das vorhandene Stromnetz sicher. Neue Trafostationen innerhalb oder außerhalb des Vorhabens sind nicht erforderlich.

Fernmeldeeinrichtungen
Eine ggf. erforderliche Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Fernmeldenetz erfolgt über das LAGO-Centers und dessen bestehenden Netzanschluss.

Abfallentsorgung
Das Einsammeln von Abfällen und wiederverwendbaren Wertstoffen erfolgt durch den entsprechenden Eigenbetrieb der Stadt Konstanz. Die Entsorgung nicht wiederverwendbarer Stoffe erfolgt auf eigenen Deponien des Landkreises Konstanz.

7.4 Flächenbilanz

Aus dem Bebauungsplan "Südlich LAGO" werden im Einzelnen folgende Flächengrößen (gerundet) ermittelt:

Bruttobauland	1.376 m²
davon überbaubare Grundstücksflächen	950 m²
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	426 m²
Verkehrsflächen	945 m²
Geltungsbereich	2.321 m²

7.5 Kosten

Die Realisierung des Vorhabens in allen Teilen wird im Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Konstanz und der Vorhabenträgerin geregelt. Dies umfasst teilweise auch Regelungen zur Kostentragung zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin. Kosten entstehen und werden wie folgt getragen.

Maßnahme / Sachverhalt	Kostentragung durch	Anteilige Kosten Stadt Konstanz daran durch
Planungskosten (Bauleitplanung, Tiefbau, Hochbau, Fachgutachten und Sachbeiträge)	Vorhabenträgerin	Personalkosten Betreuung (nicht zu beziffern)
Erschließungskosten und verkehrliche Maßnahmen (Wiesenweg, Zollstraße, ...)	Vorhabenträgerin (davon für den provisorischen Umbau des Bahnhofplatzes bis zu einer Höhe von 137.000,00 €)	-
Baukosten (LAGO und Umfeld)	Vorhabenträgerin	-
Sonstige Maßnahmen	Vorhabenträgerin	Schilder Tempo 30 Bodanstraße, Bereich Döbele

Daneben ist folgendes zu beachten:

Sachverhalt	Summe (ca. in €)
Entgangene Einnahmen Stadt KN durch Stellplatzablöse (Anmerkung: Diese Ablöse kann nur dann von der Stadt vereinnahmt werden, wenn der Vorhabenträger die Stellplätze nicht an anderer Stelle in zumutbarer Entfernung (z.B. in diesem Projekt oder einem anderen Parkhaus) - baurechtlich, per Baulast - nachweisen kann.)	1.267.200 € (bei 99 Stellplätzen)
Einnahmen Stadt KN bei Parkgebühren für südlichen Ausweichparkplatz	ca. 40.000 – 50.000 (pro Jahr)

IV QUELLENVERZEICHNIS

- *FIRU mbH, Kaiserslautern*:
  - Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Südlich LAGO", Mai 2011
- *GRS Reimer Architekten, Elmshorn*:
  - Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan "Südlich LAGO", Sachstand 18. August 2010
- *Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt*:
  - LAGO-Center Konstanz - Verkehrsplanerischer Fachbeitrag im Rahmen des B-Plan-Verfahrens zur Parkhauserweiterung, Juni/August 2010
- *Modus Consult Ulm GmbH, Ulm:*
  - Verkehrsuntersuchung Konstanz VBP Südlich Lago in Konstanz – Verkehrliche Fachaussagen, 27. April 2011
  - Gutachterliche Stellungnahme Umbaumaßnahme Bahnhofplatz in Konstanz, Mai 2011
- *TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart*:
  - Schallimmissionsprognose für die geplante Erweiterung des Parkhauses des LAGO Einkaufszentrums in Konstanz, Mai 2011
  - Ergänzende Stellungnahmen zur Schallimmissionsprognose für die geplante Erweiterung des Parkhauses des LAGO-Einkaufszentrums in Konstanz, Mai 2011
- *TÜV Süd Industrie Service GmbH, Stuttgart*:
  - Prognose der Immissionssituation durch Emissionen des Kfz-Verkehrs in der geplanten Parkhauserweiterung des Lago-Center Konstanz, 16. Mai 2011
  - Ergänzende Stellungnahme zur „Prognose Kfz-bedingter Luftschadstoffbelastungen im Zuge der geplanten Parkhauserweiterung im LAGO-Center Konstanz", Mai 2011
- *Büro für angewandte Tierökologie & Botanik - Dr. Mike Herrmann,* Konstanz*:*
  - Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Südlich LAGO" - Gutachterliche Stellungnahme zu Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Insektenfauna, September 2008
  - Aktualisierende Überprüfung der Gutachterlichen Stellungnahme von September 2008, Februar 2010
- *Peutz Consult, Düsseldorf:*
  - Verschattungsstudie für die Erweiterung des Parkhauses des LAGO-Einkaufszentrums in Konstanz, Januar 2011
- *365° freiraum + umwelt,* Überlingen*:*
  Naturschutzfachliche Eingriffs-Kompensations-Bilanz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Südlich LAGO" in Konstanz, 20. April 2011