# VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „MAINAUSTRASSE 144“

## INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN "THAL"
4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
6. BESCHREIBUNG DES VORHABENS
7. VE-PLAN
8. BEGRÜNDUNG
   - Anlage zur Begründung
9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan
10. Durchführungsvertrag (befindet sich in der Originalakte)

# STADT KONSTANZ

## VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „MAINAUSTRASSE 144“ t 3.1

zur Errichtung eines Wohnhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses
im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3880 - ganz - sowie 3038/1 (Mainaustraße) und 4250 (Staader Straße) - jeweils teilweise

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN - FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH - TURMSTR. 22 - TEL. 07621/8528+2300 - FAX 8527

# SATZUNG
# der Stadt KONSTANZ

über den
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
„MAINAUSTRASSE 144“ t 3.1

zur Errichtung eines Wohnhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses
im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3880 - ganz - sowie 3038/1 (Mainaustraße) und 4250 (Staader Straße) - jeweils teilweise

Aufgrund

- § 7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622) i.V.m. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (Gbl. S. 617)

wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat der Stadt Konstanz vom 30.09.1997 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan für das Grundstück Flst. Nr. 3880 zum Bau eines Wohnhauses sowie eines Wohn- und Geschäftshauses erlassen.

**§ 1**

Die Satzung besteht aus:

dem VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN mit

- Zeichnerischem Teil - Lageplan (Blatt 1) vom 30.06.97 / 11.09.97
- - Freiflächengestaltungsplan (Blatt 2) vom 30.06.97 / 11.09.97
- Textlichen Festsetzungen vom 30.06.97 / 11.09.97
- Örtlichen Bauvorschriften vom 30.06.97 / 11.09.97
- Beschreibung des Vorhabens vom 30.06.97
- Schnitte (Blatt 3) vom 30.06.97 / 11.09.97

Beigefügt sind:

- Begründung vom 30.06.97 / 11.09.97
- Ansichten (Blatt 4.1, 4.2) vom 30.06.97 / 11.09.97
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand Bürgerbeteiligung).

**§ 2**

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Grundstück Flst. Nr. 3880 ganz sowie die Grundstücke Flst. Nrn. 3038/1 (Mainaustraße) und 4250 (Staader Straße) - jeweils teilweise.

**§ 3**

Mit dem Inkrafttreten der Satzung tritt der Bebauungsplan „THAL mit Staader Straße“, in Kraft getreten am 17.12.1963, im Überlagerungsbereich außer Kraft. (Anlage Lageplan)

**§ 4**

Die Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

**§ 5**
(Hinweis**)**

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

Konstanz, den 30.09.1997

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 06. Nov. 1997

STADT KONSTANZ

gez. Frank

Frank
Oberbürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 15. Dez. 1997
Bekanntmachung / Inkrafttreten: 07. Jan. 1998

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
# der Stadt KONSTANZ

## zum VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „MAINAUSTRASSE 144“ t 3.1

zur Errichtung eines Wohnhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses
im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3880 - ganz - sowie 3038/1 (Mainaustraße) und 4250 (Staader Straße) - jeweils teilweise

Ergänzend zum Zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

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

   Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

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

   Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

   - Grundflächenzahl (GRZ)
   - zulässige Anzahl der Vollgeschosse zwingend
   - Höhe der baulichen Anlagen über NN:
     - Gebäude an der Mainaustraße max. 442,00 m ü NN
     - rückwärtiges Gebäude max. 440,50 m ü NN.

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

   Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

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

   Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt. § 22 (2) BauNVO

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

   Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind folgende Pflanzungen vorzunehmen:

   - Pflanzung von 3 hochstämmigen, großkronigen, standortgerechten Laubbäumen entlang der Mainaustraße gemäß Planeintrag,

- Pflanzung von 3 weiteren Bäumen im übrigen Grundstücksbereich (Standorte frei wählbar);
- Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Teile der Tiefgarage; mind. 40 cm Humus sind anzuschütten.

- Beidseits der Tiefgaragenzufahrt ist eine dichte Buschpflanzung als Sichtschutz vorzusehen.

6. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE — § 9 (6) BauGB

- BODENFUNDE
  Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

- HINWEIS DES STRASSENBAUAMTES KONSTANZ
  Stellungnahme vom 01.08.1997
  Das Bauvorhaben wird an einer bestehenden klassifizierten Straße errichtet. Der Straßenbaulastträger ist nicht zu Lärmschutzmaßnahmen verpflichtet.

- GEBÄUDEABBRÜCHE UND AUSHUBARBEITEN
  Abfallrechtliche Stellungnahme des Landratsamtes Konstanz vom 19.08.1997
  Der Gebäudeabbruch ist von einem Fachbetrieb vorzunehmen. Vor Beginn des Abbruches sollte ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept für das anfallende Abbruchmaterial erstellt werden. Sämtliche belastete Abbruchmaterialien wie z.B. imprägnierte Hölzer, behandelte bzw. beschichtete Werkstattböden und Auffangräume bedürfen einer gesonderten Erfassung und Entsorgung. Die entsprechenden Entsorgungs- bzw. Verwertungsnachweise (gemäß Nachweis VO) sind dem Landratsamt Konstanz, Umweltdezernat, vorzulegen.
  Die Aushubarbeiten sind ebenfalls sachkundig zu begleiten, soweit ehemalige Montage- und Servicehallen der aufgelassenen Kfz-Werkstatt betroffen sind.

Konstanz, den 30.06.1997 / 11.09.1997

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den 06. Nov. 1997

STADT KONSTANZ

gez. Frank

Frank
Oberbürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 15. Dez. 1997
Bekanntmachung / Inkrafttreten: 07. Jan. 1998

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
# der Stadt KONSTANZ

zum VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
„MAINAUSTRASSE 144“ t 3.1

zur Errichtung eines Wohnhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses
im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3880 - ganz - sowie 3038/1 (Mainaustraße) und 4250 (Staader Straße) - jeweils teilweise

---

1. GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

   Die Geländehöhe im Bereich der Aufschüttung auf der Tiefgarage ist an das südlich angrenzende Grundstück Flst. Nr. 3880/11 anzupassen.

2. REGENWASSERENTSORGUNG § 74 (3) Nr. 2 LBO

   Für die Entsorgung des auf den Dachflächen und auf der intensiv begrünten, ebenerdigen Tiefgarage anfallenden Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück ein Mulden-Rigolen-System vorzusehen.

Konstanz, den 30.06.1997 / 11.09.1997

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den ....06. Nov. 1997.....

STADT KONSTANZ

gez. Frank

Frank
Oberbürgermeister

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg: 15. Dez. 1997
Bekanntmachung / Inkrafttreten: 07. Jan. 1998

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „MAINAUSTRASSE 144“ t 3.1

zur Errichtung eines Wohnhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses
im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3880 - ganz - sowie 3038/1 (Mainaustraße) und 4250 (Staader Straße) - jeweils teilweise

## BESCHREIBUNG DES VORHABENS

GEGENSTAND DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von zwei Gebäuden auf Grundstück Flst. Nr. 3880, Mainaustraße 144 in Konstanz-Allmannsdorf sowie die Neugestaltung des Gebäudeumfeldes.

1. GEPLANTES GEBÄUDE AN DER MAINAUSTRASSE

Entlang der Mainaustraße entsteht ein dreigeschossiges Gebäude mit einem ziegelgedeckten Satteldach mit einer Neigung von 25 Grad.
Der Baukörper wird gegliedert durch einen ca. 1,60 m vorspringenden Vorbau (Treppenhaus) im südwestlichen Gebäudedrittel, so daß die Gesamtabwicklung eine deutliche Zäsur erfährt. Ein großes Vordach soll die Eingangszone in das Erdgeschoß hervorheben.
Zwei weitere Eingänge von der Mainaustraße erschließen die oberen Geschosse.
Das Gebäude wird im gesamten Erdgeschoß von einer Bank genutzt werden. Im ersten Obergeschoß werden Büroflächen angeordnet. Alternativ sind hier auch Wohnungen möglich. Das zweite Obergeschoß wird ausschließlich für Wohnungen vorgesehen. Es sind vier Wohnungen geplant.

2. GEPLANTES GEBÄUDE IM RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSTEIL

Parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze wird ein zweites Gebäude errichtet mit 2 Vollgeschossen sowie einem dritten Geschoß, das kein Vollgeschoß ist. Das oberste Geschoß wird von der südlichen Gebäudekante zurückversetzt um ca. 2,90 m. Das Gebäude erhält ebenfalls ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25 Grad.
Dieses wird ausschließlich als Wohnhaus errichtet. Es sind neun Wohneinheiten vorgesehen.
Sämtliche Wohnungen sind so geschnitten, daß weitere Teilungen oder Zusammenlegungen möglich sind.

3. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Die gesamten erforderlichen Stellplätze werden im Untergeschoß in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über den östlichen Anschluß des Grundstücks an die Staader Straße.
Für die Bank werden weitere Besucherstellplätze in der Erdgeschoßzone des Gebäudes an der Mainaustraße bereitgestellt. Sie werden von Norden an der Grenze

zu Grundstück Flst. Nr. 3880/2 (Mainaustraße 146) über eine Zufahrt von der Mainaustraße angefahren.

Die Hauptzufahrt von der Staader Straße aus soll bewirken, daß die nördlich anschließende Wohnbebauung so wenig wie möglich durch die beabsichtigte Nutzung gestört wird.

Der Anschluß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern.

## 4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG

Mit den Maßnahmen zur Freiflächengestaltung und Grünordnung soll eine optimale gestalterische Einbindung des Vorhabens in den Stadtraum erreicht werden. Die Gestaltung ist im einzelnen im Lageplan dargestellt.
An der Mainaustraße soll der öffentliche Gehweg und die private Hausvorzone einheitlich gestaltet werden. Zur optischen Verengung des Straßenquerschnittes, der hier insbesondere wegen der Linksabbiegespuren seine größte Ausdehnung hat, werden im Vorfeld des Gebäudes an der Mainaustraße drei großkronige, hochstämmige Laubbäume gepflanzt. Diese Pflanzung setzt die zum Ortskern hin bereits begonnenen Pflanzungen fort. Die Bäume werden in Pflanzbeete gesetzt, die im nördlichen Teil den Fahrradweg vom Gehweg trennen und damit eine höhere Aufenthaltsqualität für den Fußgänger schaffen.
Im südlichen Teil wird ein Pflanzbeet ausgehend vom südlichen Gebäudezugang bis vor die vorhandene Fußgängerunterführung vorgesehen, die damit gleichzeitig in die Gesamtmaßnahme integriert und optisch gemildert wird.

Die gesamte Fläche südlich der geplanten Gebäude wird gärtnerisch gestaltet. Dazu ist die Tiefgarage mit einer mindestens 40 cm dicken Erdauflage versehen und bepflanzt.

Das Vorhaben und die Gestaltung der Freiflächen wurden im Vorfeld der Planung mit der Stadt Konstanz abgestimmt.

Konstanz, den 30.06.1997

**BDS UNIVERSAL-BAU**
R. Deggelmann

Blatt 1

# STADT KONSTANZ

**VORHABEN– UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "MAINAUSTRASSE 144" t 3.1**

ZUR ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES UND EINES WOHN – UND GESCHÄFTSHAUSES auf den Grundstücken Flst. Nrn.

3880 ganz, 3038/1 und 4250 jeweils teilweise

**LAGEPLAN** **M 1:500**

**ALLGEMEIN**

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GEBÄUDE VOM PLANER NACHGETRAGEN

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

- MI MISCHGEBIETE

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

- BAUGRENZE

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

- FIRST–bzw. GEBÄUDERICHTUNG ZWINGEND

DACHFORMEN:

- SD SATTELDACH
- II ANZAHL VOLLGESCHOSSE ZWINGEND

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

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- ZUFAHRT ZWINGEND
- BEREICH OHNE EIN– U. AUSFAHRT

**LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- PFLANZSTREIFEN

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR: (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa TIEFGARAGEN
- SD 3/60 SICHTDREIECK, VON SICHT–HINDERNISSEN FREIZUHALTEN
- ABBRUCH
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

MI
GRUNDFLÄCHENZAHL 0,4
DACHFORM/NEIGUNG SD 23–30°

PLANGRUNDLAGE: VERMESSUNGS–UND LIEGENSCHAFTSAMT KONSTANZ STAND: 19.06.1997

LÖRRACH, DEN 30.06.97/11.09.97

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

Blatt 2

# STADT KONSTANZ

**VORHABEN– UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**
**"MAINAUSTRASSE 144"** **t 3.1**
ZUR ERRICHTUNG EINES WOHNHAUSES UND
EINES WOHN – UND GESCHÄFTSHAUSES
auf den Grundstücken Flst. Nrn.
3880 ganz, 3038/1 und 4250 jeweils teilweise

**FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN M 1:500**

N

GEPLANTES GEBÄUDE

ZU BEGRÜNENDE FLÄCHE

BEFESTIGTE FLÄCHE
NATURSTEINPFLASTER

BEFESTIGTE FLÄCHE
BETONSTEIN

BÄUME/STRÄUCHER


LÖRRACH, DEN 30.06.97/11.09.97
**PLANUNGSGRUPPE SÜD–WEST**
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL. ING. ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300+FAX 8527

# BEGRÜNDUNG
# der Stadt KONSTANZ

## zum VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN „MAINAUSTRASSE 144“ t 3.1

zur Errichtung eines Wohnhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses
im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 3880 - ganz - und 3038/1 (Mainaustraße) und 4250 (Staader Straße) - jeweils teilweise

## I. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Geltungsbereich Bebauungsplanes „TAHL mit Staader Straße“ soll anstelle der bereits teilweise abgebrochenen Shell-Tankstelle an der Mainaustraße ein Wohn- und Geschäftshaus sowie im rückwärtigen Grundstückssteil ein Wohnhaus errichtet werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „THAL mit Staader Straße“ war die - heute nicht mehr existierende - Tankstelle bereits vorhanden und wurde in ihrem Bestand in den Bebauungsplan übernommen.
Der Bebauungsplan weist für das Grundstück Flst. Nr. 3880 lediglich eine Baulinie entlang den Straßen und eine seitliche Baugrenze aus. Das Gebiet ist insgesamt als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt und bei einer maximal zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen ist eine Dachneigung von bis zu 30 Grad vorgesehen. Bereits 1963, zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, waren Tankstellen in reinen Wohngebieten nicht zulässig.

Da die beabsichtigte Bebauung die Festsetzungen des Bebauungsplanes überschreitet, ist die planungsrechtliche Zulässigkeit für das beabsichtigte Vorhaben nicht gegeben.
Der Gemeinderat hat am 30.01.1997 in öffentlicher Sitzung beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes in Form einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB Maßnahmengesetz durchzuführen, da so eher als im Bebauungsplanverfahren die zügige Realisierung des Vorhabens sichergestellt ist.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des zu überbauenden Grundstückes. Die einbezogenen Teilflächen der Grundstücke Flst. Nrn. 3038/1 und 4250 sind zur abgestimmten Gestaltung des Freibereiches im Vorfeld des geplanten Wohn- und Geschäftshauses einzubeziehen.

## II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Grundstück Flst. Nr. 3880 ganz sowie die Grundstücke Flst. Nrn. 3038/1 (Mainaustraße) und 4250 (Staader Straße) - jeweils teilweise mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,22 ha.
Das einer Neubebauung zuzuführende Grundstück war bis 1996 mit einer Tankstelle und zugehörigen Büro- und Werkstattgebäuden genutzt. Die Tankstelle ist bereits abgebaut. Das Haupt- und das Werkstattgebäude, die zur Zeit ungenutzt sind, sollen abgerissen werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind überwiegend versiegelt, insgesamt umfaßt die versiegelte und bebaute Grundstücksfläche ca. 78 %.

## III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück - Untersee“ wird zur Zeit fortgeschrieben. In der Fassung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, die im Mai/Juni 1997 durchgeführt wurde, ist das Grundstück Flst. Nr. 3880 als gemischte Baufläche dargestellt.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann demnach als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

## IV. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

### IV.1 DERZEITIGE SITUATION

Vom historischen Kern von Allmannsdorf um die Kirche hat sich in südlicher Richtung an der Mainaustraße ein Stadtteilzentrum entwickelt mit Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen im Erdgeschoß und teilweise im ersten Obergeschoß und der Schule. Die Staader Straße stellt etwa die südliche Begrenzung dieses Bereiches dar.

Die Qualität dieses zentralen Bereiches ist beeinträchtigt durch die stark belastete Mainaustraße; Linksabbiegespuren und Bushaltebuchten bestimmen den Straßenquerschnitt. Als Überquerungshilfe ist im Einmündungsbereich der Staader Straße eine Fußgängerunterführung vorhanden.

Die Straßenseitenbereiche sind i.d.R. bis zu den Gebäudevorderfronten befestigt, wobei die vorhandene Vielfalt an Materialien ein homogenes Gesamterscheinungsbild behindert. Abschnittsweise lockern Grünstreifen mit noch kleinen Laubbäumen den Straßenraum auf.

Die vorhandene Bebauung selbst wird im für das geplante Vorhaben relevanten, untersuchten Abschnitt einerseits noch geprägt durch die traditionelle zweigeschossige Bebauung, i.d.R. mit ausgebautem Dachgeschoß. Andererseits sind jedoch - z.B. mit dem wegen des hohen Sockelgeschosses dreigeschossig wirkenden Schulhaus, dem nördlich folgenden, eingeschossigen Lebensmittelmarkt mit dreigeschossigem Wohnhaus im rückwärtigen Bereich und dem viergeschossigen Wohn- und Geschäftshaus auf der Südseite der Staader Straße - den Ort maßgeblich mitprägende stadträumliche Akzente entstanden.

Durch die im Verhältnis zur Straßenbreite überwiegend relativ niedrige Bebauung hat die Mainaustraße nur eine geringe stadträumliche Qualität. Im Umfeld

des Vorhabens sind die Gebäude noch zurückversetzt; dadurch verstärkt sich das Mißverhältnis zwischen Straßenbreite und Gebäudehöhe.

Als Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Stärkung des Stadtteilzentrums anzustreben. Mit der Anordnung und Kubatur der geplanten Neubebauung und der Gestaltung des Gebäudeumfeldes im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 3880 soll der Straßenraum - bei unvermeidlicher Berücksichtigung der Anforderungen des Verkehrs - besser gefaßt und die Aufenthaltsqualität soweit möglich verbessert werden.

## IV.2 GEPLANTES VORHABEN STADTRÄUMLICHE EINFÜGUNG UND GESTALTUNG

Das 2023 qm große Grundstück Flst. Nr. 3880 soll mit zwei Gebäuden neu bebaut werden:
Ein parallel zur Mainaustraße ausgerichteter Baukörper wird gegenüber dem jetzt vorhandenen und dem nördlich anschließenden Gebäude (Flst. Nr. 3880/2) soweit zur Straße vorgerückt, daß auf der einen Seite bereits durch die Gebäudestellung eine gewisse optische Verschmälerung der Straße erreicht wird, auf der anderen Seite noch genügend Raum bleibt für eine qualitätvolle Gestaltung der Gebäudevorzone.
Mit der beabsichtigten Dreigeschossigkeit des Gebäudes soll diesem Ziel ebenfalls Rechnung getragen werden. Da die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite wesentlich höher liegen, wird insgesamt eine fast gleiche Gebäudehöhe über NN erreicht.

Das im rückwärtigen Grundstücksteil geplante Gebäude erhält lediglich zwei Vollgeschosse. Das oberste Geschoß wird soweit von der südlichen Fassade zurückversetzt, daß es sich nicht mehr um ein Vollgeschoß handelt. Das Gebäude erhält ein 25 Grad geneigtes, geschlossenes Satteldach. Mit diesem Gebäudeabschluß kann die gestalterisch häufig unbefriedigende Belichtung eines Dachgeschosses über Gaupen vermieden werden.

Die gestalterische Einbindung des Vorhabens in die gesamträumliche Situation ist in den Schnitten und in der Skizze zum umgebenden baulichen Bestand dargestellt.

## IV.3 GEPLANTE NUTZUNG

Das Grundstück Flst. Nr. 3880 wird entsprechend der Darstellung im FNP als Mischgebiet festgesetzt.
Die beabsichtigte Nutzung ist im einzelnen der Vorhabenbeschreibung des VEP zu entnehmen.

## IV.4 BAUWEISE - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

## IV.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für das Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstgrenze, die zulässige Zahl der Vollgeschosse zwingend sowie die maximale Gebäudehöhe über NN festgesetzt.

Gegenüber dem Bestand wird zwar die überbaute Grundfläche leicht erhöht, die versiegelte Fläche mit Tiefgaragenunterbauung und befestigten Flächen im Gebäudeumfeld insgesamt wird jedoch reduziert.

## IV.6 ERSCHLIESSUNG

### IV.6.1 VER- UND ENTSORGUNG

An die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen kann angeschlossen werden.
Grundstücksanschlüsse für Gas und Wasser bestehen von der Staader Straße, für Strom von der Mainaustraße aus.

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Für das auf den Dachflächen und auf der intensiv begrünten, ebenerdigen Tiefgarage anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück ein Mulden-Rigolen-System vorgesehen.

### IV.6.2 STRASSENERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Das Vorhaben befindet sich im Einmündungsbereich der Staader Straße in die Mainaustraße. Da die Mainaustraße sehr stark belastet ist, soll die Erschließung des Grundstückes im wesentlichen von der Staader Straße aus erfolgen. Hier befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage, in der die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden.
Von der Mainaustraße aus wird nur eine untergeordnete Zufahrt vorgesehen zur Erschließung von Stellplätzen für die geplante Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoß.
In der unmittelbaren Gebäudevorzone an der Mainaustraße werden zugunsten einer harmonischen und gesamthaften Freibereichsgestaltung keine weiteren Stellplätze ausgewiesen.
Damit wird gegenüber der bisherigen Nutzung der Tankstelle, die ausschließlich von der Mainaustraße aus angefahren wurde, eine wesentliche Entlastung und gestalterische Aufwertung erreicht.

## IV.7 ALTLASTEN

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle sowie der Montage- und Servicehallen befanden sich Altlasten in einem Umfang, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich gemacht haben.
Die bei den Untersuchungen der Firma GeoPlan, München, festgestellten Untergrundkontaminationen mit Mineralöl und Benzinkohlenwasserstoffen wurden nach den vorliegenden Sanierungsgutachten im Rahmen der Netzbereinigung Shell-Station, Mainaustraße 144, bis auf geringe Restkontaminationen im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen entfernt. Aus Sicht der unteren Abfallrechtsbehörde ist kein weiterer Handlungsbedarf gegeben.

Im Zuge des Aushubes erfolgt eine weitere Überprüfung und ggf. die Festlegung weiterer Maßnahmen.

## IV.8 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Mainaustraße weist ausgehend vom Umfeld der mehrgeschossigen Gebäude südlich der Einmündung der Staader Straße bis zur Ortsmitte um die Kirche (betrachtetes Umfeld) ein sehr heterogenes und durch die Verkehrsfläche dominiertes Straßenbild auf mit einer relativ geringen Aufenthaltsqualität.
Um die Straße optisch zu verschmälern - und das Verhältnis von Straßenbreite und Gebäudehöhe in ein harmonischeres Maß zu setzen - wird zum einen das parallel zur Mainaustraße geplante Gebäude an die Straße vorgerückt und mit drei Vollgeschossen ausgeführt. Zum anderen soll der Freibereich insgesamt - einschließlich des öffentlichen Fußweges - gesamthaft gestaltet werden.
Die Straße selbst wird in ihrem Querschnitt nicht berührt. Das gleiche gilt für den unmittelbar angrenzenden Radweg.

Der Fußwegbereich soll direkt vor die Gebäude und in einen möglichst großen Abstand zur Straße gelegt werden. Zum Schutz der Fußgänger wird ein ca. 2,5 m breiter Grünstreifen zwischen Fahrradweg und Gehweg angelegt, der im Eingangsbereich des geplanten Gebäudes unterbrochen wird.
Der Grünstreifen wird bis vor die Unterführung gezogen, um diese in die Grüngestaltung einzubeziehen. Sie wird damit weniger negativ im Straßenraum wahrgenommen werden.

Die Tiefgarage wird mit einer mindestens 40 cm dicken Erdauflage überdeckt, begrünt und gärtnerisch gestaltet. Zum südlich angrenzenden Grundstück hin, das ca. 50 cm höher liegt als das derzeitige Niveau des Baugrundstücks, wird das Gelände angepaßt.
Beidseits der Tiefgaragenzufahrt sind Pflanzstreifen vorgesehen, um die negativen Auswirkungen durch die Tiefgaragenzufahrt für die vorhandenen, angrenzenden Wohngebäude zu vermindern.
Die Zufahrt der Tiefgarage wird so gestaltet, daß sie möglichst wenig störend in Erscheinung tritt. Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung werden durchgeführt durch Verwendung schallabsorbierender Oberflächengestaltung.

Die Zugangswege zum hintenliegenden Wohnhaus sollen in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden, soweit sie nicht - im vorderen Bereich an der Mainaustraße - befahren werden müssen.

An den im Plan festgesetzten Standorten sollen Laubbäume gepflanzt werden, an der Mainaustraße zur optischen Verschmälerung an verbindlich festgesetzten Standorten. Wegen der dort vorhandenen Stromkabel und Kabel der Telekom sind zum Schutz der Kabel Halbschalen anzubringen, die auf die Länge der zu erwartenden Wurzelbereiche der geplanten Bäume eingebracht werden müssen. Im übrigen Grundstücksbereich sind die Anzahl der Bäume, nicht jedoch die Standorte verbindlich. Beidseits der Tiefgaragenzufahrt werden dichte Buschpflanzungen vorgesehen als Sichtschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung.

Konstanz / Lörrach, den 30.06./11.09.97

Entwurf und Planfertigung

**PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST**
**BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR**
**DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT**

Konstanz, den 30.06./11.09.97

**BDS UNIVERSAL-BAU**
R. Deggelmann

**79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300**