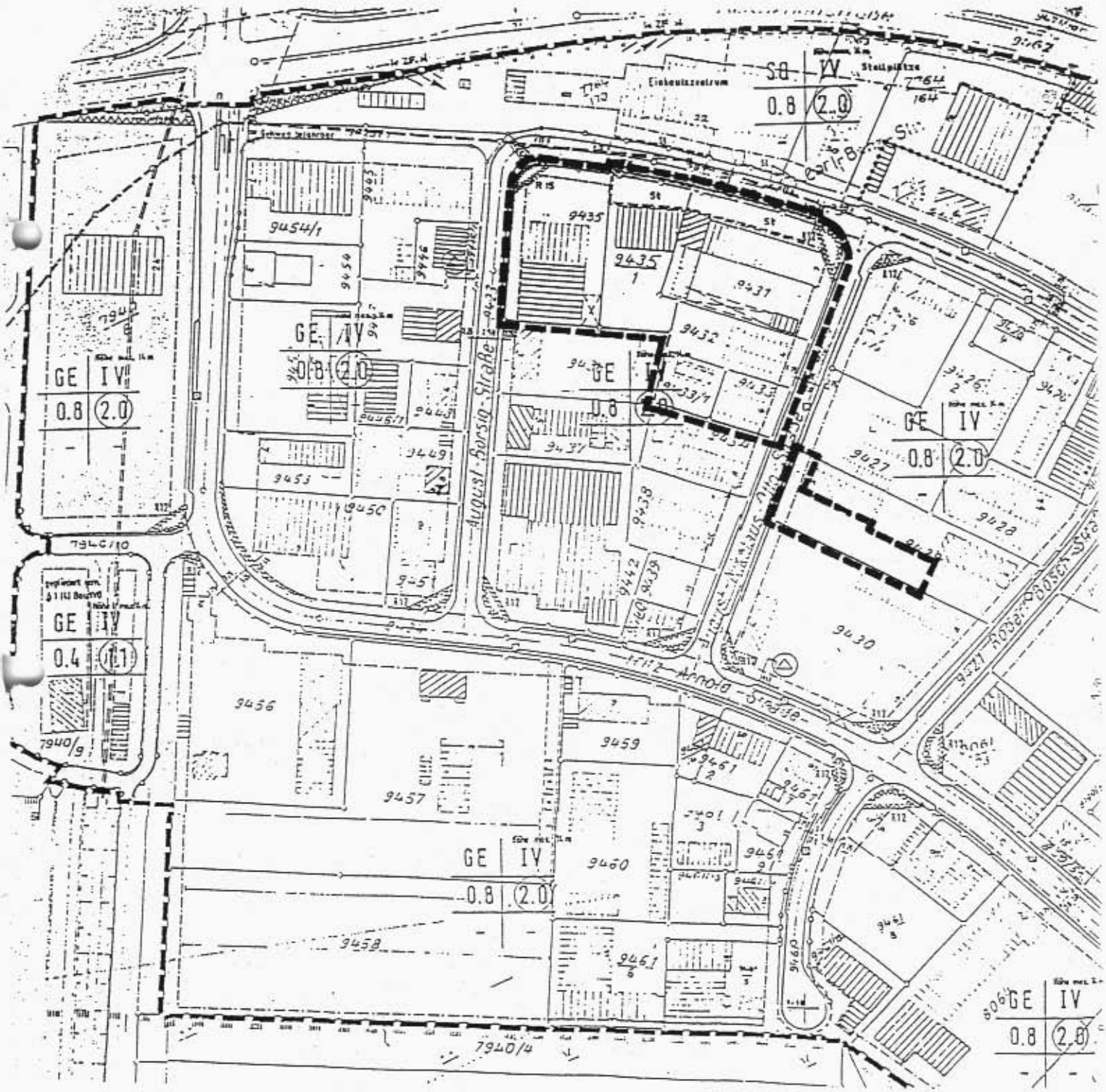
STADT KONSTANZ VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ANLAGE ZUR SATZUNG
LAGEPLAN Aufzuhebender Bebauungsplan "UNTERLOHN"



Lörrach, den 08.02.1994 / 24.02.1994

Änderungsvermerk:

Der vorliegende Bebauungsplan „Unterlohn“ u 8.1 wurde geändert im Bereich Baumarkt durch u 8.2 (vgl. Übersicht)

BEBAUUNGSPLAN „UNTERLOHN, 1. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

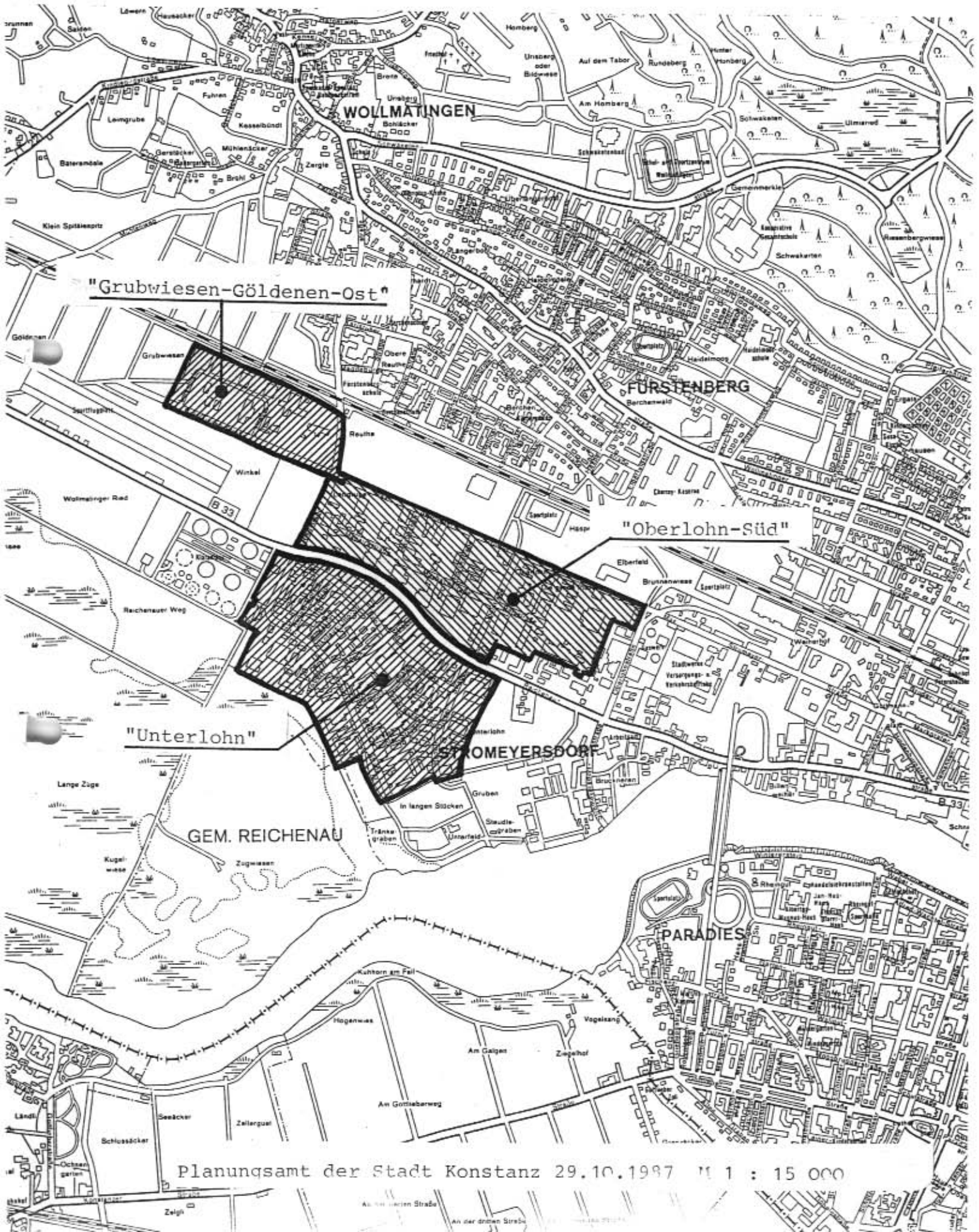
2. ÜBERSICHT von BEBAUUNGSPLÄNEN mit festgesetzten GE-GEBIETEN

3. SATZUNG

4. LAGEPLAN (verkleinert)

5. BEGRÜNDUNG

Übersicht von Bebauungsplänen mit festgesetzten GE-Gebieten (Industriegebieten) vor der Änderungsverordnung der Bau NVO 1986



u 8.1

Dz.: st201.t22

S A T Z U N G

über die Änderung des Bebauungsplanes

"Unterlohn" ,

rechtskräftig seit 10.12.1979.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18.05.1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat Konstanz folgende Satzung beschlossen:

I.

Gegenstand

Der Bebauungsplan wird der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665), angepaßt. Der Satzung beigefügt ist ein Übersichtsplan und die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes vom 03.11.1987.

II.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes, dargestellt in der nachfolgenden Anlage (Verkleinerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes). Diese Anlage ist Bestandteil der Satzung.

III.

Inkrafttreten

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

Konstanz, den 3. März 1988

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
38

PLANUNGSAMT KONSTANZ

UNTERLOHN

geändert 10.07.1979

1 = 1 000

Datum 2.2.1976 / 6.3.1978

gez.: Dierks

U 8.1

N

Bpl. rechtskräftig seit 10.12.79

Änderung rechtskräftig seit

Begründung:

ANLAGE BL.

1. Rechtliche Situation §9(8) BauGB

In der Fassung der BauNVO 1977 sind Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten und Mischgebieten sowie im Sinne des § 34 BBauG (BauGB) zulässig, wenn sie die Fläche von 1 500 m² GFL unterschreiten. Dieser Ganzwert ist in der Änderungsverordnung vom 19.12.1986 auf 1 200 m² GFL reduziert worden. Sofern es städtebauliche Gründe rechtfertigen, kann der Wert über- bzw. unterschritten werden.

Ausschnitt aus BauNVO - Änderungsverordnung vom 19.12.1986

§11

Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe,
Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse,
Hochschulgebiete,
Klinikgebiete,
Hafengebiete.

(3)[29]

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721, 1193), zuletzt geändert durch Artikel 45 des Gesetzes vom 14. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3341), sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.[29a]

---

§ 11 Sondergebiete
(1) Als Sondergebiete dürfen nur solche Gebiete dargestellt und festgesetzt werden, die sich nach ihrer besonderen Zweckbestimmung wesentlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 unterscheiden, wie Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete.
(2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer besonderen Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen.
Fassung aufgrund der Novelle 1968 bis zur Novelle 1977:

§ 11 Sondergebiete
(1) Als Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
(2) Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung entsprechend ihrer Zweckbestimmung darzustellen und festzusetzen.

29) Fassung aufgrund der Novelle 1968 bis zur Novelle 1977:
(3) Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, sind als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.

29a) § 11 in der Fassung der BauNVO 1977 entsprach dem geltenden § 11, jedoch in Satz 3 anstelle der Geschoßfläche von 1200 m² „Geschoßfläche 1500 m²" und ohne Satz 4.

Auf dieser Rechtsgrundlage hat die Stadt Konstanz in neu ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Mischgebieten die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben entweder ausgeschlossen oder auf 200 bis 700 m^2 begrenzt.

Rechtskräftige Bebauungsplangebiete (GE-MI) vor Inkrafttreten der Veränderungsordnung

In folgenden Bebauungsplangebieten können gemäß alter Fassungen der BauNVO größere Einzelhandelsbetriebe untergebracht werden:

1. Grubwiesen-Göldenen - Ost (GE), rechtskräftig seit 02.03.1973

2. Unterlohn (GE), rechtskräftig seit 10.12.1979

3. Oberlohn-Süd (GE), rechtskräftig seit 29.09.1978
   (wird derzeit im Teilbereich an der Stromeyerstraße geändert)

4. Grasweiher in Dettingen (MI-GE), rechtskräftig seit 30.06.1980

5. Kapellenweg in Wallhausen (GE), rechtskräftig seit 08.08.1969

Die Einbeziehung weiterer Bebauungspläne mit ausgewiesenen MI-Gebieten ist wegen ihrer geringfügigen Größenordnung oder Lage nicht erforderlich.

Eine Nutzungseinschränkung auf 1 200 m^2 GFL in allen Baugebieten hat keinen Entschädigungsanspruch zur Folge, da alle o.G. Bebauungspläne 1 - 5 länger als 7 Jahre rechtskräftig sind.

3. Erfordernis zur Anpassung

a) Mangel an Baugebieten für produzierendes Gewerbe

Gemäß FNP steht ein Gewerbeflächenbedarf von ca. 65 ha zur Verfügung bzw. ausgewiesen sind nur 45,8 ha. Davon haben sich im Industriegebiet im Bereich der ausgewiesenen GE-Flächen bereits 4 - 5 ha an großflächigen Handelsbetrieben bis 1 500 m^2 GFL angesiedelt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung "Oberlohn Süd" empfiehlt die IHK, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wegen der Gewerbeflächenknappheit bis auf eine Fläche von 300 bis 500 m^2 einzuschränken. Das Wirtschaftsförderungsamt der Stadt Konstanz führt in nächster Zeit eine erneute Ermittlung über Nachfragen nach GE-Flächen durch. Das Ergebnis wird in das vorliegende Planverfahren aufgenommen.

Angesichts der Knappheit an Gewerbeflächen gilt es, die zur Verfügung stehenden Gebiete vornehmlich für produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe zu reservieren.

b) Stadtentwicklungsziel und Einzelhandelsgutachten (Prognos 1983)

Wie eine Untersuchung für die Stadt Konstanz gezeigt hat, (Prognos-Gutachten) sind die Gewerbegebiete in Konstanz bevorzugte Standorte für Einzelhandelsbetriebe geworden. Das heutige Industriegebiet ist nach der Altstadt, zusammen mit dem Stadtbezirk Petershausen-Ost, bereits zum zweit größten Einkaufsstandort der Stadt geworden. So konnten beispielsweise vor Eröffnung des Seerheincenters in Petershausen-Ost lediglich die Altstadt und das Industriegebiet Kaufkraftzuflüsse verzeichnen, während aus allen anderen Stadtteilen Kaufkraft im starken Umfang abwanderte.

Es ist ein erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Konstanz, daß zumindest im Bereich des täglichen Bedarfs die verbrauchernahe Versorgung für die Bewohner im Stadtteil verbleibt. Deshalb sollen in vorgesehenen Quartierszentren Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Damit einhergehend sollte aber die weitere Ansiedlung derartiger Betriebe in Gewerbegebieten grundsätzlich mit planerischen Mitteln eingeschränkt werden. Nur bei Verknüpfung dieser beiden Maßnahmen besteht Aussicht, das angestrebte Ziel, die Stadtteile mit Versorgungsstandorten zu entwickeln, zu erreichen.

Aus rechtlichen Gründen konnte in letzter Zeit nicht verhindert werden, daß sich großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu 1 500 m^2 GFL in Gewerbegebieten ansiedelten. Eine Anpassung an die Änderungsverordnung ist aus den genannten Gründen ein dringendes Erfordernis.

4. Rechtsgrundlage für die Bebauungsplanänderung (Anpassung)

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch die Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

3. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

Stadt Konstanz, Planungsamt
03.11.1987

Zeller