BEBAUUNGSPLAN „UNTERLOHN 3. ÄNDERUNG, TEIL A“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG SÜDKURIER V. 19.01.2000
2. SATZUNG V. 14.01.2000
3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN V. 19.08.1999
4. BEGRÜNDUNG Z. BP V. 19.08.1999
   (DIE 4 ÜBERSICHTSPLÄNE ZENTRENKONZEPT UND GEWERBEENTWICKLUNG ENTNEHMEN SIE BITTE DER HANDAKTE)
5. LAGEPLAN DES RECHTSKRÄFTIGEN BP UNTERLOHN V. 10.,07.1979
6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN V. 15.09.1976 DES RECHTSKRÄFTIGEN BP UNTERLOHN
7. LAGEPLAN V. 07.10.1998, M 1: 5000

SÜDKURIER

19. Januar 2000

Amtliche Bekanntmachungen

Satzungsbeschlüsse über Bebauungspläne der Stadt Konstanz

Bebauungsplan „Kuhmoosweg/Moorweg":
Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 30. September 1999 den Bebauungsplan „Kuhmoosweg/Moorweg" als Satzung beschlossen. Das Planungsgebiet liegt zwischen dem Kuhmoosweg im Nordosten bis einschl. des vorhandenen Kindergartens und des vorhandenen Bolzplatzes nördlich der Straße, der Danziger Straße im Südosten, Am Pfeiferhölzle im Nordwesten und Moorweg im Südwesten.

Bebauungsplan „Gerstäcker II, Abschnitt C (Eichbühlstraße)":
Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 30. September 1999 den Bebauungsplan, „Gerstäcker II. Abschnitt C (Eichbühlstraße)" als Satzung beschlossen. Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich und südlich der Eichbühlstraße im Süden und Osten und am Ende der Ortsbebauung im Westen.

Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung, Teil A"
Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat am 21. Oktober 1999 den Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung, Teil A" als Satzung beschlossen. Das Gebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Carl-Benz-Straße im Norden, durch das Flustück-Nr. 8231/3 im Osten, durch die Kleingartenanlage „Kleingarten- und Freizeitverein Stromeyersdorf e. V." und das Wollmatinger Ried im Süden und durch die Kläranlage im Westen.

Mit dieser Bekanntmachung treten diese Bebauungspläne in Kraft.

Die Bebauungspläne und ihre Begründungen werden im Städtebau- und Vermessungsamt der Stadt Konstanz, Untere Laube 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt dieser Bebauungspläne wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemäß § 215 des BauGB und § 4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) wird auf folgenes hingewiesen:

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres, die Mängel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Konstanz geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs.1 BauGB).

Sollten die vorstehenden Satzungen unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder auf Grund der Gemeindeordnung zustande gekommen sein, gelten sie ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder wenn
2. der Oberbürgermeister dem Beschluss des Gemeinderates nach § 43 der Gemeindeordnung wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf eines Jahres nach dieser Bekanntmachung die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Stadt unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung gem. vorstehender Ziff. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der im ersten Satz genannten Jahresfrist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 43 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

STADT KONSTANZ Der Oberbürgermeister
Dezernat III

Dz.:SatzU8

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Unterlohn“,3 Änderung Teil A

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 21. Oktober 1999 die o. g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand/Inhalt der Änderung

Der Bebauungsplan „Unterlohn“, rechtskräftig seit dem 10.12.1979, in der Fassung der 1., 2. und 5. Änderung wird durch diese Satzung mit Ausnahme des Bereiches des VEPL Unterlohn und des VEPL Unterlohn, 5. Änderung wie folgt geändert:

1. Dem Lageplan vom 10.07.1979 des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Inhalte des Lageplanes (vgl. § 3 der Satzung) hinzugefügt.

2. Der Nr. 1.1.der Textlichen Festsetzungen vom 15.9.1976 des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Textlichen Festsetzungen (vgl. § 3 der Satzung) hinzugefügt.

§ 2

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 3

Bestandteile der Satzung

Lageplan vom 07.10.1998
Textliche Festsetzungen vom 19.08.1999

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan
2. Lageplan des rechtskäftigen Bebauungsplanes Unterlohn vom 10.07.1979.
3. Textliche Festsetzungen vom 15.9.1976 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 14. Januar 2000
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
36

Inkraftgetreten:

19. JAN. 2000

Bebauungsplan **„Unterlohn“, 3. Änderung Teil A**

Textliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Die festgesetzten Gewerbegebiete und das Sondergebiet für ein Einkaufszentrum werden wie folgt geändert.

1.1 Bereich E_1

1.1.1 Ausschluß gem. § 1 Abs. 5 BauNVO, Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher nicht zulässig.

Ausnahmweise können Verkaufsflächen zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

Soweit KFZ- Handel gemäß Nutzungsschablone nicht ausgeschlossen ist, ist dieser allgemein zulässig; ein branchenspezifisches Randsortiment mit Innenstadtrelevanz ist auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche zulässig.

1.1.2 Ausschluß gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten und Eros Center nicht zulässig.

1.2 Bereich E_2

1.2.1 Ausschluß gem. § 1 Abs.5 BauNVO, Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandels- und sonstige Gewerbe- und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher, die dem innenstadtrelevanten Sortiment zuzuordnen sind, nicht zulässig.

Ausgenommen sind branchentypische innenstadtrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit Innenstadtrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetriebe verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

1.2.2 Ausschluß gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten und Eros Center nicht zulässig.

2 Verbindliche allgemeine Regelungen

2.1 Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschließlich Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für Kunden vorgesehenen Sozialräume.

2.2 Liste der innenstadtrelevanten Sortimente im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen

- Nahrungs- und Genußmittel
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Zeichenbedarf
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe/ Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (incl. Bekleidung)
- Nähmaschinen und Zubehör
- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
- Waffen und Jagdbedarf

Sämtliche anderen Sortimente gelten als nicht innenstadtrelevant.

2.3 Eros- Centern im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind Bordelle, Dirnenzunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements.

3 nachrichtliche Hinweise

3.1 Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 qm, bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschoßfläche ausmachen kann.

3.2 Die Stadt geht davon aus, dass eine deutlich untergeordnete Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel 50 qm nicht überschreiten können, bei kleineren Flächen nicht mehr als 5 % der genehmigten Verkaufsflächen ausmachen können.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
3. **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg

in der zum Satzungsbeschluß jeweils gültigen Fassung

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt

Konstanz, den 14.01.2000

Stadt Konstanz

Fouquet
Bürgermeister

Konstanz, 19.08.1999

Zeller

STADT KONSTANZ
36

Bebauungsplan **Unterlohn 3. Änderung Teil A**

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

1 Anlaß und Ziele der Planung 1

2 Landesentwicklungs- und Regionalplan 2

3 Flächennutzungsplan und Planungsgebiet 3

4 Zentrenkonzept 3

4.1 Einzelhandelsstruktur 3

4.2 Verkaufsflächenbedarf 8

4.3 Nahversorgung 9

4.4 Ziele und Maßnahmen 12

5 Realisierte Maßnahmen zur Stärkung der Altstadt 16

6 Gewerbeflächensituation in Konstanz 17

7 Situation der Vergnügungsstätten 20

8 Planungskonzept 20

9 Bebauungsplan Unterlohn 3. Änderung, TeilA 22

10 Auswirkungen der Planung 23

1 Anlaß und Ziele der Planung

Erhaltung der Zentren

Zu den entwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Konstanz zählt die Erhaltung und der Ausbau der Altstadt als Zentrum und der zentralen Lagen in den Stadtteilen und Ortschaften. Die oberzentrale Versorgungsfunktion der Altstadt und die Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen soll gewahrt bleiben. Dieser Zielsetzung liegt das Leitbild der europäischen, kompakten Stadt zugrunde.

Zur Analyse der gegenwärtigen Position und zur Bestimmung der zukünftig erforderlichen Maßnahmen in der Konstanzer Einzelhandelsentwicklung hat die Stadt 1990 ein Marktgutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH -GMA- erstellen lassen. Diese Einzelhandelsstrukturuntersuchung wurde 1996 aktualisiert und ergänzt.

Beide Gutachten bestätigen, daß großflächige Einzelhandelsflächen in dezentraler Lage, insbesondere in den Gewerbegebieten die zentralen Lagen schwächen. Die Gutachter empfehlen ein Standort-und Sortimentsbezogenes Leitbild für die Stadt Konstanz zu entwickeln. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen zur Erhaltung und Stärkung der zentralen Lagen in den dezentralen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die Stadt hat aufbauend auf den genannten Entwicklungszielen und als Konsequenz aus diesen Gutachten ein Zentrenkonzept entwickelt. Dieses Zentrenkonzept weist den einzelnen Versorgungslagen abgestuft nach ihrer Struktur unterschiedliche Versorgungsfunktionen zu. In den dezentralen Lagen, in den Gewerbegebieten wird der Einzelhandel standort- und sortimentsbezogen eingeschränkt.

Ziel dieser Bebauungsplanung ist die Schaffung einer Rechtsgrundlage zur Durchsetzung der im Zentrenkonzept vorgegebenen Einzelhandelsbeschränkungen in den dezentralen Lagen.

Sicherung von Gewerbestandorten
In der Stadt Konstanz sind bedingt durch die geographische Lage, Schweiz, Schutzgebiete und Seerhein Gewerbeflächen sehr knapp. Der Einzelhandel und auch Vergnügungsstätten stehen in Flächenkonkurrenz mit dem emissionsträchtigen Gewerbe und verdrängen diese gewerbegebietstypischen Nutzungen. Um dieser Fehlentwicklung entgegen zu wirken, soll zur Stärkung des Gewerbestandortes Konstanz der Einzelhandel und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat am 18.10.1994 den Aufstellungsbeschluß zur Bebauungsplanänderung
„Unterlohn“, rechtskräftig seit 10.12.1979
gefaßt.

2 Landesentwicklungs- und Regionalplan

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Konstanz als Oberzentrum eingestuft.
Das Oberzentrum Konstanz, Sitz des gleichnamigen Landkreises, liegt an der von Westen nach Osten verlaufenden landesplanerischen Entwicklungsachse (Donaueschingen) Engen -Singen -Radolfzell - Konstanz.[1]

Zum Mittelbereich Konstanz zählen die Gemeinden Allensbach und Reichenau.

Als Oberzentrum soll Konstanz nach dem Landesentwicklungsplan so ausgestattet sein, daß es den Verflechtungsbereich auch mit hochqualifizierten Leistungen versorgen kann. Die oberzentralen Versorgungsleistungen werden jedoch durch die besondere geographische Lage der Stadt eingeschränkt. Aufgrund seiner geographischen Lage kann Konstanz nur von der Bevölkerung aus dem östlichen Regionsteil als Oberzentrum in Anspruch genommen werden. Bereits im westlichen Teil des Landkreises wird die oberzentrale Funktion von Konstanz durch die Mittelzentren Radolfzell und Singen überlagert. Das Oberzentrum Konstanz ist daher gemäß Landesentwicklungsplan aufgrund seiner geschichtlichen und kulturellen Tradition sowie wegen seiner jüngsten Entwicklung als Universitätsstadt in erster Linie kultureller Mittelpunkt und Stätte des geistigen Leistungsaustausches für den Bodenseeraum[2].

[1] Regionalplan 2000: Karte 4

[2] LEP, Plansatz 1.5.41

Gemäß Landesentwicklungsplan müssen Einzelhandelszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher hinsichtlich ihrer Größe und des Warensortiments in das zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen, dabei sind die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung am zentralen Ort und im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojektes zu erhalten[3].

3 Flächennutzungsplan und Planungsgebiet

Neben dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Unterlohn, 3. Änderung hat der Gemeinderat zahlreiche andere Bebauungsplanverfahren mit der gleichen Zielsetzung eingeleitet, die überwiegend bereits rechtskräftig sind. Die Planungsgebiete erstrecken sich über alle im Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2000 dargestellten Gewerbeflächen, mit Ausnahme folgender Flächen

- Gewerbeflächen im linksrheinischen Stadtgebiet (eine Regelung ist aufgrund der sehr zentralen Lage nicht erforderlich)
- Gewerbegebiete, in denen über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder durch Planung der Einzelhandel ausgeschlossen ist bzw. ausgeschlossen werden soll
- Oberlohn- Nord, Teil A und Oberlohn- Nord, Teil B (für diese Bebauungspläne wird ein getrenntes Bebauungsplanverfahren durchgeführt)

Die Planung erstreckt sich ebenfalls über das Sondergebiet (EKZ) im Bebauungsplan Unterlohn. So ergibt sich ein über sämtliche Gewerbeflächen gespanntes Netz zur Reglementierung des Einzelhandels und der Vergnügungstätten. Für alle Gewerbegebietsflächen wird eine aufeinanderabgestimmte planungsrechtliche Grundlage geschaffen.

4 Zentrenkonzept

Am 30.07.1998 hat der Gemeinderat das Zentrenkonzept für die Stadt Konstanz beschlossen. Im Anschluß werden die Konstanzer Einzelhandelsstruktur sowie die Ziele und Maßnahmen des Zentrenkonzeptes erläutert.

4.1 Einzelhandelsstruktur

Auf der Grundlage der Kriterien Einzugsbereich, Verkaufsflächenschwerpunkte, Betriebsgrößenmix, Branchenmix, Standortlage und Erreichbarkeit lassen sich in Konstanz im wesentlichen 5 Zentrentypen ableiten (vgl. Übersichtsplan - Versorgungssituation). Datengrundlage hierfür sind die GMA- Gutachten von 1990 und 1996.

Schwerpunkt der zentralen und überörtlichen Versorgung ist die Altstadt. Der Konstanzer Einzelhandel in der Altstadt, das A- Zentrum-, ist neben wenigen großflächigen Anbietern (Warenhäusern) und mittelgroßen Fachgeschäften überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Für Anbieter, die größere Verkaufsflächen benötigen, stehen Standorte kaum zur Verfügung. Diese Situation ergibt sich durch die kleinteilige Grundstücksstruktur und die hohen gestalterischen Auflagen zur Erhaltung des historischen Stadtbildes. Die Altstadt ist in vielen Teilen als Kern-

[3] LEP, Plansatz 2.2.34

gebiet festgelegt. Erweiterungsflächen für das A- Zentrum sind die Standorte Seeuferhaus an der Bodanstraße und das Döbele. Durch die Planung des Seeuferhauses an der Bodanstraße steht zukünftig ein großflächiger Einzelhandelsstandort zur Verfügung, der dieser Kleinteiligkeit entgegenwirkt, und Magnetwirkung übernimmt.

Neben der Altstadt übernehmen in dezentraler Gewerbegebietslage (Stadtteil Industriegebiet) die Einzelhandelsstandorte im Bereich Oberlohn- Süd und Unterlohn zentrale und überörtliche Versorgungsfunktion für den „Kofferraumkunden". Dieser zweite Einzelhandelsschwerpunkt wird als E- Zentrum eingestuft. Der Sortimentsbereich in dieser dezentralen Lage erstreckt sich sowohl über ein Angebot zentrenrelevanter wie auch nicht zentrenrelevanter Waren sowie überwiegend kleinteiliger aber auch grossflächiger Einzelhandelsbetriebe. Durch das größere Flächenangebot und die niedrigeren Grundstückspreise ergeben sich für das E-Zentrum wirtschaftlich günstigere Standortbedingungen als in den städtebaulich integrierten Lagen, wodurch diese integrierten Lagen geschwächt werden.

Der dritte Einkaufsschwerpunkt ist der Zähringerplatz in Petershausen in integrierter städtischer Lage. Der Einzugsbereich dieser Versorgungslage erstreckt sich über ganz Konstanz. Das Einkaufszentrum (Seerheincenter) am Zähringerplatz ist als Kerngebiet ausgewiesen. Es erfolgt die Einstufung als B1- Zentrum. Erweiterungen im Bereich dieses Zentrums sind nur durch Umnutzungen möglich, unbebaute Flächen stehen nicht zur Verfügung.

Durch den realisierten Media- Markt und die weiteren Einzelhandelsnutzungen har sich am Gottmannplatz der ursprüngliche Nahversorgungsstandort zu einem Standort mit überörtlicher Ausstrahlung entwickelt. Planungsrechtlich ist der Bereich als Sondergebiet mit Festlegung flächenbegrenzter innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente festgelegt. Eine Entwicklung zu einem Kerngebiet wird nicht angestrebt. Dieser Standort ist daher ebenfalls als B2- Zentrum eingestuft.

Insbesondere für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsam sind die Stadtteilzentren, diese werden als C- Zentren eingestuft. Oftmals wird das Einzelhandelsangebot in diesen Lagen durch zusätzliche Dienstleistungseinrichtungen ergänzt. Geprägt sind die Stadtteilzentren durch innenstadtrelevante Sortimente für den kurz- und mittelfristigen Bedarf unterhalb der Großflächigkeit.

Darüber hinaus ergänzen die D- Zentren als Unterzentren die Versorgung für den täglichen Bedarf des näheren Wohnumfeldes. Für diese Zentren bestimmend ist die Versorgung mit mindestens einem Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment. Prägend sind Sortimente für den kurzfristigen Bedarf im nicht großflächigen Bereich.

Hinsichtlich der Verteilung der Versorgungslagen verfügt die Stadt Konstanz über eine insgesamt „gesunde" Struktur. Der Verkaufsflächenanteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz beträgt in der Altstadt 51 %, im Industriegebiet 19 %. Damit liegt der Einzelhandelsschwerpunkt deutlich in städtebaulich integrierter Lage, in der Altstadt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt mit 13,2 % Verkaufsflächenanteil in Petershausen und der Rest, mit insgesamt 16,8 % verteilt sich auf die städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen der Stadtteile.

Strukturschwächen hingegen weist Konstanz hinsichtlich seiner Funktionserfüllung als oberzentraler Versorgungsbereich auf. Aus dem GMA- Gutachten ergibt sich, daß die zentralörtliche Funktion als Oberzentrum, die sich in einer deutlich über dem Umland liegenden Verkaufsflächenausstattung niederschlägt, vergleichsweise schwach ausgeprägt ist[4] .

Des weiteren sind die Kaufkraftbindungsquoten von 1996 gegenüber 1990 um insgesamt
5 % zurückgegangen. Bei den Nahrungs- und Genußmitteln liegt der Rückgang bei 1,8 % und bei den Nichtlebensmitteln bei 5,8%[5]. Die Marktzuflüsse aus dem umliegenden Marktgebiet weisen auf eine ausbaufähige Leistungsfähigkeit des Oberzentrums hin[6].

[4] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 67

[5] dito Tabelle 24 Seite 79

[6] dito Seiten 75 und 76

Tabelle 1 Zentrenbildung Bestandssituation

Bestimmungskriterien	A- ZENTRUM	B- ZENTREN	C- ZENTREN	D- ZENTREN	E- ZENTRUM
Einzugsbereich	ganzes Marktgebiet Konstanz Zone I - IV[7]	Stadt Konstanz z.T. Zone I - IV	Stadtteil	Wohnumfeld	ganzes Marktgebiet Konstanz Zone I - IV
Verkaufsflächen-schwerpunkte - Anteil an der gesamten Verkaufsfläche von Konstanz -	51 %	13,2 %	16,8 %		19 %
Betriebsgrößenmix	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 5 Betriebe m. 1.000 - 2.000 VK ansonsten überwiegend kleinflächig strukturierte Einzelhandelsbetriebe --- **Planung** --- Seeuferhaus insgesamt ca. 10.000 m² VK 1 Betrieb 2.000 - 3.000 m² VK 1 Betrieb 3.000 - 4.000 m² VK sonstige Konsumgüterbranchen	Petershausen 1 Betrieb mit 3.000 - 4.000 m² VK ansonsten kleinflächige Betriebe --- **Planung** --- Gottmannplatz 1 Betrieb mit über 2.000 m² VK ansonsten mehrere kleinflächige Betriebe	Paradies 1 Betrieb mit 1.000 - 2.000 m² VK 75% der Sortimente liegen im kurz- und mittelfristigen Bereich Allmannsdorf Großflächige Betriebe für Nahrungs- und Genußmittel sowie Blumen, ansonsten nur kleinflächige Betriebe mit Nahversorgungsfunktion Fürstenberg 1 Betrieb m. > 4.000 m² VK ansonsten Ausrichtung auf kurz- und mittelfristigen Bedarf Wollmatiingen ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung Dettingen und Litzelstetten ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung	ausschließlich kleinflächige Betriebe für die Nahversorgung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, Supermarkt bzw. Lebensmittelgeschäft mit Vollsortiment	1 Betrieb m. > 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 3.000 - 4.000 m² VK 1 Betrieb m. 2.000 - 3.000 m² VK 2 Betriebe m. 1.000 - 2.000 m² VK z.T. kleinflächiger Einzelhandel
Branchenmix	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	alle Bedarfsgütersektoren für den kurz- mittel- und langfristigen Bedarf	überwiegend Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	fast ausschließlich Bedarfsgütersektoren für den kurzfristigen Bedarf	SB- und Fachmärkte im Lebensmittel-, Elektrowaren- und Bau- und Heimwerkerbereich und ein Mehrbranchenunternehmen sind maßgebend für die überörtliche Ausstrahlung.
Erreichbarkeit	ÖPNV- Haltepunkte für Bahn und sämtliche städtischen Buslinien, Vorbehaltsnetz, mehrere Parkhäuser, Fahrradroute sehr vielfältig erreichbar	Bushaltestelle für zahlreiche Buslinien, Vorbehaltsnetz, Parkhaus, Fahrradroute vielfältig erreichbar	Bushaltestellen für zahlreiche Buslinien Hauptverkehrsstraße Parkierungsflächen, Fahrradroute vielfältig erreichbar	z.T. Bushaltestellen, Zone 30, Fußwege , kleinere Parkierungsflächen Vorrang haben Fußgänger- und Radfahrer	Bushaltestellen für einzelne Buslinien, großflächige Parkierungsflächen, Kofferraumkunde Vorrang hat KFZ- Verkehr

[7] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 31

Übersichtsplan **-Versorgungssituation-**

Zur Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion hat die Stadt Konstanz nunmehr folgende zwei Einzelhandelsgroßprojekte durch Vorhaben- und Erschließungsplan auf den Weg gebracht.

- Das Seeuferhaus in städtebaulich integrierter Lage an der Bodanstraße mit insgesamt 10.440 m² Verkaufsfläche,
- Den Media- Markt in städtebaulich integrierter Randlage an der Reichenau-/Schneckenburgstraße, mit insgesamt 2.100 m² Verkaufsfläche im Bereich Elektrowaren.

4.2 Verkaufsflächenbedarf

Die GMA hat für die Stadt Konstanz einen Verkaufsflächenbedarf ermittelt, welcher der folgenden Tabelle zu entnehmen ist. Der Bedarf wurde unter den Prämissen geringes Wirtschaftswachstum, leichtes Bevölkerungswachstum, auftreten etwas unterdurchschnittlicher Spitzenverdiener, durchschnittliche Geringverdiener, konstantes Arbeitsplatzangebot, erhöhte Kaufkraftbindung (Ausbau der oberzentralen Funktion) sowie realistische Flächenproduktivitäten ermittelt.

Tabelle 2[8]

Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

				grössere genehmigte Planobjekte		
Warengruppen	Flächenbestand 1996 in m²	Flächenbedarf 2005 in m²	Bedarfslücke 1996 in m² gem. GMA	Seeuferhaus	Media- Markt Möbelhaus Neun	Bedarfslücke 1998 in m²
1. Nahrungs- und Genussmittel	27.900	33.070	5.170	**2.460**		2.710
2. Drogerie-, Apotheker-, Sanitätswaren	8.400	8.900	500	700		-200
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.370	4.280	910	700		210
4. Papier, Bücher, Spielwaren	6.190	6.720	530	700		-170
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.390	32.180	1.790	**3.780**		-1.990
6. Elektrowaren	5.780	7.250	1.470	700	**2.100**	-1.330
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungszubehör	23.400	28.540	5.140	700	**2.000**	2.440
8. sonstige Waren	16.350	17.530	1.180	700		480
2.-8. Nichtlebensmittel	93.880	105.400	11.520	7980		3.130
1.-8- insgesamt	121.780	138.470	16.690	10.440		5.840

Werden die später genehmigten und realisierten Projekte von den Bedarfszahlen abgezogen, so ist festzustellen, daß wesentliche Bedarfslücken inzwischen, zwei Jahre später, gedeckt sind. Von den Projekten Seeuferhaus und Media- Markt wird aufgrund der integrierten Lage dieser Projekte auch der ansässige Handel wegen induzierter Synergieeffekte profitieren können. Bei den Warengruppen Nahrungs- und Genußmittel sowie Hausrat, Möbel und Einrichtungszubehör ist jedoch weiterhin eine Bedarfslücke vorhanden.
Die Bauleitplanung orientiert sich an diesem Bedarf, ohne ihn zum Inhalt der Bebauungsplanfestsetzungen zu machen. Diese Orientierung stellt sicher, daß zum einen keine Unterversorgung auftritt, zum anderen aber kein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Altstadt und sonstiger Zentren stattfindet.

Neben den ermittelten Verkaufsflächendefiziten wurde die GMA von der Verwaltung mit der Emittlung des Verkaufsflächenbedarfs für den Betriebstyp Bau- und Heimwerkermarkt beauftragt. Aufgabenstellung war unter Berücksichtigung der

[8] Nur die fettgedruckten Verkaufsflächen bei den genehmigten Planungen sind verbindliche Angaben. Die übrigen Verkaufsflächen beim Seeuferhaus wurden pauschal verteilt. Insofern können sich bei der Realisierung Verschiebungen ergeben.

Planungsabsicht die oberzentrale Funktion von Konstanz zu stärken, eine Bedarfsangabe zu formulieren, die sich insgesamt noch verträglich für den ansässigen Handel darstellt.

Im Rahmen des Gutachtens wird ein Verkaufsflächenbedarf für einen Bau- und Heimwerkermarkt incl. Gartencenter in der Größenordnung von ca. 4.500 m² festgestellt.
Dieser Verkaufsflächenbedarf wurde ermittelt vor dem Hintergrund, den schwach ausgebildeten lokalen und überörtlichen Wettbewerb im Sektor Baumärkte und Gartencenter zu verbessern.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die lokalen Anbieter wird folgendes herausgestellt. Bei einer Baumarktansiedlung in der Größenordnung von ca. 4.500 m² Verkaufsfläche sind für die ansässigen Betriebe im Bau-und Heimwerker sowie Gartencenterbereich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Die verbleibenden Flächenproduktivitäten von ca. 3.200 DM pro m² Verkaufsfläche sind jedoch weiterhin so hoch, daß die ökonomische Tragfähigkeit dieser Betriebe nicht gefährdet ist und somit städtebauliche Auswirkungen inform von Betriebsschließungen nicht zu erwarten sind. Voraussetzung ist allerdings auch, daß sich die zentrenrelevanten Sortimente auf das Randsortiment beschränken[9].

Sollte die überörtliche Profilierung und damit verbunden der dem ermittelten zusätzlichen Verkaufspotential zugrundegelegte Ausbau der Marktanteile nicht möglich sein, sind auf Dauer betrachtet Wettbewerbswirkungen am Standort Konstanz zu erwarten[10].

Angesichts des hohen Kaufkraftabflußes im Baumarktsektor verdeutlicht das Gutachten die Notwendigkeit Maßnahmen zur Bindung der Kaufkraft zu entwickeln. Im Hinblick auf den überörtlichen Wettbewerb, der sich durch verschiedene Planungen insbesondere in Singen noch verschärfen wird, sollten in Konstanz Möglichkeiten zur Erweiterung des Baumarktsektors, bzw. zur Ansiedlung eines zweiten Baumarktes eröffnet werden.

4.3 Nahversorgung

Die Nahversorgung im Sinne eines städtebaulich integrierten Ansatzes zu sichern, heißt in erster Linie, die bewohnernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genußmitteln zu gewährleisten. Es sollte die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten planerisch angestrebt werden. Nach Martin[11] sollten Fußwegentfernungen zu Läden des täglichen Bedarfs 5 min Gehzeit nicht überschreiten. Das entspricht einem Einzugsradius von ca. 400 m pro Geschäft. Diesen Radius von 400 m zugrundegelegt verteilen sich die Lebensmittelmärkte überwiegend gut im Stadtgebiet (siehe Abb. 2). Nur in Teilbereichen von Petershausen, Wollmatingen und Staad, in den Stadtteilen Egg und Dingelsdorf sowie im Bereich des späteren

[9] siehe GMA- Gutachten -Bau- und Heimwerkermärkte- Seite 33 u. 35

[10] dito Seite 28

[11] siehe „Leben in der Straße“
Aus: Raum für Fußgänger, ein Beitrag zur Stadtplanung, Ein Forschungsvorhaben des Innenministeriums NW, 1977

Neusiedlungsgebietes nördlich Hafner sind lagemäßig zusätzliche Nahversorgungseinrichtungen erforderlich.

Da die Stadt insgesamt über sehr unterschiedliche Einwohnerdichten verfügt, ist die Lage nicht ausschließlich Kriterium für die tatsächliche Bedarfsdeckung. Entscheidend ist weiterhin der Verkaufsflächenanteil pro Einwohner. Deshalb wurde stadtteilbezogen dieser Deckungsgrad überprüft. Grundlage ist der von der GMA ermittelte Bedarf für Nahrungs- und Genußmittel bis 2005. Diese Daten zugrundegelegt, ist der Bedarf bei zur Verfügungstellung von 0,41 m² pro Einwohner zu 100% gedeckt.

In den Stadtteilen Paradies und Altstadt ist dieser Deckungsgrad bereits heute erreicht. Im Industriegebiet ergibt sich verständlicherweise ein deutlicher Überhang. Und in sämtlichen Stadtteilen besteht ein Defizit, das jedoch unterschiedlich hoch ausfällt (siehe Abb. 2). D.h. für diese Gebiete wird ein mehr oder weniger großer Teil des Bedarfs außerhalb des Stadtteils, z.B. in den Gewerbegebieten gedeckt.

Abb. 2 Übersichtsplan zur Nahversorgung

4.4 Ziele und Maßnahmen

Zentren

Die Erhaltung der insgesamt „gesunden“ Zentrenstruktur ist vorrangiges stadtplanerisches Ziel im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die Entwicklung des Einzelhandels soll sich daher auf die entwickelten Einzelhandelszentren A- D, für den Kofferraumkunden (für nicht zentrenrelevante Sortimente) im Zentrum E beschränken.

Ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Bedingungen[12] ist in dezentraler Gewerbegebietslage die Ansiedlung von grossßflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel zulässig, da diese Einzelhandelsform auf größere Grundstücksverfügbarkeiten angewiesen ist. Für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel unterhalb der Grossflächigkeit gilt diese Ausnahme nicht, da die Flächenverfügberkeit innerhalb des E- Zentrums ausreicht.

Ausnahmsweise sind zur Verbesserung der Nahversorgung im Bereich der Streulagen (vgl. Abb. 3) neue flächenbegrenzende Einzelhandelsgründungen städtebaulich vertretbar.

Sortimentsleitbild

Der Handel ist in den integrierten Lagen wegen der höheren gestalterischen Auflagen sowie der höheren Grundstückspreise und der beengten Grundstücksverhältnisse gegenüber den dezentralen Lagen benachteiligt. Zur Stärkung der integrierten Lagen soll diesem Ungleichgewicht planerisch entgegengewirkt werden, indem die Sortimente, welche die integrierten Lagen prägen, in den dezentralen Lagen ausgeschlossen werden bzw. auf Randsortimente beschränkt werden. Grundlage für die Sortimentsfestlegung ist die von der GMA vorgeschlagene Sortimentsgliederung für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente, welche z.T. ergänzt wurden[13] (vgl. Tabelle 3).

Ausbau der oberzentralen Versorgungsfunktion

Die im Gutachten aufgezeichneten Ergebnisse verdeutlichen, daß Konstanz seiner oberzentralen Versorgungsfunktion noch nicht gerecht wird. Diese Situation wird sich voraussichtlich durch die Projekte Seeuferhaus und Media- Markt verbessern.
Über diese geplanten Verkaufsflächen hinaus, hat Konstanz gemäß der durch die GMA ermittelten Werte in einigen Sortimentsbereichen weitere Verkaufsflächenbedarfe bis zum Jahr 2005 (siehe Tabelle 2), die zu decken sind. Unabhängig von diesen ermittelten Bedarfswerten muß die Fachmarktentwicklung und die Verlagerungswünsche ansässiger Betriebe bei der Eingrenzung zukünftiger Einzelhandelslagen Berücksichtigung finden. Differenziert nach Innenstadtrelevanz und nicht Innenstadtrelevanz soll sich die großflächige Einzelhandelsentwicklung und deren Erweiterungsmöglichkeiten auf die Zentren A, B, und E beschränken.

[12] Besondere Bedingungen sind z.B. Deckung vorhandener Bedarfsdefizite oder unzureichende Grundstücksverfügbarkeiten im E- Zentrum

[13] siehe Anlage

In der Altstadt steht als Erweiterungsfläche neben dem Seeuferhaus das Döbele zur Verfügung. Über den Rahmenplan Paradies ist hier eine Fläche alternativ als Kern-/, Misch-/ und Parkstandort festgelegt worden. Auch im GMA- Gutachten wird diese Fläche als sinnvolle Erweiterungsfläche für die Altstadt bewertet. Das Döbele ist gemäß der rahemnplanerischen Zielsetzungen nicht nur für Einzelhandel von Bedeutung, sondern auch für sonstige Dienstleistungsbetriebe, die aufgrund der Flächenbeengtheit aus der Altstadt verlagern wollen. Einem Funktionsverlust der Altstadt (Verlust zentraler Einrichtungen) soll hiermit entgegengewirkt werden. Durch die sehr integrierte Lage bedarf es auf dem Döbele einer hohen baulichen Dichte mit einem hohen gestalterischen Anspruch.

In dezentraler Lage soll die Versorgung des Kofferraumkunden mit grossflächigem Einzelhandel und Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Grossflächigkeit innerhalb des E- Zentrums gedeckt werden. Durch diese flächenmäßige Eingrenzung können die vorhandenen Betriebe und auch der Verbraucher agglomerationsbedingte Synergieeffekte nutzen. Aus der Verpflichtung heraus in den Gewerbegebieten Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe zur Verfügung zu stellen und zu sichern , werden Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des E- Zentrums ausgeschlossen. Insbesondere die S- Bahn nahen Lagen müssen aufgrund des besonderen Erschliessungsvorteiles für arbeitsplatzintensive Betriebe und deren Pendler vorgehalten werden.

Ebenfalls zulässig ist die Ansiedlung von großflächigem, nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel innerhalb des E- Zentrums. Die Ansiedlung soll vorhabenbezogen erfolgen und sich an den ermittelten Bedarfswerten der GMA orientieren. Bei Investitionen, die erheblich von den ermittelten Bedarfswerten abweichen, sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, es ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich. Dem ermittelten Baumarktbedarf im GMA- Gutachten soll Rechnung getragen werden.

Da die Grundstücksverfügbarkeit im E- Zentrum begrenzt ist, ist ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Bedingungen[14] die Ansiedlung von grossflächigem, nicht innenstadtrelvantem Einzelhandel auch ausserhalb des E- Zentrums zulässig. Die Verkaufsfläche soll sich an den ermittelten Bedarfswerten der GMA orientieren. Bei Investitionen, die erheblich von den ermittelten Bedarfswerten abweichen, sind die städtebaulichen Auswirkungen zu ermitteln, eine gutachterliche Stellungnahme ist erforderlich.

[14] Besonderer Bedingungen liegen vor, z.B. bei Deckung von Bedarfsdefiziten oder unzureichender Flächenverfügbarkeiten im E- Zentrum

Tabelle 3 Zentrenrelvante und nicht zentrenrelevante Sortimenten in Konstanz

zentrenrelevante Sortiment	nicht zentrenrelevante Sortimente
– Nahrungs- und Genußmittel – Reformwaren – Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Zeichenbedarf – Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie – Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung – Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien – Schuhe/ Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, incl. Hüte und Schirme, Orthopädie – Spielwaren und Bastelartikel – Sportartikel (incl. Bekleidung) – Nähmaschinen und Zubehör – Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren – Uhren, Schmuck, Silberwaren – Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren – Musikalienhandel, Tonträger – optische und feinmechanische Erzeugnisse – Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör – Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment) – Waffen und Jagdbedarf	– Baustoffe, Sanitär/ Fliesen, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeeinrichtungen und- ausstattung, Rolläden, Gitter, Rollos, Markisen, Farben – Möbel/ Küchen/ Büromöbel, – Beleuchtungskörper/ Lampen – Teppiche/ Bodenbeläge – Heimcomputer – Holz, Bauelemente wie z.B. Fenster, Türen – Elektrogeräte (Herde/ Öfen) – Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer – Campingartikel – Brennstoffe/ Mineralölerzeugnisse – KFZ/ Motorräder/ Mopeds/ Fahrräder/ KFZ- Zubehör/ Rasenmäher, Motorrad- und Fahrradzubehör

Abb. 3 Zielkonzeption „Zentrenkonzept“

Nahversorgung

Stadtplanung kann die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nicht erzwingen. Stadtplanung kann aber durch restriktive Beschränkungen in ungeeigneten Lagen indirekt die integrierten Lagen stärken und derartige Ansiedlungen fördern. Stadtplanerisches Ziel soll sein, daß der überwiegende Bedarf (mind. 60% der erforderlichen Verkaufsfläche) an Nahrungs- und Genußmitteln verbrauchernah in den Stadtteil- und Unterzentren gedeckt wird. Insofern ist eine weitere Ausweitung von Lebensmittelgeschäften im Industriegebiet schädlich für die Nahversorgung und soll verhindert werden. Die bestehenden Lebensmittler genießen Bestandsschutz. Anders stellt sich die Situation in den Gewerbegebieten der Vororte dar. Durch die Nähe zum Ortskern kann es hier sinnvoll sein Nahversorgungseinrichtungen auch in den Gewerbegebieten der Vororte anzusiedeln. Es muß allerdings gesichert sein, daß zugunsten der Vorhaltung von Flächen für das sonstige Gewerbe nur eine punktuelle Ansiedlung von Einzelhandel erfolgt.

Standortvorschlag zur Verbesserung der Nahversorgung

Die Deckung der Versorgungsdefizite für Nahrungs- und Genußmittel regelt zwar grundsätzlich der Markt, doch bietet sich aus städtebaulicher Sicht folgende Vorgehensweise an. Zur Verbesserung der Nahversorgung sollten die unterversorgten Stadtteil- und Unterzentren in Fürstenberg und Königsbau sowie Dingelsdorf und Litzelstetten weiterentwickelt werden.

Angesichts der defizitären Situation in Fürstenberg/ Petershausen bietet sich im Kreuzungsbereich Wollmatinger Straße/ Schneckenburgstraße anknüpfend an die heutigen Geschäftslagen oder der Bereich des Bahnhofes Petershausen zwischen Schneckenburg- und Petershauser Straße die Entwicklung eines Unterzentrums an. Durch die Verlegung des Bahnhofes steht hier zukünftig ein großes Flächenpotential zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Neuplanung des S-Bahn- Haltepunktes bedarf es hier insgesamt eines städtebaulichen Neuordnungskonzeptes.

Die Bestandsanalyse im Hinblick auf den Einzugsradius verdeutlicht, daß auch im späteren Neubaugebiet nördlich Hafner ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum (D- Zentrum) erforderlich sein wird.

5 Realisierte Maßnahmen zur Stärkung der Altstadt

Die Stadt Konstanz hat in den letzten Jahrzehnten viele Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt und zur Stärkung ihrer Einzelhandelsfunktion realisiert und geplant. In der Tabelle „Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt mit Auswirkung auf die Stärkung des Einzelhandels“ sind die realisierten und geplanten Maßnahmen dargestellt.

Um die zentrale Einkaufsfunktion der Altstadt nicht zu gefährden, muß eine unkontrollierte Ansiedlung des Einzelhandels in den dezentralen Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ausgeschlossen werden.

Ein vielfältiges innerstädtisches Versorgungsangebot zusammen mit anderen versorgungsorientierten Dienstleistungen bildet eine wesentliche Voraussetzung zur sinnvollen wechselseitigen Zuordnung einer Vielzahl von Nutzungen zur Stärkung der Innenstadt und ihrer Funktionen. Dies setzt eine dauernde Investionsbereitschaft der Einzelhändler in der Innenstadt voraus, welche sicher nur dann getätigt

wird, wenn durch Reglementierungen in den Gewerbegebieten Investitionssicherheit geboten wird.

Tabelle 4

Maßnahmen zur Aufwertung der Altstadt mit Auswirkung auf die Stärkung des Einzelhandels

Realisiert	in Planung
Rahmenplan Altstadt	
– Festsetzung MK- Gebiete – WB- Gebiete	
Denkmalschutz und Stadtbildpflege	
– Liste der Bau- und Kulturdenkmale – Gesamtanlagenverordnung – Stadtbildsatzung – Satzung über Werbeanlagen und Automaten	
Verkehrserschließung	
– Verkehrsberuhigung Altstadt – Dichtes Busliniennetz – S- Bahn Anschluß (Seehas) – Parkraumkonzept	– Neuorganisation der KFZ- Erschließung B33neu / N7/ Grenzbachstraße – Bündelung des grenzüberschreitenden KFZ- Verkehrs (Gemeinschaftszollanlage / Emmishofer Zoll) – Entlastung der Konzilstraße – Aufwertung Bahnhofsplatz / Hafen /Klein Venedig
Fußgängerzonen	
– Wessenbergstraße – Roßgartenstraße – Hussenstraße – Neugasse – usw.	– Rosgartenstraße -Südabschnitt- – Sigismundstraße – Bahnhofsstraße
Platzgestaltungen	
– Augustinerplatz – Marktstätte – Obermarkt – Fischmarkt	– Münsterplatz – Bodan-/ Rosgartenstraße – Bahnhofsplatz – Klein venedig – Hafen
Parkhäuser	
– Fischmarkt – Augustinerplatz – Laube	– Dammgasse – Bodan / Wiesenstraße
Sanierungsgebiete	
– Fischmarkt – Obere Augustinergasse – Wessenbergstr./ Katzgasse	– Bahnhofplatz / Klein Venedig

6 Gewerbeflächensituation in Konstanz

Die Stadt Konstanz verfügt derzeitig über insgesamt 166,4 ha Gewerbeflächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe. Die Standorte liegen überwiegend im Westen der Stadt, beidseitig der Reichenaustraße in Ober- und Unterlohn, Stromeyersdorf und in Weiherhof. Die übrigen Gewerbeflächen (ca. 7,9 ha) liegen in den Stadtteilen Dettingen, Wallhausen und Dingeldsdorf verteilt. Ausgehend vom Stand 1997 sind ca. 23,2 ha (14%) der Gewerbeflächen unbebaut (siehe Abb.4). Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind im Neusiedlungsgebiet nördlich des Hafners zusätzlich ca. 15 ha vorgesehen. Zwischen 1979 - 1994/95 wurden ca. 43 ha Gewerbeflächen verbraucht. In Anbetracht dessen, daß die Gewerbeflächen nördlich des Hafners erst langfristig zur Verfügung ste-

hen, bedarf es eines sparsamen Umganges mit den verbleibenden Reserveflächen. Eine Verdrängung des wohnungsunverträglichen Gewerbes durch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, die in der Regel zahlungskräftiger sind, muß daher weitgehendst eingeschränkt werden.

Eine Ausweitung der Konstanzer Gewerbeflächen in westlicher Richtung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungszwecke dieser Freiflächen (Flughafen, Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried, diverse Ausgleichsflächen und regionaler Grünzug Wollmatinger Ried- Bodanrück) nicht möglich. Darüber hinaus wird die Bereitstellung von Flächen für emissionsträchtige Gewerbe- und Industriebetriebe aufgrund der gestiegenen Umweltanforderungen zunehmend aufwendiger und schwieriger. Neben der schwierigen Integration in die empfindliche Bodenseelandschaft seien hier auch die gestiegenen Anforderungen an die Bauleitplanung durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 a-c BauGB erwähnt. Während der Einzelhandel emmissionsschutzrechtlich ohne weiteres in Mischgebieten untergebracht werden kann, ist dieses im Bereich des verarbeitenden Gewerbes oftmals nicht möglich.

Abb. 3 Übersichtsplan zu den Entwicklungsflächen

7 Situation der Vergnügungsstätten

Aufgrund verschiedener Bauanfragen bedarf es der Entwicklung eines Standortkonzeptes für Vergnügungsstätten und Eros- Centern15 in den Gewerbegebieten. Ähnlich wie beim Handel lassen sich auch bei Vergnügungsstätten höhere Grundstückspreise erzielen als beim wohnungsunverträglichen Gewerbe, so daß ein Verdrängungsprozeß gegenüber diesen Nutzungen eintreten kann.

Eine zu hohe Konzentration von Vergnügungsstätten und ähnlicher Einrichtungen in städtebaulich integrierten Lagen führt zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung. Die Stadt hat daher über den Rahmenplan Altstadt die Konzentration von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten der Altstadt stark eingeschränkt. Im Innenstadtbereich sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten uneingeschränkt also nur in den MK- Gebieten von Petershausen (Zähringerplatz) und in Stadelhofen (Kreuzlinger Str.) zulässig. Da beide Standorte eingebettet in Wohnnutzungen liegen, könnte es hier, bei gänzlichem Ausschluß von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten, zu Nutzungskonflikten kommen. Es ist deshalb sinnvoll Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten einzuschränken aber nicht ganz auszuschließen.

8 Planungskonzept

Sortiments- und Standortkonzept

Zur Erhaltung der Konstanzer Zentrenstruktur werden innnenstadtrelevante Sortimente in den städtebaulich nicht integrierten Lagen (dezentral gelegene Gewerbegebiete) ausgeschlossen. Der nicht innenstadtrelevante Handel soll sich, wie im Zentrenkonzept vorgesehen, auf das E- Zentrum (westlicher Teilbereich von Oberlohn Süd und nördlicher Teilbereich von Unterlohn/ Kennzeichnung im Lageplan mit E2) beschränken. Dieser Abschnitt ist bereits heute mit Einzelhandelsnutzungen geprägt. Durch ihre Lage an der Reichenau-/ Ried- und Max Stromeyer Straße sind sie sehr gut erschlossen. Unnötige Verkehrsbelastungen in den weniger zentral erschlossenen Gewerbegebietsabschnitten können somit vermieden werden. Durch diese flächenmäßige Eingrenzung können die vorhandenen Betriebe und auch der Verbraucher agglomerationsbedingte Synergieeffekte nutzen. Durch die Planung wird somit bestimmt, wo der Wettbewerb stattfinden soll. In den Wettbewerb selber wird nicht eingegriffen. Ausnahmsweise ist bei Vorliegen besonderer Bedingungen[16] die Ansiedlung von großflächigem nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel auch außerhalb des E- Zenrums zulässig.

---

[15] Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert/ Fieseler ⇒

Eros- Center ist der Oberbegriff für Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massagesalons u.ä. Etablissements. Diese Nutzungen zählen baurechtlich nicht zu den Vergnügungstätten. Sie fallen unter die Kategorie der Anlagen sui generis. Wegen der besonderen Störungen (insbesondere durch den nächtlichen Zu- und Abfahrtsverkehr) sind sie in den Wohngebieten einschließlich der WB- Gebiete nicht zulässig.

[16] Besondere Bedingungen liegen vor , z.B. bei Deckung von Bedarfsdefiziten oder unzureichender Grundstücksverfügberkeiten im E- Zentrum.

Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

Aus der Verpflichtung heraus in den Gewerbegebieten Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe zur Verfügung zu stellen , werden Einzelhandelsnutzungen außerhalb des E- Zentrums gänzlich ausgeschlossen (Kennzeichnung im Lageplan mit Bereich E1). Insbesondere die S- Bahnnahen Lagen werden aufgrund des besonderen Erschließungsvorteiles für arbeitsplatzintensive Betriebe und deren Pendler vorgehalten. An die Einzelhandelsausschlüsse der rechtskräftigen Bebauungspläne Grubwiesen- Göldenen, Weiherhof- Nord, Bruder- Klaus/ Von-Emmenich- Str. -Nord, Reichenaustr. /Schneckenburg-straße sowie der fortgeschrittenen Planungen Stromeyersdorf, Billenweiher I, Bücklestraße- Süd, Reichenaustraße- Oberlohnstraße I wird angeknüpft. Sie werden flächendeckend fortentwickelt.

Handwerkerprivileg

Aus betriebsorganisatorischen Gründen sind Produktions- und Handwerksbetriebe oftmals auf den Verkauf von eigen hergestellten oder weiter zu verarbeitenden Produkten angewiesen. Bei diesen Betrieben wird daher eine Ausnahme von den einschränkenden Verkaufsflächenfestsetzungen gemacht, soweit sich die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsflächen deutlich unterordnet. Zur Sicherung der Nahversorgungslagen gilt dieses Handwerkerprivileg nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

Ausschluß von Vergnügungsstätten

Zur Sicherung von Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe werden Vergnügungsstätten in den überwiegenden Teilen der Gewerbegebiete ausgeschlossen. Entlang der Bahnlinie sollen die Flächen für Pendler, arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe sowie Betriebe, die auf einen Gleißanschluß angewiesen sind, vorgehalten werden.

Anknüpfend an die vorhandenen Standorte an der Reichenaustraße sollen in Oberlohn Süd Vergnügungsstätten und Eros Centern ausnahmsweise zugelassen werden.
Standortbestimmend sind folgende Faktoren:

- der Bereich südlich der Max- Stromeyer Straße ist lärmunempfindlich (Abstand zur nördlichen Wohnbebauung ca. 250 m / vorhandener Lärmschutzwall entlang der Bahn), so daß Störungen mit der nördlich gelegenen Wohnbebauung auszuschließen sind, des weiteren sind südlich der Max- Stromeyer Straße auf einem ein 50 m breiter Streifen betriebszugehörige Wohnungen ausgeschlossen.
- die Standorte sind relativ zentral erschlossen
- schon heute prägen Vergnügungsstätten diese Gewerbegebietslagen, hieran soll angeknüpft werden

Zulässigkeit von KFZ- Handel

Diese Einzelhandelsform ist aufgrund ihres Flächenbedarfs auf Standorte in den Gewerbe- und Industriegebieten angewiesen und ist eine so spezielle Branche, die weder die Attraktivität der Innenstadt noch die verbrauchernahe Versorgung gefährdet. Deshalb werden die Ansiedlungsspielräume für KFZ- Handel gegenüber dem sonstigen nicht innenstadtbedeutsamen Einzelhandel erweitert. KFZ-Handel soll im gesamten Bereich von Unterlohn und im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Oberlohn- Süd zulässig sein. Zur Sicherung der wertvollen S-

Bahn nahen Standorte für die Pendler sowie ausreichender Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe ist KFZ- Handel in den übrigen Gewerbegebieten jedoch, wie der sonstige Einzelhandel nicht zulässig.

Definition der Verkaufsflächen
Nach den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO ist die Verkaufsfläche eines Betriebes nicht eindeutig definiert. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher folgende Verkaufsflächendefinition aufgenommen.
Verkaufsfläche im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen sind sämtliche dem Kunden zugängliche Flächen eines Einzelhandelsbetriebes (einschließlich der Ausstellungsflächen, Außenflächen, Schaufensterflächen) mit Ausnahme der für Kunden vorgesehenen Sozialräume).
D.h. sind Ausstellungs-, Schaufenster- und Außenflächen für den Kunden zugänglich, werden sie auf die Verkaufsfläche angerechnet. Außenflächen für Stellplätze und Zufahrten oder Grünflächen zählen im Sinne dieser Festsetzung nicht zu den Verkaufsflächen.

9 Bebauungsplan Unterlohn 3. Änderung, Teil A

Der Bebauungsplan Unterlohn, rechtskräftig seit dem 10.12.1979 setzt die Flächen als Gewerbegebiet fest. Im Bereich des Multi Centers zwischen der Carl-Benz- Straße und Reichenaustraße setzt der rechtsgültige Bebauungsplan ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum fest.

Das zur Änderung anstehende Bebauungsplangebiet Unterlohn hat eine Größe von 33,2 ha. Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme von einem Grundstück an der Carl- Benz Straße bebaut. Der nördliche Bebauungsplanabschnitt beidseitig der Carl- Benz- Straße ist geprägt durch Einzelhandelsnutzungen. Auf den übrigen Flächen haben sich Produktions- Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Das zur Änderung anstehende Bebauungsplangebiet Unterlohn 3. Änderung, Teil A erstreckt sich über das südlich der Carl- Benz Straße gelegene Bebauungsplangebiet Unterlohn.

Der Bebauungsplan wurde seit seiner Rechtskraft dreimal geändert.

- In der ersten Änderung wurde der Bebauungsplan 1988 auf die neue rechtliche Basis der geänderten BauNVO umgestellt. Demzufolge beträgt im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete die maximal zulässige Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe 1.200 m², d.h. die Verkaufsfläche je Betrieb darf 700 m² nicht überschreiten. Das Sondergebiet für ein EKZ war hiervon nicht betroffen.
- In der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 16.03.1995, wird gegenüber dem EKZ an der Carl- Benz Straße ein Sondergebiet für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit maximal 5.000 m² Verkaufsfläche sowie eine Lebensmittelmarkt mit maximal 600 m² Verkaufsfläche festgesetzt. In diesem Bereich wurde der B- Plan Unterlohn aufgehoben.
- Die 5. Änderung des Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 18.12.1996, setzt an der Line- Eid- Straße einen Elektro- Fachmarkt mit maximal 800 m² Verkaufsfläche fest. In diesem Bereich wurde der B- Plan Unterlohn aufgehoben.

Die großflächigen Einzelhandelsnutzungen der 2. und 5. Änderung liegen außerhalb des zur Änderung anstehenden Bebauungsplangebietes.

Der nördliche Bebauungsplanabschnitt beidseitig der Carl- Benz- Straße liegt innerhalb des E- Zentrums gemäß Zentrenkonzept. Anknüpfend an die gegenwärtige Einzelhandelsprägung sind Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Im Hinblick auf die Stärkung der Zentren werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Der südliche Bebauungsplanabschnitt, der gegenwärtig fast ausschließlich von Produktions- Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben genutzt wird, soll diesem wohnungsunverträglichen Gewerbe weiterhin vorgehalten werden. Daher sind Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Um den Nutzungsspielraum für KFZ- Handel zu erweitern, ist dieser im gesamten Planungsgebiet allgemein zulässig.

10 Auswirkungen der Planung

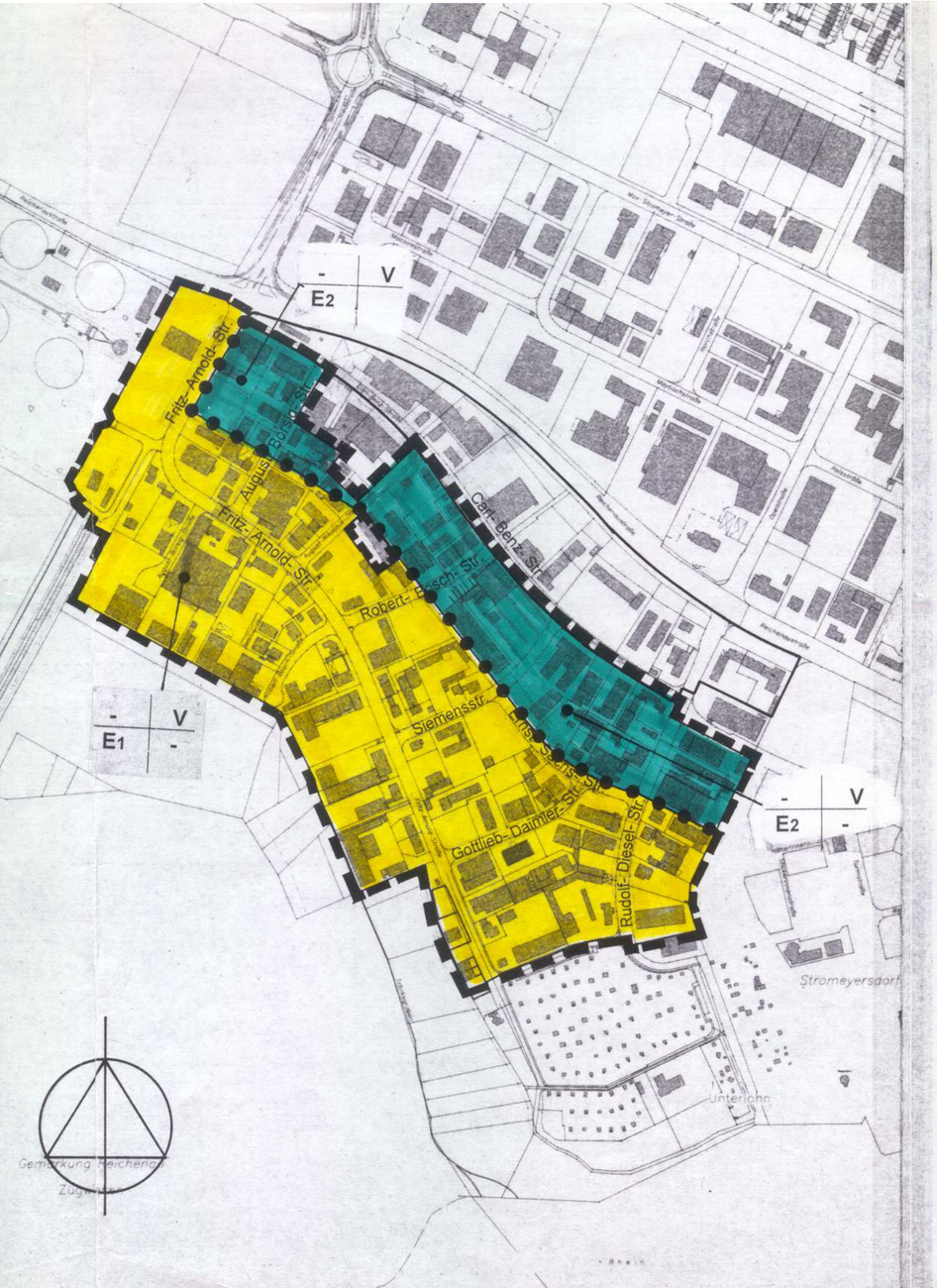
Trotz der Ausschlüsse des Einzelhandels im Bereich des Bebauungsplanes Unterlohn Teil A stehen weiterhin im Bereich Unterlohn und Oberlohn Süd ausreichend Flächen zur Ansiedlung von nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel zur Verfügung. Die GFZ ist in diesem Bereich insgesamt nur zu 25 % ausgenutzt. Durch die vorhandenen Reserven wie freie Grundstücke, Umnutzungen, Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche pro Grundstück lassen sich theoretisch insgesamt 54.800 qm Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit schaffen.

Der durch das GMA- Gutachten prognostizierte Verkaufsflächenbedarf für nicht innenstadtrelevanten Sortimenten wird durch diese Entwicklungsmöglichkeiten bei weitem gedeckt. Der Bedarf an innenstadtrelevanten Sortimenten wird im Bereich der Entwicklungsflächen Döbele, Herosé und Seeuferhaus gedeckt.

Die Regelungen zum Einzelhandel und der Vergnügungsstätten wirken preisdämpfend auf die Grundstücks- und damit die Miet- bzw. Pachtpreise für das wohnungsunverträgliche Gewerbe und stärken somit den Gewerbestandort Konstanz. Durch die standort- und sortimentsbezogenen Einzelhandelsfestsetzungen wird die Zentralität des Einkaufsstandortes Konstanz in der Region gestärkt. Innerhalb der Stadt wird der Einzelhandel gestärkt, indem Streulagen verhindert, der innenstadtrelevante Handel in den Zentren und der nicht innenstadtrelevante in den Gewerbegebieten konzentriert wird. Trotz der Einzelhandelsbeschränkungen in den Gewerbegebieten bleibt die Eigenart der Gewerbegebiete gewahrt.

Konstanz, 19.08.1999

Zeller
Fachbereichsleiter PLB - Stadtplanung-



Legende

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart

E_1 Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben (Ausnahme Handwerkerprivileg)

E_2 Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Ausnahme Handwerkerprivileg)

V Ausschluß von Vergnügungsstätten und Eros Centern

Nutzungsschablone

Regelungen zur Art der Nutzung	Regelungen zu Vergnügungsstätten und Eros- Centern
Regelungen zum Einzelhandel	

Geltungsbereich Unterlohn 3. Änderung Teil B

STADT KONSTANZ PLANUNGSBÜRO

Bebauungsplan

Unterlohn 3. Änderung Teil A

Maßstab 1:5.000

Aktenplan-zeichen U 8.3

Planfertigung

STADT KONSTANZ
PLANUNGSBÜRO, Fachbereich Stadtplanung
Telefon 0 75 31 / 900-536
Telefax 0 75 31 / 900-526
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ

Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskataste

vom Nov. 1994

~~Beirem~~

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 07.10.1998

geändert

Planer/in Kreis

Graphik

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am	10.11.1994	öffentliche Bekanntmachung	am	09.12.1994
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	26.06.1997	öffentliche Bekanntmachung	am	18.07.1997
	durchgeführt vom	21.07.1997	bis		01.08.1997
			Veranstaltung	am	
Öffentl. Auslegung	Beschluß am	25.02.1999	öffentliche Bekanntmachung	am	27.02.1999
	durchgeführt vom	08.03.1999	bis		09.04.1999
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am		öffentliche Bekanntmachung	am	
	durchgeführt vom		bis		
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am	09.03.1999	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	09.03.1999
			Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am	
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am	21.10.1999	**Satzungsbeschluß**	am	21.10.1999

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 14.01.2000

Fouquet (Bürgermeister)

STADT KONSTANZ (Siegel) 36

Anzeige/Genehmigungsantrag am _____ **Erlaß des Regierungspräsidiums** am –

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung ~~am 19. JAN. 2000~~

Vermerke

19. JAN. 2000

Dieser Bebauungsplan wurde nach ≤
Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen

rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen

(Sonstige Vermerke)