BEBAUUNGSPLAN „UNTERHARDT, 4. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

4. BEGRÜNDUNG

Dz.: ze-do

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Unterhardt, 4. Änderung"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 27. Mai 1993 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan mit den textlichen Festsetzungen vom 11.06.1991/13.05.1993.

Beigefügt ist:

Begründung zum Bebauungsplan vom 13.05.1993

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 10. Dez. 1993

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
95

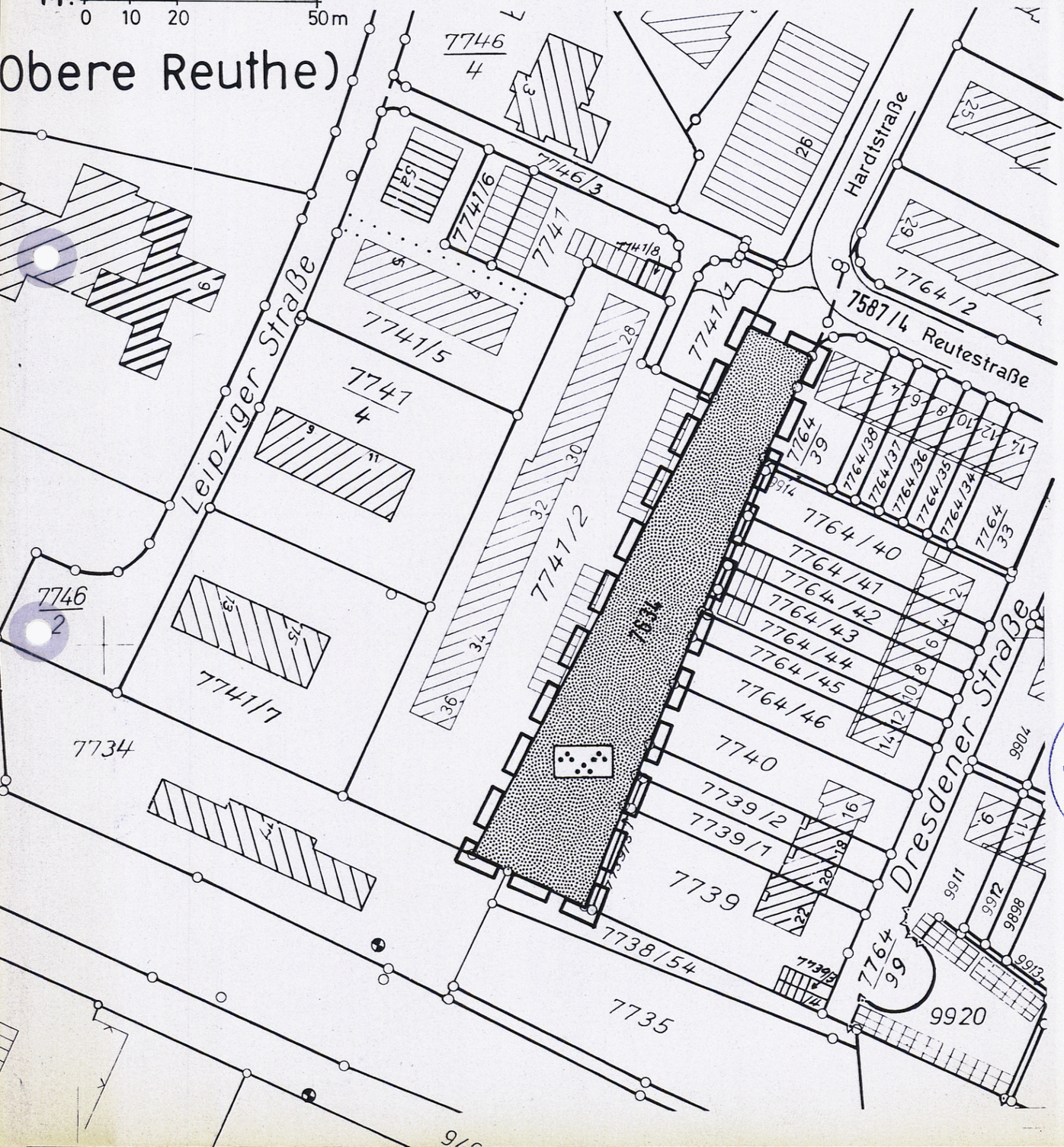
Textliche Festsetzungen

öffentliche Grünfläche gem. §9(1)15 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. §9(7) BauGB

N

M. 0 10 20 50m



STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)

§ 2 (1)	AUFSTELLUNG		
	Beschluß	am	10.07.1991
	Öffentliche Bekanntmachung	am	16.08.1991
§ 3 (1)	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BÜRGER		
	Beschluß	am	enfällt
	Öffentliche Bekanntmachung	am	
	Planauslage	vom	bis
	Öffentliche Darlegung und Erörterung	am	
§ 3 (2)	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG		
	Beschluß	am	10.07.1991
	Öffentliche Bekanntmachung	am	16.08.1991
	Planauslage	vom	26.08.1991 bis 27.09.1991
	Behandlung der Bedenken und Anregungen	am	27.05.1993
§ 4	BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE		
§ 4 (1)	Frühzeitige Beteiligung	am	—
§ 3 (2)	Benachrichtigung	am	18.07.1991
§ 10	BESCHLUSS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN		
	Satzungsbeschluß	am	27.05.1993

Ausfertigung

10. Dez. 1993

Oberbürgermeister / i.V. FISCHER (Bürgermeister)

STADT KONSTANZ 35

§ 11	GENEHMIG. / ANZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES		
	Anzeige	am	10. Dez. 1993
	Genehmigungsantrag	am	
	Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg	am	10. März 1994
§ 12	INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES		
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	26. März 1994

Vermessungsamt Stadt Konstanz

VERMERKE

Die Planunterlage entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters.

Stadt Konstanz, Vermessungs u. Liegenschaftsamt, 9.12.1993

BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1000

'UNTERHARDT', 4. ÄNDERUNG

Entwurf vom:	11.6.1991/13.05.93	Änderung vom:	U 7.4
Sachbearbeiter:	ZELLER	Änderung vom:	
gezeichnet:	RI.	Änderung vom:	

Dz.: ze650.t24

BEBAUUNGSPLAN "UNTERHARDT 4. ÄNDERUNG"

Begründung zur Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

I. Anlaß und Inhalt der Planänderung

1. Bisher gültiger Bebauungsplan von 1962

Der Bebauungsplan "Unterhardt, beiderseits der Hardtstraße", ist seit 08.12.1962 rechtsverbindlich. Er sah ein Wohngebiet größeren Umfanges vor. Dieses Wohngebiet ist inzwischen nach drei Planänderungen fast vollständig aufgesiedelt. Nachträglich, aus heutiger Sicht betrachtet, fällt auf, daß das Wohngebiet (als Teil des großen Berchengebiets) mit öffentlichen Grünflächen etwas mager bestückt ist. Zwar weisen die Wohnzeilen wie in den 60er und 70er Jahren allgemein üblich relativ großzügige Umgriffe um die Häuser auf, sie sind jedoch großenteils reines "Abstandsgrün", ohne nennenswerte Aufenthaltsfunktion oder ökologische Funktion (z. B. als Lebensräume für Kleinlebewesen und Vögel).

Lediglich der früher für eine große überörtliche "Berchentrasse" vorgehaltene Geländestreifen entlang der Bahn im Süden des Berchengebiets bietet einen gewissen Ersatz für das Grünflächendefizit im Berchengebiet.

2. Früher geplante Funktion der Hardtstraße: Hauptverkehrsstraße

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan sah vor, die Hardtstraße, von der Fürstenbergstraße im Norden kommend, nach Süden weiterzuführen unter der Bahnstrecke hindurch ins Gewerbegebiet Oberlohn. Die Hardtstraße hatte also eindeutig die Funktion einer Hauptverkehrsstraße innerhalb des Stadtgefüges zugewiesen bekommen. Dementsprechend waren die seitlichen Zuführungen zur Hardtstraße fast nur mittels öffentlicher Straßen geplant, während z. B. Grundstückszufahrten möglichst vermieden wurden. So wurden seinerzeit auch die Gebäude Hardtstraße 28 bis 36 oder die Zulieferung zum Laden des Gebäudes Hardtstraße 26 nur von rückwärts über die Leipziger Straße zugelassen.

Vor allem dieser letztgenannte Zulieferverkehr über die Leipziger Straße wirkt sich zunehmend störend aus auf die Wohngebäude Leipziger Straße 1 und 3. Es ist daher erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern und der neuen Sachlage - nämlich einer neuen Funktion der Hardtstraße - Rechnung zu tragen.

3. Neue Funktion der Hardtstraße: Wohngebietssammelstraße

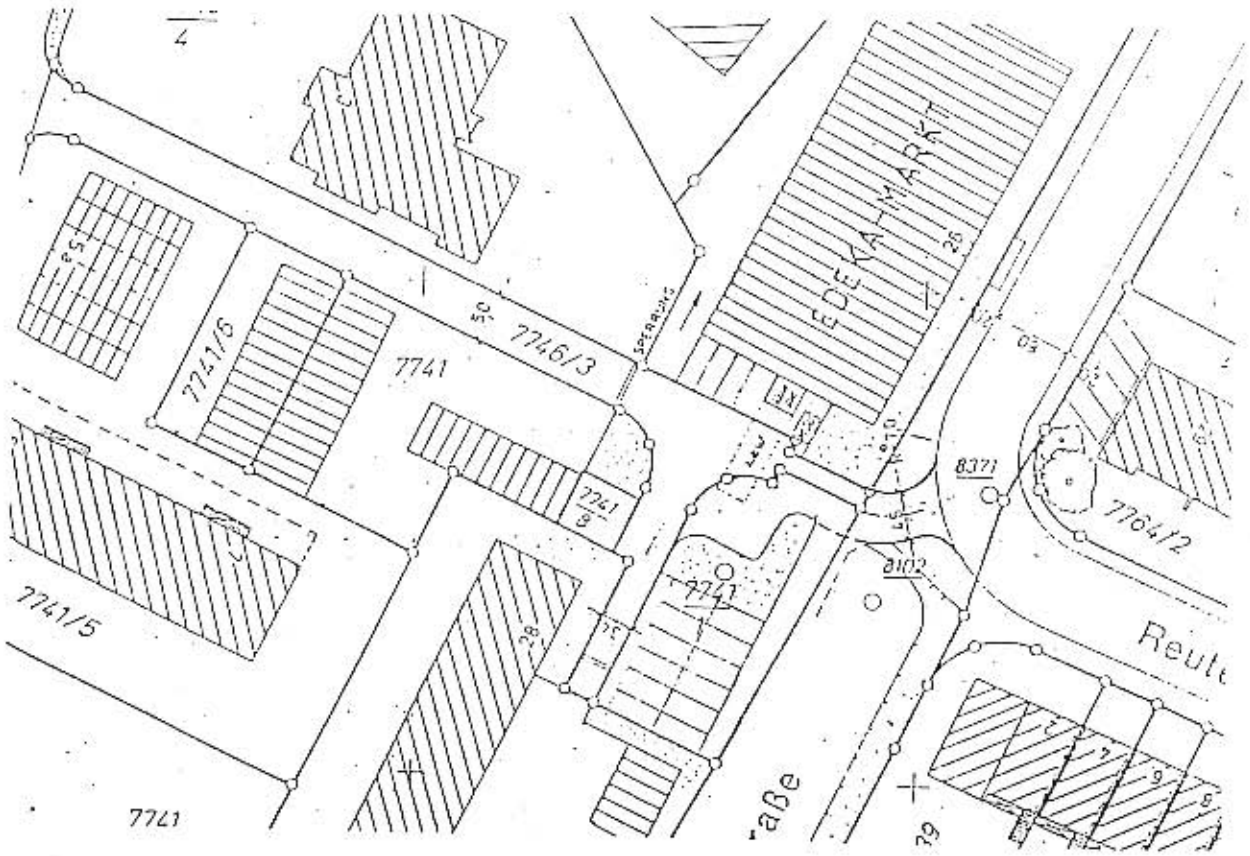
Seit Anfang der 60er Jahre, dem Entstehungszeitraum des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Unterhardt, beiderseits der Hardtstraße", hat sich das Verkehrskonzept der Stadt Konstanz erheblich geändert. Es baut auf einer sog. Südeinführung der Bundesstraße 33 auf (auf der bestehenden Trasse der Reichenaustraße). Die Nordsüdverbindung, d. h. die Verbindung von der Fürstenbergstraße ins Gewerbegebiet Oberlohn, soll ca. 1 km weiter östlich an der ehemaligen Chérisy-Kaserne entstehen auf einer neuen Bahnüberführung, die in die Oberlohnstraße und damit ins Gewerbegebiet führt.

Die Hardtstraße hat heute die Funktion einer Wohngebietssammelstraße und soll diese auch in Zukunft behalten. Sie mündet in die ebenfalls als Wohngebietssammelstraße fungierende Reutestraße rechtwinklig ein - das geradeaus nach Süden verlaufende, noch nicht gebaute Teilstück der Hardtstraße kann also entfallen.

II. Ziel und Zweck der Planänderung

1. Einmündungen in die Hardtstraße werden einfacher.

Die neue Funktion der Hardtstraße als Wohngebietssammelstraße erlaubt insbesondere eine einfachere, nämlich direkte Zufahrt zu den Gebäuden Hardtstraße 26 sowie Hardtstraße 28 bis 36. Entsprechend der nachfolgend abgebildeten Skizze, die der Technische und Umweltausschuß am 12.10.1989 beschlossen hat, soll die neue Zufahrtssituation gestaltet werden.



2. **Öffentliche Grünfläche auf der bisher vorgehaltenen Straßenfläche der Hardtstraße**

Durch die nun schon drei Jahrzehnte dauernde Funktionslosigkeit des Endstücks der Hardtstraße hat sich dort inzwischen eine Baum- und Buschvegetation eingestellt, die zusammen mit Feuchtstellen am Boden einen Lebens- und Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Vögel (Kulturfolger) bildet. Diese "ökologische Nische" soll erhalten werden. Das seither als Verkehrsfläche gewidmete Teilgrundstück der Hardtstraße wird daher zur öffentlichen Grünfläche umgewidmet.

Von Anliegern der Dresdener Straße wurde wiederholt geäußert, daß sie gerne über diese entfallende Straßenfläche der Hardtstraße eine rückwärtige Zufahrt zu ihren Grundstücken hätten. In eingeschränktem Umfang geschieht dies auch heute schon.

Es ist auch in Zukunft der Grünfläche nicht abträglich, wenn über sie ein Weg in wassergebundener Form führt, der Zufahrten bildet für die Anwesen Dresdener Straße 2 bis 22. Dieser Weg innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll gleichzeitig als Fuß- und Radwegverbindung dienen zwischen Hardtstraße/Reutestraße und dem vorhandenen Weg auf der früheren "Berchentrasse entlang der Bahn.

III. Voraussichtliche Auswirkung der Planänderung

1. **Leipziger Straße wird vom Lieferverkehr entlastet.**

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Zulieferung zum Laden des Gebäudes Hardtstraße 26 sowie zu den Garagen der Gebäude Hardtstraße 28 bis 36 rückwärts über die Leipziger Straße. Diese Anschlüsse können künftig direkt von der Hardtstraße erfolgen. Besonders die Zu lieferung des Ladens verliert dadurch an Störungsintensität in den frühen Morgenstunden. Der Weg auf dem Flst. Nr. 7746/3 wird damit als Fuß- und Radweg zu den im Westen gelegenen Schulen sicherer. In der Vergangenheit gab es vor allem in den winterlichen Morgenstunden gefährliche Situationen für die dort querenden Schulkinder.

2. **Grünflächendefizit des Berchengebiet wird gemildert**

Der Lebens- und Rückzugsraum für Kleinlebewesen und Vögel, der sich bereits heute in der verlängerten Hardtstraße gebildet hat, bleibt für die Zukunft erhalten. Er mildert das Grünflächendefizit des Berchengebiet zwar nur bescheiden. Dennoch bildet dieser Lebensraum eine wertvolle Ergänzung der ansonsten etwas kahlen und funktionslosen Freiflächen der Hausgrundstücke in der Umgebung. Diese ökologischen Nischen wie im vorliegenden Fall wurden in der Vergangenheit wenig beachtet. Gleichwohl spielen sie eine wertvolle Rolle als sog. Trittsteine innerhalb des ökolischen Verbundsystems einer Kultur und Siedlungsfläche.

3. **Bodenordnung**

Das umzuwidmende Teilgrundstück Nr. 7634 befindet sich bereits im Eigentum der Stadt. Veränderungen in den Grenzziehungen oder den Eigentumsverhältnissen sind nicht vorgesehen.

4. **Kosten**

Der Stadt entstehen durch die Planänderung nur untergeordnete Kosten für die Herrichtung eines wassergebundenen Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche (ca. 15 000,-- DM) sowie Folgekosten für eine gelegentliche Vegetationspflege am bestehenden Bewuchs.

Planungsamt, 13.05.1993

Zeller