Bebauungsplan „Unterlohn, 3. Änderung Teil B“

INHALT DER PLANAKTE

BESTANDTEILE DER SATZUNG

1.	Amtliche Bekanntmachung vom	06.02.2010
2.	Satzung vom	02.02.2010
3.	Lageplan / zeichnerischer Teil, M 1:1000 vom	08.04.02/11.08./08.10.2009
4.	Textliche Festsetzungen vom	08.04.02/11.08./08.10.2009

BEIGEFÜGT SIND:

5.	Begründung zum Bebauungsplan vom	11.08./08.10./11.12.2009
6.	Umweltbericht vom	12.08.2009
7.	Lageplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn vom	13.09.1976
8.	Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn vom	15.09.1976
9.	Stellungnahme der GMA vom	03.08.2009
10.	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10/4 BauGB vom	29.01.2010

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „UNTERLOHN 3. ÄNDERUNG Teil B“

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 28.01.2010 den o. g. Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB als Satzung beschlossen.

§1
Gegenstand/ Inhalt der Änderung

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

1. Dem Lageplan vom 13.09.1976 des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden die Inhalte des Lageplanes (vgl. § 3 der Satzung) hinzugefügt.

2. Den 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

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.	Lageplan /zeichnerischer Teil	vom 8.04.2002/11.08.2009/08.10.2009
2.	Textlichen Festsetzungen	vom 8.04.2002/11.08.2009/08.10.2009

Beigefügt sind:

3. Begründung zum Bebauungsplan vom 11.08.2009/08.10.2009/11.12.2009
4. Umweltbericht vom 12.08.2009
5. Lageplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn vom 13.09.1976
6. Textliche Festsetzungen vom 15.9.1976 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn
7. Stellungnahme der GMA vom 03.08.2009
8. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10/4 BauGB vom 29.01.2010

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mir der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft und beinhaltet eine Rückwirkung auf den 14.08.2002, dem ursprünglich in Kraft treten des Bebauungsplanes „Unterlohn 3. Änderung Teil B".

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

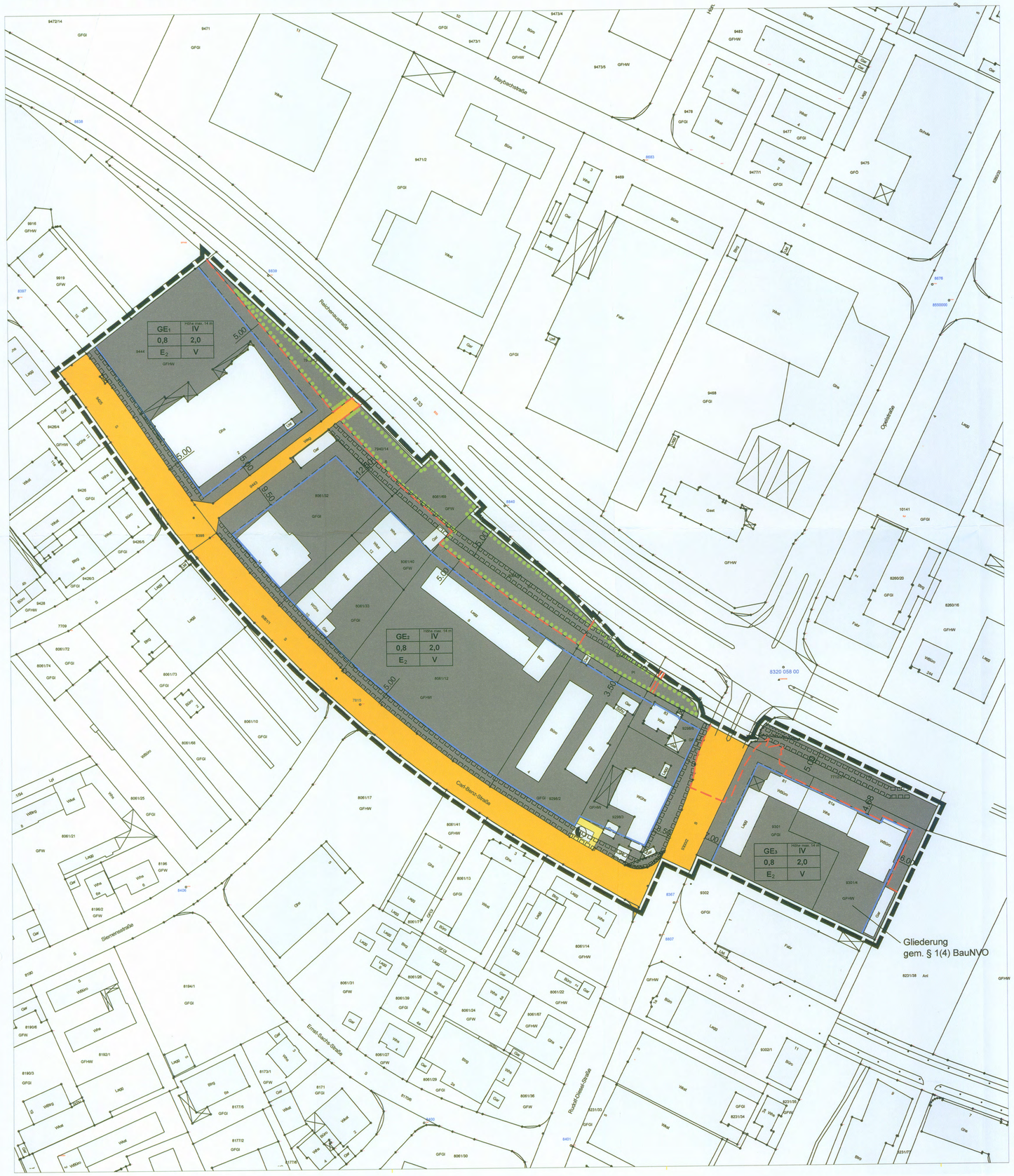
Konstanz, den 02. FEB. 2010
STADT KONSTANZ - Dezernat III

STADT KONSTANZ
9

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Bebauungsplan
"Unterlohn, 3. Änderung Teil B" (u8.3B)



Teil A Zeichnerische Festsetzungen
und Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

GE_{1-3} Gewerbegebiet

E_2 Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten (Ausnahme Handwerkerprivileg)

V Ausschluß von Vergnügungsstätten und Eros Centern Diskotheken sind ausnahmsweise zulässig

GE_3 Gliederung gem. § 1(4) BauNVO zulässig sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen

Maß der baulichen Nutzung

14 m Höhe der baulichen Anlage

IV Zahl der Vollgeschosse

0,8 Grundflächenzahl

2,0 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächenhafte Begrünung ist zu erhalten und zu unterhalten
Die Festsetzungen zur Plangenehmigung B33neu bleiben hiervon unberührt

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Sichtfelder (von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten) Anpflanzungen und Einfriedungen max. 0,80 m Höhe über der Fahrbahn

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahme

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der plangenehmigten Fläche für die B33(neu) vom 10.05.2002 einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen gemäß §8a NatschG

Hinweise

Flurstücksgrenzen

Nutzungsschablone

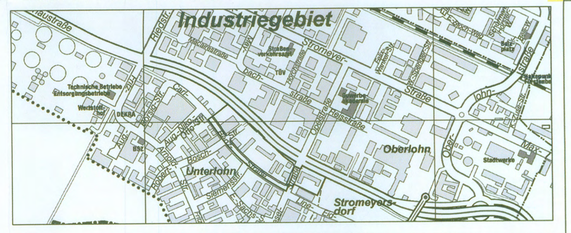
Baugebiet	Geschosszahl
Grundflächen-zahl	Geschossflächen-zahl
Regelung zum Einzelhandel	Regelung zu Vergnügungsstätten und Eros Centern

0 25 50 75 100 m

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl I S. 2542) und Art. 4 des Gesetztes vom 31.07.2009 (BGBl I 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletz geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 12 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. S. 252)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO), vom 27.07.2000 (GBl. S. 582; ber. GBl. S. 698), in der geltenden Fassung

Entwurf vom: 11.08.2009 / 08.10.2009



Amt für Stadtplanung und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung - Untere Laube 24 - 78459 Konstanz
KONSTANZ Die Stadt zum See

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Unterlohn, 3. Änderung Teil B	1: 1000	u8.3B

Amt für Stadtplanung und Umwelt
Unterschrift Stempel

Planfertigung
Amt für Stadtplanung und Umwelt
und
Tiefbau- und Vermessungsamt
FB Vermessung/ GIS
Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stand des Liegenschaftskatasters der Stadt Konstanz
vom 26.04.2009
Unterschrift (Siegel)

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
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 13.12.2001	öffentliche Bekanntmachung am	31.01.2002
	durchgeführt vom 08.02.2002	bis	08.03.2002
Evtl. 3. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 13.03.2008	öffentliche Bekanntmachung am	15.03.2008
	durchgeführt vom 25.03.2008	bis	25.04.2008
Evtl. 4. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 24.09.2009	öffentliche Bekanntmachung am	06.10.2009
	durchgeführt vom 14.10.2009	bis	16.11.2009
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 10.07.1999 19.03.2008 12.10.2009	Benachrichtg. über öff. Ausl. am Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am Benachrichtg. üb. evtl.4. Ausl. am	09.03.1999 27.02.2002 12.10.2009
Beschluss über Stellungnahmen	am 28.01.2010	Satzungsbeschluss am	28.01.2010

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, der 2. FEBRUAR 2010
Werner, Bürgermeister (Siegel)

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.
Konstanz, den 10.2.10

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 06. Feb. 2010

Bebauungsplan **„Unterlohn 3. Änderung Teil B“** Dz.:Ks/ändGew/textlu8TeilB

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

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

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der in Ziff.1.1.1 genannten Nutzungen. Im übrigen ist § 8 Abs.3 Nr.1 und 2 BauNVO anwendbar.

Das GE 3 wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Hier sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig. Ansonsten gelten die o.a. Festsetzungen aus Satz 1 und 2.

1.1.1 Bereich E_2

1.1.1.1 Ausschluss gem. § 1 Abs.5 und 9 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.

1.1.1.2 Ausschluss gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten und Eros Center nicht zulässig. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind Discotheken, diese sind ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß den Eintragungen im Lageplan

3 Bauweise/ Grenzabstand
Es ist keine Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

4 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe darf 14 m nicht überschreiten.

5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Soweit über im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen hinaus Nebenanlagen gemäß 14 Abs. 2 BauNVO erforderlich werden, sind diese als Ausnahme zugelassen.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die im Bebauungsplan festgesetzten zu begrünenden Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind als flächenhafte Anpflanzungen zwischen dem Gewerbegebiet und der Reichenaustraße zu erhalten und zu unterhalten.
Die Festsetzungen der Plangenehmigung zur B 33 neu bleiben hiervon unberührt.

7 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Fahrbahn nicht überschreiten.

8 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Straßen sind bis zu 80 cm Höhe gestattet.
Diese sind als lebende Hecken auszubilden. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken, die die äußere Erscheinung bestimmen, zulässig.

9 Garagen/Abstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind außer- und innerhalb der Gebäude, jedoch ohne Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen anzulegen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

10 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Für einen Abwasserkanal ist gemäß den Eintragungen im Lageplan zugunsten der Stadt Konstanz ein Leitungsrecht festgesetzt. Für Telekommunikationslinien ist im Lageplan ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom AG eingetragen.

11 Verbindliche allgemeine Regelungen

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

11.2 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,
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren, incl. Hüte und Schirme, Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (incl. Bekleidung) ausgenommen Sportgroßgeräte

- Nähmaschinen und Zubehör
- Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.a.
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (braunes Sortiment)
- Waffen und Jagdbedarf

Sämtliche anderen Sortimente gelten als nicht innenstadtrelevant.

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

12 nachrichtliche Hinweise

12.1 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 Geschossfläche ausmachen können.

12.2 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.

Rechtsgrundlagen

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

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung

Konstanz, 11.08.2009 / 08.10.2009

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt.
Konstanz, den
Stadt Konstanz

02. FEB. 2010

STADT KONSTANZ

Werner
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil B“ Dz.:Ks/ ÄndGEW/

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

TEIL A

1 Verfahren 2

2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung 2

3 Planungsgebiet 2

4 Landesentwicklungsplan 3

5 Flächennutzungsplan 3

6 Zentrenkonzept 3

7 Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten 3

8 Planungskonzept des Bebauungsplanes 4

TEIl B

9 Zentrenkonzept 1. Fortschreibung (GR- Beschluss vom 21.10.1999) 6

9.1 Anlass der Planung und bisherige Planungsgeschichte 6

9.2 Bestandsanalyse 7

9.2.1 Einzelhandelsstruktur 7

9.2.2 Nahversorgung 12

9.3 Ziele und Maßnahmen 14

10 Zentrenkonzept 2. Fortschreibung (GR- Beschluss vom 20.07.2006) 17

10.1 Einzelhandelsentwicklung seit 1996 17

10.2 Kaufkraftprognose und Verkaufsflächenbedarf bis 2015 18

10.2.1 Standortkonzept 18

11 Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten 22

11.1 Gewerbeflächensituation in Konstanz 22

11.2 Situation der Vergnügungsstätten 22

TEIl C

12 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umweltbelange 25

13 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die städtebauliche Entwicklung 25

14 Abwägung 26

15 Anhang 27

TEIL A

1 Verfahren

Der Gemeinderat hat am 10.November 1994 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Unterlohn" gefasst. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Planungsgebiet aufgegliedert in Teil A (Plangebietsabschnitt südlich der Carl- Benz- Straße) und Teil B (Plangebietsabschnitt zwischen Carl- Benz Straße und Reichenau Straße). Der Bebauungsplanabschnitt „Unterlohn 3. Änderung, Teil A" trat am 19.01.2000 in Kraft.

Für den Bebauungsplanabschnitt Teil B wurde vom 08.02.2002 bis 08.03.2002 die zweite öffentliche Auslegung durchgeführt. Während dieser Auslegung gingen Stellungnahmen zu den Festsetzungen im westlich gelegenen Sondergebiet ein. Diese Stellungnahmen erforderten eine Änderung der Festsetzungen und hiermit verbunden eine dritte öffentliche Auslegung für den Sondergebietsteilabschnitt. Das Planungsgebiet wurde daraufhin in einen östlichen Bebauungsplanabschnitt -Teil B- und einen westlichen Bebauungsplanabschnitt -Teil C- unterteilt. Die Bebauungsplanänderung Teil C trat am 04.09.2004 in Kraft.

Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanabschnitts Teil B erfolgte am 14. August 2002. Unterlassen wurde 2002 eine erneute öffentliche Auslegung zum reduzierten Planungsgebietsabschnitt Teil B. Mit einem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wurde dieser Verfahrensschritt im Zeitraum zwischen 13.03. bis 25.03.2008 wiederholt. Der Bebauungsplan wurde am 17.07.2008 als Satzung beschlossen und trat anschließend rückwirkend zum 14.08.2002 in Kraft. Dieses rückwirkende Verfahren wurde nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Da angesichts der laufenden Verpflichtungsklage nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass die Grundzüge der Planung berührt sind, wird nunmehr aus Gründen der Rechtssicherheit ein 2. rückwirkendes Verfahren durchgeführt.

Mit dem Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil B" wird der Bebauungsplan „Unterlohn" geändert. Zur Klarstellung werden die Ziele und Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in den Bebauungsplan Unterlohn 3. Änderung Teil B übernommen.

2 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Mit der Bebauungsplanänderung „Unterlohn 3. Änderung, Teil B" werden die Ziele des Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbestandorten rechtsverbindlich umgesetzt.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt und der integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz
- Sicherung von Flächen für das verarbeitende und Dienstleistungsgewerbe
- Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Discotheken
- Sicherung eines standortadäquaten Maßes der baulichen Nutzung.

3 Planungsgebiet

Der Bebauungsplan Unterlohn, rechtskräftig seit dem 10.12.1979 setzt die Flächen im Planungsgebiet als Gewerbegebiete fest.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist dem Geltungsbereich zu entnehmen. Es hat eine Größe von ca. 4,1 ha. Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des Grundstücks Fl. St. Nr. 8061/12 bebaut. Die Carl- Benz Straße ist beidseitig durch Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe wie auch Einzelhandelsnutzungen geprägt.

Im Bereich „Unterlohn, 3. Änderung Teil B" wurde der Bebauungsplan Unterlohn seit seiner Rechtskraft einmal geändert.

- In dieser 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.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes wird um die Flächen, die im Rahmen der Plangenehmigung des Regierungspräsidiums Freiburg vom 10.05.2002 „B33 neu Konstanz, Teilstück Landeplatz-Schänzlebrücke“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurden, reduziert. Grünplanerische oder sonstige Maßnahmen, die gemäß Planfeststellung weiterhin in den Gewerbegebieten liegen, werden nicht aus dem Planungsgebiet herausgenommen. In diesen Bereichen gelten die Festsetzungen der Plangenehmigung überlagernd im Sinne einer nachrichtlichen Übernahme. Das Plangebiet grenzt an die Straßenverkehrsfläche der Plangenehmigung „B33 neu Konstanz, Teilstück Landeplatz-Schänzlebrücke“, die zukünftigen Straßengrenzen sind berücksichtigt. Die Plangenehmigung schließt direkte Zufahrten von der B33 neu ins Gebiet aus, insofern erfolgt die Erschließung der Gewerbegebiete nur über die Carl-Benz-Straße, Rudolf-Diesel-Straße und Fritz-Arnold-Straße.

4 Landesentwicklungsplan

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Konstanz als Oberzentrum eingestuft.
Als Oberzentrum soll Konstanz so ausgestattet sein, dass es den Verflechtungsbereich auch mit hochqualifizierten Leistungen versorgen kann.

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.

Der Bebauungsplan trägt zur Umsetzung dieser Ziele, die der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung dienen, bei.

5 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2010 stellt im Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dar. Entlang der Reichenaustraße ist ein schmaler Streifen Grünfläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes Unterlohn ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6 Zentrenkonzept

Der Gemeinderat hat am 21.10.1999 die erste Fortschreibung zum Zentrenkonzept beschlossen, dieses Zentrenkonzept wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.07.2006 in Teilen fortgeschrieben (siehe Teil B der Begründung).
Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der zentralen und integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung. Durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente in den dezentral gelegenen Gewerbegebieten soll zur Umsetzung dieser Zielsetzung beitragen werden. Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich, der im Zentrenkonzept als E- Zentrum festgelegt ist. Das E- Zentrum ist gegenwärtig geprägt durch Produktions- und Dienstleistungsbetriebe sowie Einzelhandelsnutzungen. Anknüpfend an die Siedlungsstruktur soll dieser Bereich auch in Zukunft der Versorgung des Kofferraumkunden dienen, die Branchen werden beschränkt auf nicht innenstadtrelevante Sortimente.

7 Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten

In der Stadt Konstanz sind bedingt durch die geographische Lage, (Schweiz, Schutzgebiete und Seerhein) Gewerbeflächen sehr knapp. Neben dem Zentrenkonzept hat die Stadt daher auch ein Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten entwickelt (siehe Begründung Teil B). Der Einzelhandel und auch Vergnügungsstätten stehen in Flächenkonkurrenz mit dem Gewerbe und verdrängen diese gewerbegebietstypischen Nutzungen. Um dieser Fehlentwicklung vorzubeugen und entgegenzuwirken, sollen Einzelhandel, Vergnügungsstätten und Eros Center in Teilbereichen der Gewerbegebiete ausgeschlossen werden.

8 Planungskonzept des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund seiner Prägung und dem entwicklungsplanerischen Ziel den Stadtteil Industriegebiet vorwiegend für das wohnungsunverträgliche sowie Produktions- und Dienstleistungsgewerbe vorzuhalten werden die Flächen im Planungsgebiet mit Ausnahme der Erschließungsflächen als Gewerbegebiet festgesetzt. Das GE 3 wird gegliedert. Hier sind aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig.

Zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbestandorten werden nachstehende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes im E- Zentrum werden Einzelhandelnutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern beschränkt auf nicht innenstadtrelevante Sortimente. Durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente in dieser dezentralen Lage sollen die integrierten Versorgungslagen gestärkt werden.

Innenstadtrelevante Randsortimente sind bei den o.a. Einzelhandelsnutzungen zulässig, soweit sich die Verkaufsfläche deutlich unterordnet. 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 Geschossfläche ausmachen können.

Da Produktions- und Handwerksbetriebe auf den Verkauf von eigen hergestellten oder weiter zu verarbeitenden Produkten angewiesen sind, erhalten sie das Handwerkerprivileg. Bei diesen Betrieben sind Verkaufsflächen zulässig, wenn sie sich der sonstigen Betriebsfläche unterordnen. Die Stadt geht davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 qm, bzw. nicht mehr als 5% der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann. Zur Sicherung der Nahversorgungslagen gilt dieses Handwerkerprivileg nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.

Die Festlegung des Orientierungsrahmens für diese zulässigen innenstadtrelevanten Verkaufsflächen auf deutlich untergeordneter bzw. untergeordneter Verkaufsfläche begründet sich wie folgt:

- Der Anteil an innenstadtrelevanten Verkaufsflächen soll zugunsten der integrierten Lagen so gering wie möglich ausfallen. Gleichzeitig sollen Gewerbebetriebe über das Handwerkerprivileg und Einzelhandelsbetriebe über branchenspezifische innenstadtrelevante Randsortimente Entwicklungsspielräume erhalten.
- Aufgrund der dezentralen Lage und des Gebietstypus „Gewerbegebiet“ hat die Förderung des klassischen Gewerbes Priorität. Daher erhalten Gewerbebetriebe über das Handwerkerprivileg größere Spielräume als Einzelhandelsbetriebe. Entsprechend fällt die „untergeordnete Verkaufsfläche“ im „Handwerkerprivileg“ größer aus als die „deutlich untergeordnete Verkaufsfläche“ für „branchenbezogene zentrenrelevante Randsortimente“.
  Bezogen auf die maximal zulässige Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs im Gewerbegebiet (d.h. 800 m²), beträgt der Anteil innenstadtrelevanter Randsortimente etwa 6 %, bei einem entsprechend großen Gewerbebetriebe liegt der Anteil bei 12 %.

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. alle Ausstellungs-, Schaufenster- und Außenflächen mit Zugänglichkeit für den Kunden sind auf die Verkaufsfläche anzurechnen.

Zur Sicherung von Flächen für das verarbeitende und Dienstleistungsgewerbe, insbesondere das wohnungsunverträgliche Gewerbe, werden Vergnügungsstätten und Eros Center ausgeschlossen. Abweichend hierzu sollen im Planungsgebiet Discotheken ausnahmsweise zulässig sein, um den

Spielraum zur Ansiedlung von Discotheken zu erhöhen. Durch die Reichenaustraße ist das Planungsgebiet für eine derartige Nutzung gut erschlossen. Die umliegenden Gewerbegebiete sind mit Wohnungen durchsetzt. Diese Wohnungen wurden überwiegend vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Unterlohn genehmigt. Sie genießen Bestandsschutz. Um Nutzungskonflikte auszuschließen, sind nur nicht kerngebietstypische Discotheken gem. § 6 Abs. 8 BauNVO zulässig. Im Baugenehmigungsverfahren ist dieser Nachweis zu führen. Diskotheken sind insofern nur ausnahmsweise zulässig, wenn dieser Nachweis geführt werden kann.

Die festgelegten Nutzungsbeschränkungen sind nicht entschädigungspflichtig, da die Siebenjahresfrist gem. § 42 (2) und (3) BauGB abgelaufen ist.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Aufgrund der weitgehenden Bebauung des Gewerbegebietes sind der städtebaulichen Gestaltung enge Grenzen gesetzt. Um einerseits eine intensive gewerbliche Nutzung zu fördern und andererseits ein in der Höchenentwicklung abgestimmtes Stadtbild zu gewährleisten, wird die in Gewerbegebieten gem. BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (0,8) festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ um Anlagen gem. § 19 (4) Nr.1 bis 3 BauGB ist angesichts des hohen Versiegelungsgrades in der Umgebung zulässig. Die Höhenentwicklung auf IV- Geschosse bzw. maximal 14.00 m beschränkt.
Zugunsten großer Flexibilität bei der gewerblichen Nutzung und Entwicklung werden große Baufenster ausgewiesen. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Ansprüche der bestehenden und neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe an Bauform und Organisation auf den Grundstücken ist keine Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der grünplanerischen Gestaltung des Gebietes sind durch die bestehende Bebauung enge Grenzen gesetzt. Eine zusammenhängende Begrünung lässt sich nur entlang der Reichenaustraße ausweisen. Die Fläche ist zugunsten der Entwicklung von Natur und Landschaft von Garagen und Abstellplätzen freizuhalten.

Erschließung
Das Plangebiet wird über die B33 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zufahrt zur B 33neu erfolgt über die Carl-Benz-Straße - Fritz-Arnold-Straße - Rudolf-Diesel-Straße. Zudem besteht auf dem Flurstück 9443 eine Fußwegverbindung Carl-Benz-Straße zum Geh- und Radweg entlang der B 33. Das Gebiet ist an den ÖV angeschlossen. Diese Verkehrserschließung ist vorgegeben und wird entsprechend übernommen.

Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bezüglich Ver- und Entsorgung erschlossen. Die öffentlichen Entwässerungsanlagen liegen vor. An der Carl Benz Straße wurde auf dem Flurstück Nr.9298/4 zur Stromversorgung eine Trafostation errichtet, die planungsrechtlich gesichert wird. Entlang der Carl Benz Straße und der Rudolf Diesel Straße liegen Telekommunikationsleitungen auf privatem Grund. Diese Leitungen werden über ein Leitungsrecht gesichert.

Änderungen und Ergänzungen im ergänzenden Verfahren

Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens 2006 empfiehlt die GMA aufgrund von Strukturveränderungen folgende Sortimente aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente herauszunehmen: Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel und Tiernahrung , Sportgroßgeräte, Elektrowaren (weißes Sortiment). Der Bebauungsplan Unterlohn 3.Änderung Teil B übernimmt diese vorgeschlagenen Sortimentsänderungen.

Baugrenzen

Die im Bebauungsplan Unterlohn festgesetzten Baugrenzen weichen in folgenden Bereichen vom Bestand geringfügig ab: Flst.Nrn. 8061/40, 9298/3, 9301/4). Im Bebauungsplan Unterlohn 3. Änderung Teil B werden die Baugrenzen in diesen Bereichen so erweitert, dass der Gebäudebestand innerhalb der Baufenster liegt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Unterlohn sieht eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vor, zugunsten einer Verbesserung der Luft und des Ortsbildes. Inzwischen hat sich eine zusammenhängende Begrünung entwickelt, die mit Maßnahmen im Rahmen der Plangenehmigung aufzuwerten ist. Der Bebauungsplan Unterlohn 3. Änderung setzt die Erhaltung dieses Grünstreifens fest ohne Vorgaben zu weiteren Bepflanzungen. Die grünplanerischen Maßnahmen im Rahmen der Plangenehmigung zur B33 neu bleiben hiervon unberührt.

Im Bebauungsplan Unterlohn ist die Rechtsgrundlage des Grünstreifens im Lageplan nicht identisch mit der Kennzeichnung der textlichen Festsetzungen. Im Lageplan ist dieser Bereich als zu begrünender Streifen gem. § 9 (1) 25BauGB festgesetzt, während die textlichen Festsetzungen eine private Grünfläche gem. § 9 (15) BauGB vorsehen. Zugunsten der Entwicklung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen wird die zu begrünende Fläche gem. § 9 (25) BauGB, welche das Grundeigentum gegenüber einer privaten Grünfläche weniger stark einschränkt, übernommen.

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Erschließung des Grundstückes Nr. 9458 im rechtsverbindlichen Bebauungsplane Unterlohn wird nicht übernommen, da diese Fläche außerhalb des Bebauungsplanes „Unterlohn, 3. Änderung Teil B“ liegt. Festlegung eines Leitungsrechtes entlang der Carl Benz Straße und Rudolf Diesel Straße

Einfriedigungen

Der dritte Abschnitt aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Unterlohn, der die Errichtung eines Zaunes entlang der Grenze zum Naturschutzgebiet „Wollmatinger Ried“ vorsieht wird nicht übernommen, da dieses Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs „Unterlohn 3. Änderung Teil B“ liegt.
Städtebauliche Daten

Planungsgebiet	4,10 ha	100 %
Gewerbegebiete	3,44 ha	84 %
Straßenverkehrsfläche	0,65 ha	16 %
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha	< 1 %

Bodenordnung

Die Planung erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen.

TEIL B

9 Zentrenkonzept 1. Fortschreibung (GR- Beschluss vom 21.10.1999)

9.1 Anlass der Planung und bisherige Planungsgeschichte

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 Stadt-

teilen soll gewahrt bleiben. Dieser Zielsetzung liegt das Leitbild der europäischen, urbanen und 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.

Im Anschluss werden unter Punkt 8.2 die bestehende Konstanzer Einzelhandelsstruktur und unter Punkt 8.3 die Ziele und Maßnahmen des Zentrenkonzeptes erläutert.

9.2 Bestandsanalyse

9.2.1 Einzelhandelsstruktur

Auf der Grundlage der Kriterien Einzugsbereich, Verkaufsflächenschwerpunkte, Betriebsgrößenmix, Branchenmix, Standortlage und Erreichbarkeit lassen sich in Konstanz im wesentlichen 5 Zentrentypen ableiten (siehe Anlage 1 Übersichtsplan zur Versorgungsfunktion). 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 Kerngebiet festgelegt. Erweiterungsflächen für das A- Zentrum sind die Standorte Seeuferhaus *(Lago)* an der Bodanstraße und das Döbele. Durch das *Lago* an der Bodanstraße steht 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 hat 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 als B2- Zentrum einzustufen.

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[1] .

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%[2]. Die Marktzuflüsse aus dem umliegenden Marktgebiet weisen auf eine ausbaufähige Leistungsfähigkeit des Oberzentrums hin[3].

Folgende Vorhaben, die nach 1996 realisiert wurden, sollen die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Konstanz stärken.

- Das *Lago* in städtebaulich integrierter Lage an der Bodanstraße mit insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche *(inzwischen realisiert)* ,
- Den Media- Markt in städtebaulich integrierter Randlage an der Reichenau-/Schneckenburgstraße, mit insgesamt 2.100 m² Verkaufsfläche im Bereich Elektrowaren *(inzwischen realisiert)* .

[1] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 67

[2] dito Tabelle 24 Seite 79

[3] 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[4]	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 (*inzwischen realisiert*)** --- Seeuferhaus insgesamt ca. 15.000 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 (*inzwischen realisiert*)** --- 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 Wollmatingen 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

[4] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 31

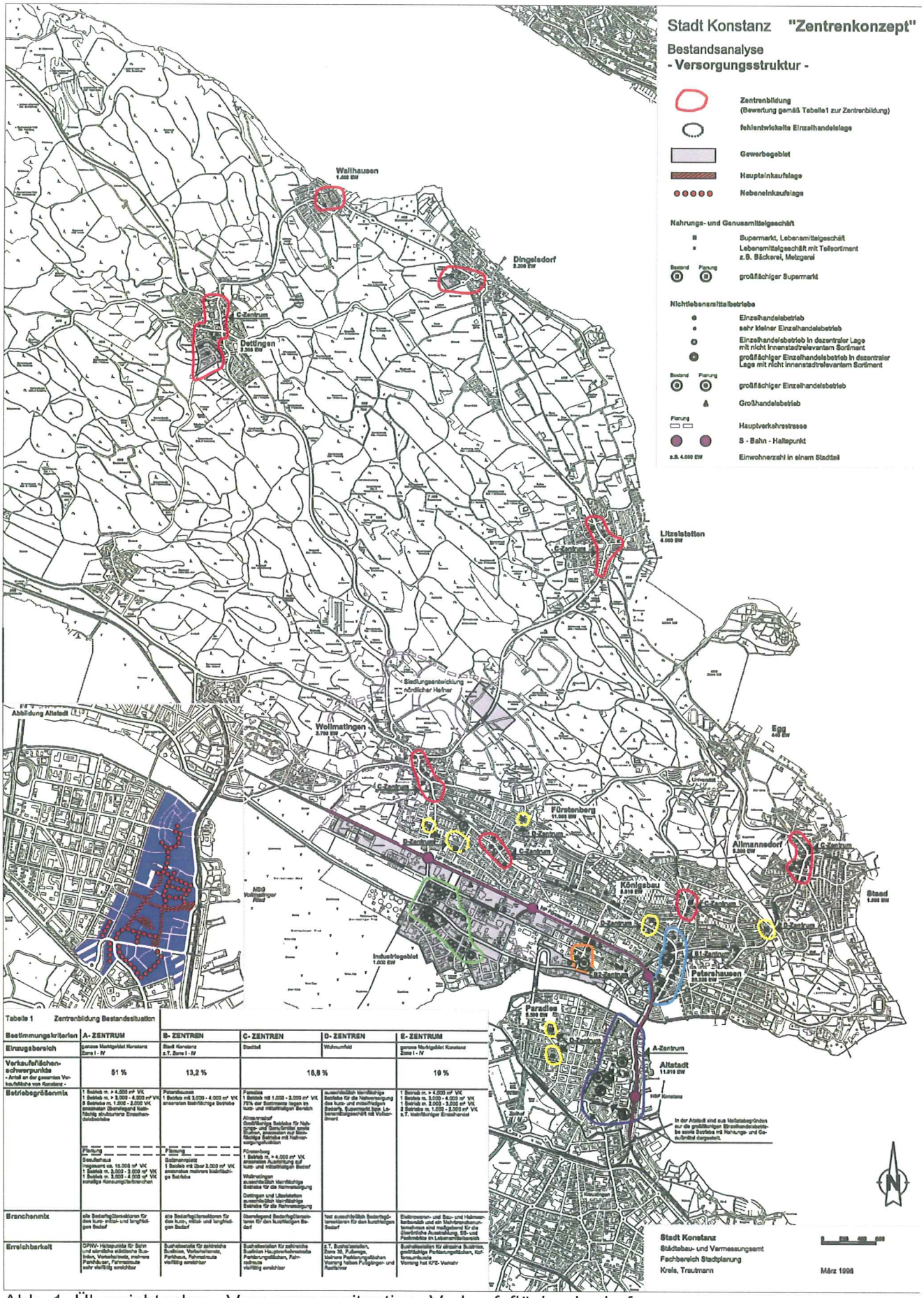


Tabelle 1 Zentrenbildung Bestandssituation

Bestimmungskriterien	A- ZENTRUM	B- ZENTREN	C- ZENTREN	D- ZENTREN	E- ZENTRUM
Einzugsbereich	gesamte Marktgebiet Konstanz Zone I - IV	Stadt Konstanz z.T. Zone I - IV	Stadtteil	Wohnumfeld	gesamte 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 3 Betriebe m. 1.000 - 2.000 m² VK ansonsten überwiegend kleinflächig strukturierte Einzelhandelsbetriebe Planung Bauerhaus insgesamt ca. 15.000 m² VK 1 Betrieb m. 2.500 - 3.000 m² VK 1 Betrieb m. 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 Drogerien, ansonsten nur kleinflächige Betriebe mit Nahversorgungsfunktion Fürstenberg 1 Betrieb m. > 4.000 m² VK ansonsten Ausrichtung auf kurz- und mittelfristigen Bedarf Wollmatingen 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. Lebensmittelsupermarkt 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	Elektronik- und Bau- und Heimwerkerbereich und ein Mehrbranchenunternehmen sind maßgebend für die überörtliche Ausstrahlung, EB- und Fachmärkte im Lebensmittelbereich
Erreichbarkeit	ÖPNV- Haltepunkte für Bahn und stündliche städtische Buslinien, Verkehrsinseln, mehrere Parkhäuser, Parkmöglichkeiten sehr vielfältig erreichbar	Bushaltestelle für zahlreiche Buslinien, Verkehrsinseln, Parkhaus, Parkmöglichkeiten vielfältig erreichbar	Bushaltestellen für zahlreiche Buslinien Hauptverkehrsstraße, Parkbuchten, Parkmöglichkeiten, Fahrradstraße vielfältig erreichbar	z.T. Bushaltestellen, Zone 30, Fußwege, Mehrere Parkierungsflächen Vorrang haben Fußgänger- und Radfahrer	Bushaltestellen für einzelne Buslinien, großflächige Parkierungsflächen, Kurzumfahrt Vorrang hat KFZ- Verkehr

Abb. 1 Übersichtsplan -Versorgungssituation- 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[5]

Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten *(Stand 1998)*

Warengruppen	Flächenbestand 1996 in m²	Flächenbedarf 2005 in m²	Bedarfslücke 1996 in m² gem. GMA	grössere genehmigte Planobjekte *Lago*	grössere genehmigte Planobjekte Media- Markt Möbelhaus Neun	Bedarfslücke 2001 in m²
1. Nahrungs- und Genussmittel	27.900	33.070	5.170	2.000		3.170
2. Drogerie-, Apotheker-, Sanitätswaren	8.400	8.900	500	1.300		-800
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.370	4.280	910	900		10
4. Papier, Bücher, Spielwaren	6.190	6.720	530	1.500		-970
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.390	32.180	1.790	7.000		-5.210
6. Elektrowaren	5.780	7.250	1.470	400	2.100	-1.030
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungszubehör	23.400	28.540	5.140	900	2.000	2.240
8. sonstige Waren	16.350	17.530	1.180	1000		180
2.-8. Nichtlebensmittel	93.880	105.400	11.520	13.000		2.430
1.-8- insgesamt	121.780	138.470	16.690	15.000		5.600

Werden die später genehmigten und realisierten Projekte von den Bedarfszahlen abgezogen, so ist festzustellen, dass wesentliche Bedarfslücken *1998 bereits* gedeckt sind. Von den Projekten *Lago* 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 auch mit der Ermittlung des Verkaufsflächenbedarfs für den Betriebstyp Bau- und Heimwerkermarkt beauftragt. Aufgabenstellung war unter Berücksichtigung der 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 in form von Betriebs-

[5] Die Verkaufsflächen des Seeuferhauses entsprechen den genehmigten Obergrenzen des VBP Bodan/ Wiesenstraße/ GR-Beschluß vom 28.06.2001. Tatsächlich können sich bei der Realisierung Verschiebungen ergeben.

schließungen nicht zu erwarten sind. Voraussetzung ist allerdings auch, dass sich die zentrenrelevanten Sortimente auf das Randsortiment beschränken6.
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 erwarten7.

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.

Zur Stärkung der oberzentralen Funktion im Sortimentsbereich Bau- und Heimwerkerbedarf beschloss der Gemeinderat 1998, sowohl die Erweiterung des vorhandenen OBI- Baumarktes mit 2.500 m² Verkaufsfläche an der Carl- Benz Straße wie auch die Erweiterung des Praktiker Baumarktes im Oberlohn mit 7.500 m² Verkaufsfläche.

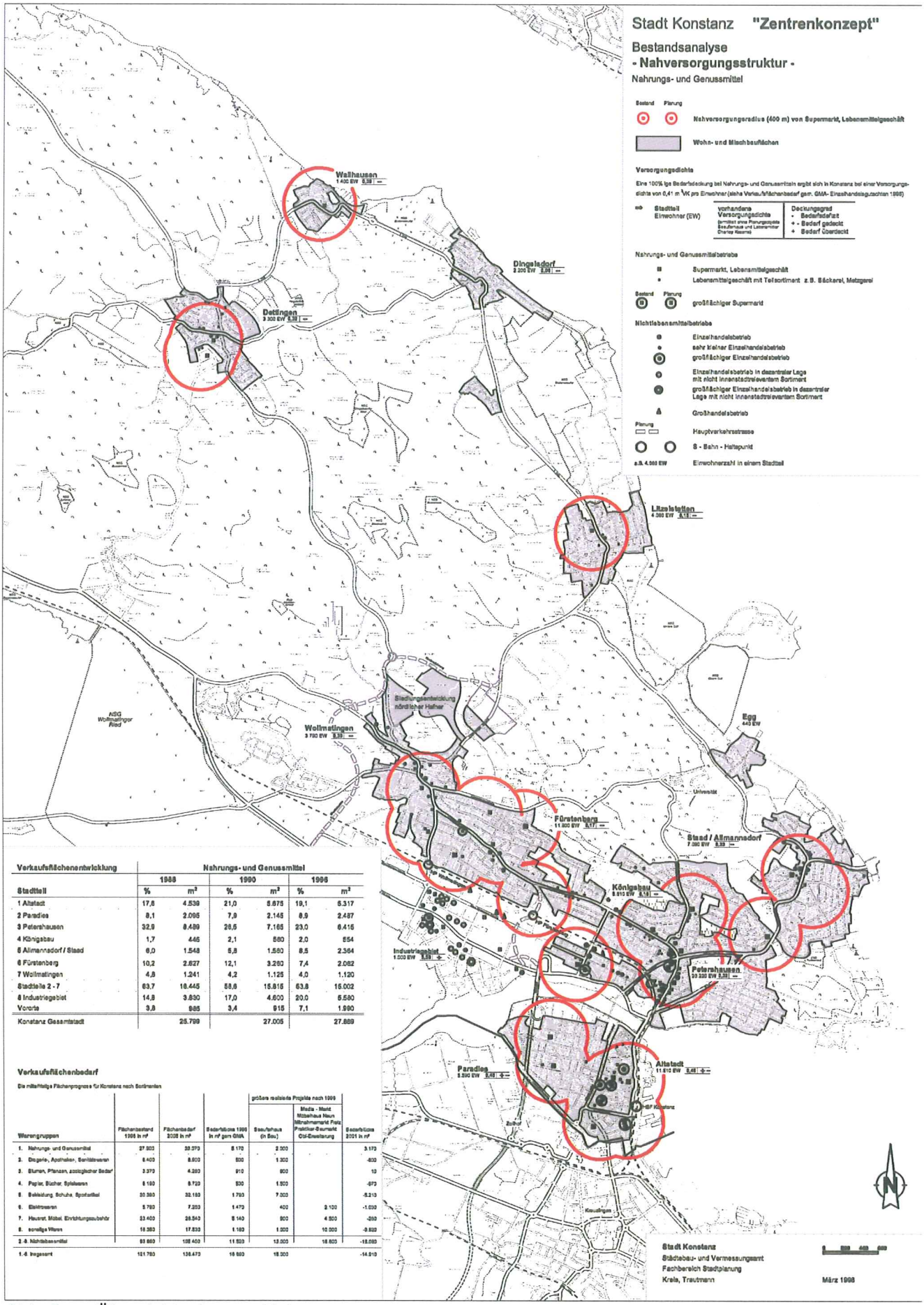
9.2.2 Nahversorgung

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 Martin8 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 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 Verfügung Stellung 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 Übersichtsplan zur Nahversorgung). D.h. für diese Gebiete wird ein mehr oder weniger großer Teil des Bedarfs außerhalb des Stadtteils, z.B. in den Gewerbegebieten gedeckt.

---

[6] siehe GMA- Gutachten -Bau- und Heimwerkermärkte- Seite 33 u. 35
7 dito Seite 28
8 siehe „Leben in der Straße"
Aus: Raum für Fußgänger, ein Beitrag zur Stadtplanung, Ein Forschungsvorhaben des Innenministeriums NW, 1977



Verkaufsflächenentwicklung	Nahrungs- und Genussmittel					
	1988		1990		1998	
Stadtteil	%	m²	%	m²	%	m²
1 Altstadt	17,8	4.539	21,0	5.675	19,1	5.317
2 Paradies	8,1	2.065	7,9	2.145	8,9	2.487
3 Petershausen	32,9	8.389	26,5	7.165	23,0	6.415
4 Königsbau	1,7	445	2,1	580	2,0	554
6 Allmannsdorf / Staad	6,0	1.548	5,8	1.560	8,5	2.364
6 Fürstenberg	10,2	2.627	12,1	3.260	7,4	2.062
7 Wollmatingen	4,8	1.241	4,2	1.125	4,0	1.120
Stadtteile 2 - 7	63,7	16.445	58,6	15.815	53,8	15.002
8 Industriegebiet	14,8	3.830	17,0	4.600	20,0	5.580
Vororte	3,8	985	3,4	915	7,1	1.990
Konstanz Gesamtstadt		25.799		27.005		27.889

Verkaufsflächenbedarf

Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

Warengruppen	Flächenbestand 1998 in m²	Flächenbedarf 2008 in m²	Bedarfslücke 1998 in m² gem GMA	größere realisierte Projekte nach 1998: Bau/Ausbau (in Bau)	größere realisierte Projekte nach 1998: Media - Markt Möbelhaus Neun Nahversorgungsmarkt Fritz Frankiser Baumarkt Citi-Erweiterung	Bedarfslücke 2001 in m²
1. Nahrungs- und Genussmittel	27.800	30.973	3.170	2.000		3.173
2. Drogerie-, Apotheken-, Sanitätswaren	8.400	8.800	800	1.300		-600
3. Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	3.370	4.280	910	900		10
4. Papier, Bücher, Spielwaren	8.190	8.720	530	1.500		-970
5. Bekleidung, Schuhe, Sportartikel	30.390	32.185	1.795	7.000		-5.210
6. Elektrowaren	5.780	7.250	1.470	400	2.100	-1.030
7. Hausrat, Möbel, Einrichtungsbedarf	33.400	26.540	6.140	800	4.800	-260
8. sonstige Waren	16.380	17.530	1.150	1.000	10.000	-9.850
2.-8. Nichtlebensmittel	83.660	105.400	11.520	13.000	16.800	-15.080
1.-8. insgesamt	121.760	136.473	16.690	16.000		-14.910

Abb. 2 Übersichtsplan zur Nahversorgung

9.3 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[9] ist in dezentraler Gewerbegebietslage die Ansiedlung von großflächigem, 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 Flächenverfügbarkeit 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[10] (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 müssen 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.

In der Altstadt steht als Erweiterungsfläche neben dem Lago 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 rahmenplanerischen 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 Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächigkeit (nicht innenstadtrelevante Sortimente) innerhalb des E- Zentrums gedeckt

---

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

[10] siehe Anlage

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, wenn die Ansiedlung soll vorhabenbezogen erfolgt und sich an den ermittelten Bedarfswerten der GMA orientiert. 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[11] die Ansiedlung von großflächigem, nicht innenstadtrelevantem 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.

Tabelle 3 Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimenten in Konstanz (1998)

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, Rollläden, 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

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

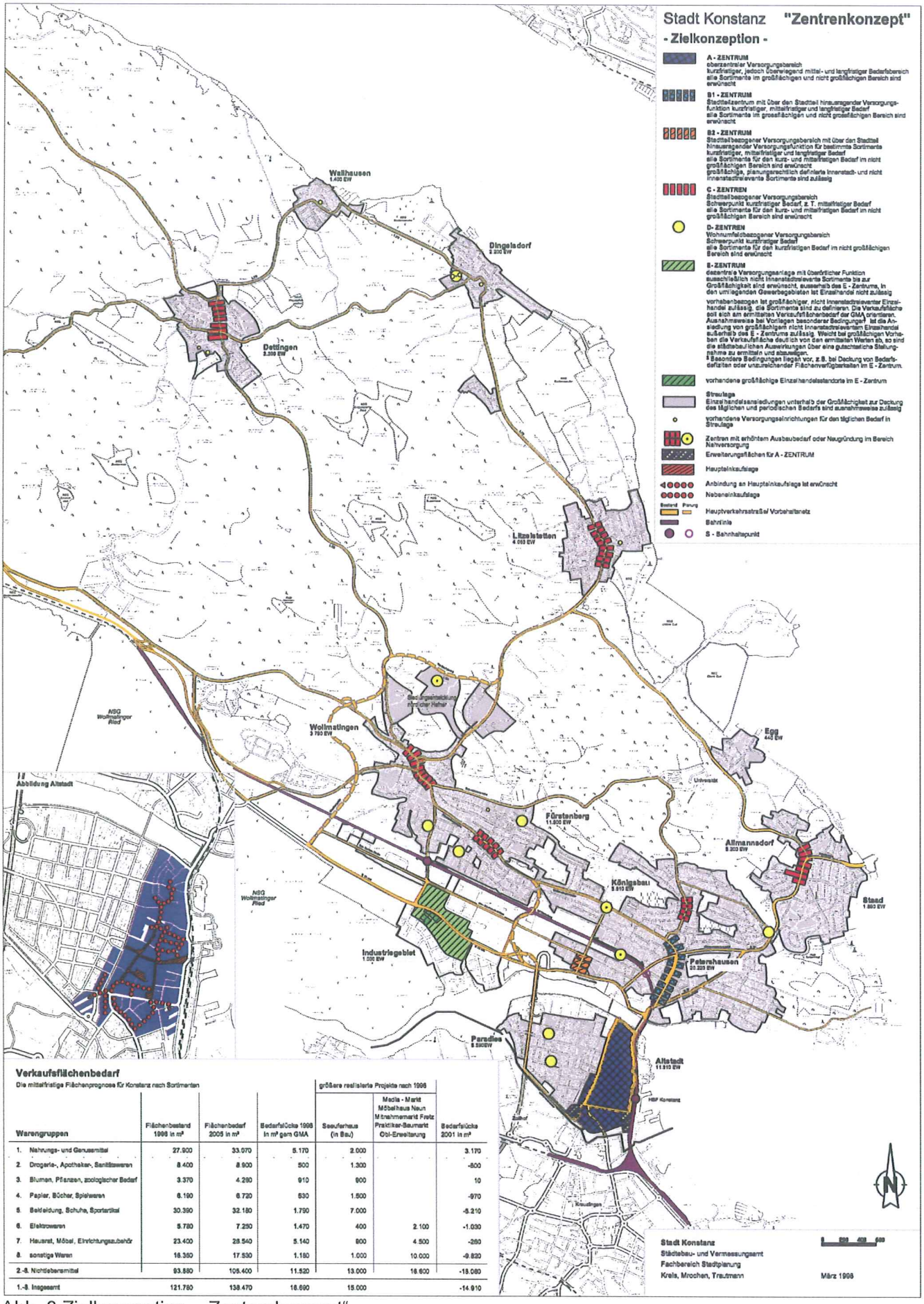


Abb. 3 Zielkonzeption „Zentrenkonzept“

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 (Versorgungsradius 40 m) verdeutlicht, dass auch im späteren Neubaugebiet nördlich Hafner ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum (D- Zentrum) erforderlich sein wird.

10 Zentrenkonzept 2. Fortschreibung (GR- Beschluss vom 20.07.2006)

Das GMA- Gutachten aus dem Jahre 1996 wurde 2006 aktualisiert. Anlass war das Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“, welches Prognosen zur Einzelhandelsentwicklung bis 2020 erforderte.
Folgende Aufgabenschwerpunkte standen im Vordergrund:

- Darstellung der Einzelhandelsentwicklung seit 1996
- Aktualisierung der Kaufkraftprognose und Verkaufsflächenbedarf bis 2015/2020
- Bewertung spezieller Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet.
- Überprüfung der Ziele und Maßnahmen des Zentrenkonzeptes

Die Gutachter bestätigen das Zentrenkonzept als sinnvolle Konzeption zur Stärkung des Einzelhandelsstandortes Konstanz in seiner Gesamtheit, zur Stärkung der Stadtteilzentren und der verbrauchernahen Versorgung. Veränderte Rahmenbedingungen beim Einzelhandel erfordern jedoch Teiländerungen zum Standortkonzept, die der Gemeinderat am 20.07.2006 beschlossen hat. Die wesentlichen Entwicklungen seit 1996, die Einzelhandelsprognosen und beschlossenen Änderungen zum Zentrenkonzept werden nachfolgend erläutert.

10.1 Einzelhandelsentwicklung seit 1996

Insgesamt haben sich die Versorgungs- und Leistungskennziffern in der Stadt Konstanz positiv entwickelt. Äußerst dynamisch verlief der Verkaufsflächenzuwachs mit 28%. Diese Zu-

wächse sind insbesondere dem Nichtlebensmittelbereich zuzuordnen, die Entwicklung im Nahrungs- und Genussmittelbereich stagnierte.

Wesentliche nachstehende Ziele des Zentrenkonzeptes konnten umgesetzt werden:

- Stärkung der Altstadt als oberzentraler Versorgungsbereich (vorrangig durch Realisierung des Einkaufszentrums „Lago")
- Sicherung und Erhaltung der stadtteilbezogenen dezentralen Nahversorgungsstruktur (Verkaufsflächen wie auch Umsatzleistungen in den Stadt- und Ortsteilen haben sich insgesamt nicht verringert)
- Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion im nicht innenstadtrelevanten Sortimentsbereich (Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartencenter) in dezentraler Lage (Stadtteil Industriegebiet),

10.2 Kaufkraftprognose und Verkaufsflächenbedarf bis 2015

Für den Zeitraum bis 2015 wird weiterhin ein Verkaufsflächenbedarf prognostiziert, für welchen geeignete Standorte zur Verfügung zu stellen sind. Es werden zwei Szenarien entwickelt.

1. Konsolidierungs- Szenario: Unter der Annahme weiterhin steigender Bevölkerungszahlen im Marktgebiet (2,6%) und leicht steigende Pro Kopf Ausgaben ergibt sich ein Verkaufsflächenbedarf von insgesamt 12.800 m².
2. Positiv- Szenario : Unter Annahme Bevölkerungsentwicklung und Pro Kop Ausgaben wie bei Szenario 1, jedoch zusätzlich leicht steigende Marktanteile ergibt sich ein Verkaufsflächenbedarf von 26.900 m².

In der folgenden Tabelle sind die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenbedarfe bis 2015 aufgeführt:

Konstanz Verkaufsflächenzusatzbedarf 2015 in Szenarien

Hauptwarengruppen	Bestand 2005 VK in m²	Zusatzbedarf bis 2015 in zwei Szenarien		größere Vorhaben nach 2005		Bedarfslücke nach Realisierung der gepl. Projekte ab 2005	
		Konsolidierung	Positiv	realisisiert	geplant	Konsolidierung	Positiv
				- Kaufland - Lidl	- Vollsortimenter Ried-/- Bodan-/- Schneckenburgstr. - Auflassung Volls. Hardtstraße - Kaufhaus Bodanstraße - Sporthaus Bahnhofplatz		
Nahrungs- und Genussmittel	26880	2500	5800	3800	5060	-6360	-3060
Gesundheit, Körperpflege	8370	700	1400	900	700	-900	-200
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	2190	600	900		300	300	600
Bücher, PBS, Spielwaren	5470	600	1200	150	150	300	900
Bekleidung, Schuhe, Sport	44850	3000	6000	150	4500	-1650	1350
Elektrowaren	5490	800	1600		300	500	1300
Hausrat, Einrichtung, Möbel	26610	2900	6000		300	2600	5700
sonstiger Einzelhandel	31660	1700	4000		300	1400	3700
Einzelhandel insgesamt	**151520**	**12800**	**26900**	5000	11610	**5100**	**13550**

Die Tabelle verdeutlicht, dass durch die seit 2005 realisierten und geplanten Vorhaben der Bedarf im Bereich Nahrungs- und Genußmittel, Gesundheit und Körperpflege wie auch Bekeidung, Schuhe, Sport gedeckt wird. Bedarfslücken existieren im Bereich der übrigen Sortimente.

10.2.1 Standortkonzept

Das Zentrenkonzept gliedert sich bisher in vier Stufen (A- Zentrum, B1 und B2 Zentrum, C-Zentren, D- Zentren). Die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur im Bereich der C-Zentren (Stadtteilbezogener Versorgungsbereich) und D- Zentren (Wohnumfeldbezogener Versorgungsbereich) hat sich seit 1996 geändert. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen wurden D- Zentren aufgegeben oder sollen in Kürze aufgegeben werden. Das C- Zentrum in Petershausen/ Königsbau entspricht nicht mehr den Anforderungen an ein leistungsfähi-

ges Nahversorgungszentrum, das C- Zentrum in Wollmatingen verlagert sich zur Verbesserung der Nahversorgung in südliche Richtung. Daher entfallen zukünftig die D- Zentren, die vierstufige Zentrengliederung wird auf drei Stufen reduziert. Die Anzahl der C- Zentren reduziert sich auf folgende fünf Stadtteile; Allmannsdorf, Dettingen, Fürstenberg, Litzelstetten und Wollmatingen. Das C- Zentrum in Wollmatingen erweitert sich in südliche Richtung.

Zur Verbesserung der Nahrungs- und Genussmittelversorgung im bevölkerungsstarken Stadtteil Petershausen aber auch angrenzender Stadtteile ist ein Verbrauchermarkt mit 4000 m² geplant. Eine ausreichend große Fläche mit guter Erschließung und in integrierter Lage bietet der Standort Reichenaustraße/ Schneckenburgstraße westlich des B2- Zentrums. Zur Ansiedlung dieses Vollsortimenters wird das B2- Zentrum in westliche Richtung erweitert.

Nach der aktuellen Verkaufsflächenprognose existieren auch Bedarfslücken bei den nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, insbesondere im Möbelbereich. Diese Bedarfe sollen weiterhin in erster Linie im ausgewiesenen E- Zentrum gedeckt werden. Darüber hinaus ist in Anschluss an das erweiterte B2- Zentrum an der Reichenaustraße/ Schänzlebrückenkopf Nord eine Erweiterungsfläche für das E- Zentrum vorgesehen.

Die aktuelle Einzelhandelsstruktur wie auch die prognostizierte Einzelhandelentwicklung erfordern für das A- Zentrum (oberzentraler Versorgungsbereich) und das B1- Zentrum (Stadtteilzentrum mit über den Stadtteil hinausgehender Versorgungsfunktion) keine Änderungen des Standortkonzeptes.

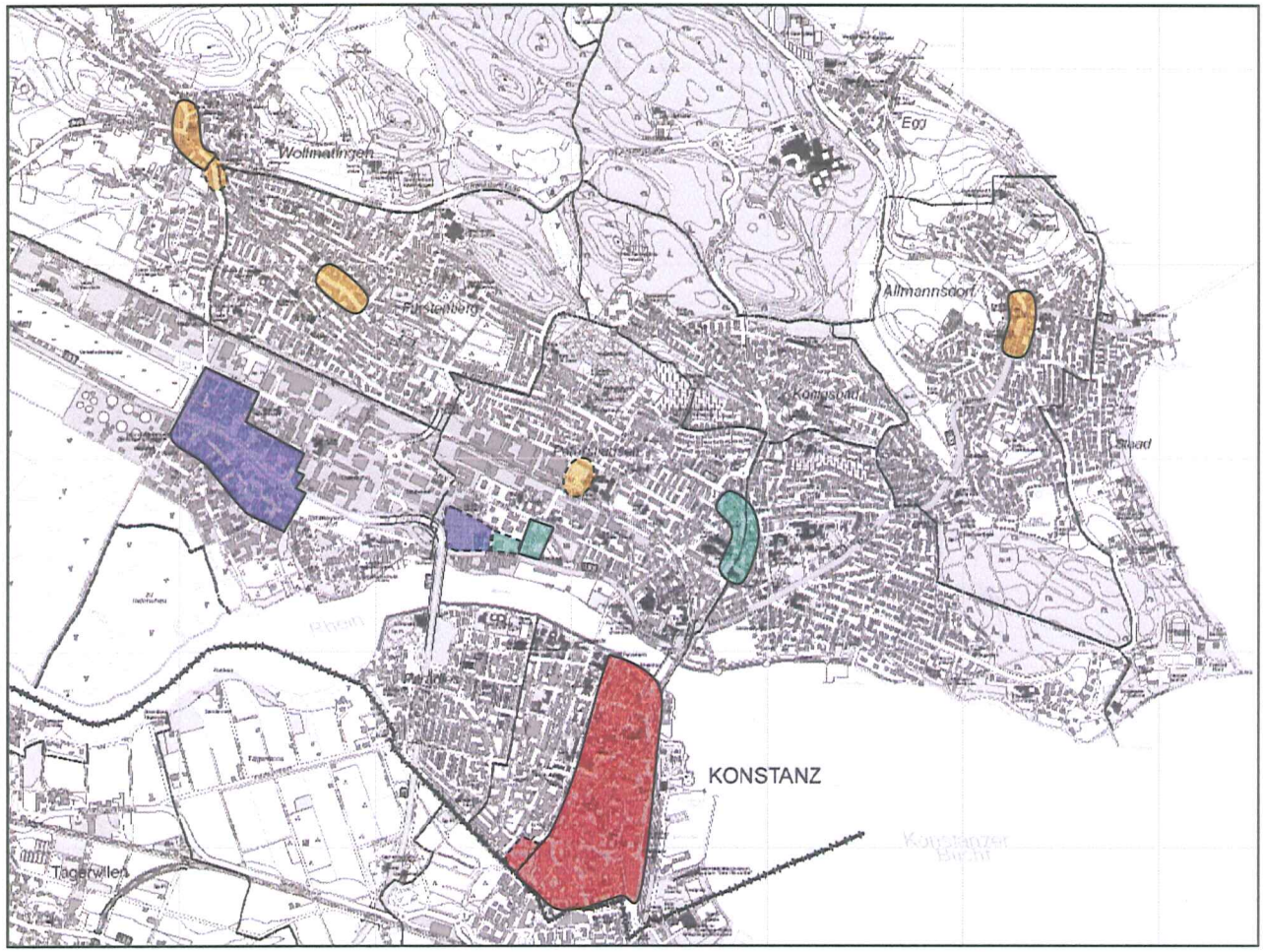
Karte 5: GMA-Vorschlag zur modifizierten Zentrenstruktur in Konstanz

Legende:

- A-Zentrum
- B-Zentrum
- C-Zentrum
- E-Zentrum
- perspektivisch

Kartengrundlage:
Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan Konstanz 2003
© Tiefbau- und Vermessungsamt Konstanz AZ.: 6252-10.106
GMA-Bearbeitung 2005

Außerhalb des Kartenausschnitts sind in den Stadtteilen Dettingen und Litzelstetten weitere C-Zentren ausgewiesen.



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 Investitionsbereitschaft 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) – Rückbau der Konzilstraße – Aufwertung Hafen/ Hafenpromenade	– Aufwertung Bahnhofsplatz /Klein Venedig
Fußgängerzonen	
– Wessenbergstraße – Roßgartenstraße – Hussenstraße – Neugasse – Sigismundstraße – Bahnhofsstraße – Rosgartenstraße -Südabschnitt- – Bahnhofstraße – usw.	
Platzgestaltungen	
– Augustinerplatz – Marktstätte – Obermarkt – Fischmarkt – Münsterplatz – Konzilvorplatz – Stadtgarten	– Bodan-/ Rosgartenstraße – Bahnhofsplatz – Klein Venedig – Hafen
Parkhäuser	
– Fischmarkt	

– Augustinerplatz – Laube – Dammgasse – Bodan / Wiesenstraße	
Sanierungsgebiete	
– Fischmarkt – Obere Augustinergasse – Wessenbergstr./ Katzgasse	– Bahnhofplatz / Klein Venedig

11 Konzept zur 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, sollen zur Stärkung des Gewerbestandortes Konstanz der Einzelhandel und Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der Planungsziele hat der Gemeinderat in den Gewerbegebieten der Stadt Konstanz (ausgenommen der Gewerbegebiete im linksrheinischen Stadtteil, die durch ihre zentrale Lage keine Einschränkungen erfordern) überwiegend flächendeckend Reglementierungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten verabschiedet. Der Bebauungsplan Oberlohn Nord Teil A, *Billenweiher und Great Lakes Süd* befinden sich gegenwärtig im Verfahren.

11.1 Gewerbeflächensituation in Konstanz

Die Stadt Konstanz verfügt aktuell über 184 ha gewerbliche Baufläche (2000 waren es noch 199ha) für das wohnungs-unverträgliche Gewerbe. Die Standorte liegen überwiegend im Westen der Stadt, beidseitig der Reichenaustraße in Ober- und Unterlohn, Stromeyersdorf und in Weiherhof. Ein Teil dieser Gewerbeflächen (ca. 7,9 ha) verteilt sich auf die Stadtteile Dettingen, Wallhausen und Dingelsdorf. Ca. 28,1 ha der Gewerbeflächen sind Reserveflächen (siehe Abb.4). Hiervon stehen lediglich 12,3 ha sofort zur Verfügung. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche nördlich des Hafners (ca. 13,5 ha), die im Außenbereich liegt, ist zugunsten der Innenentwicklung als langfristige Reservefläche vorgesehen. Ein Teil der Reserveflächen sind erst über aufwendige Sanierungen nutzbar. Zwischen 1979 - 1994/95 wurden ca. 43 ha Gewerbeflächen verbraucht. In Anbetracht dessen, dass die Gewerbeflächen nördlich des Hafners erst langfristig zur Verfügung stehen, z.T. aufwendige Sanierungen erforderlich sind, 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.

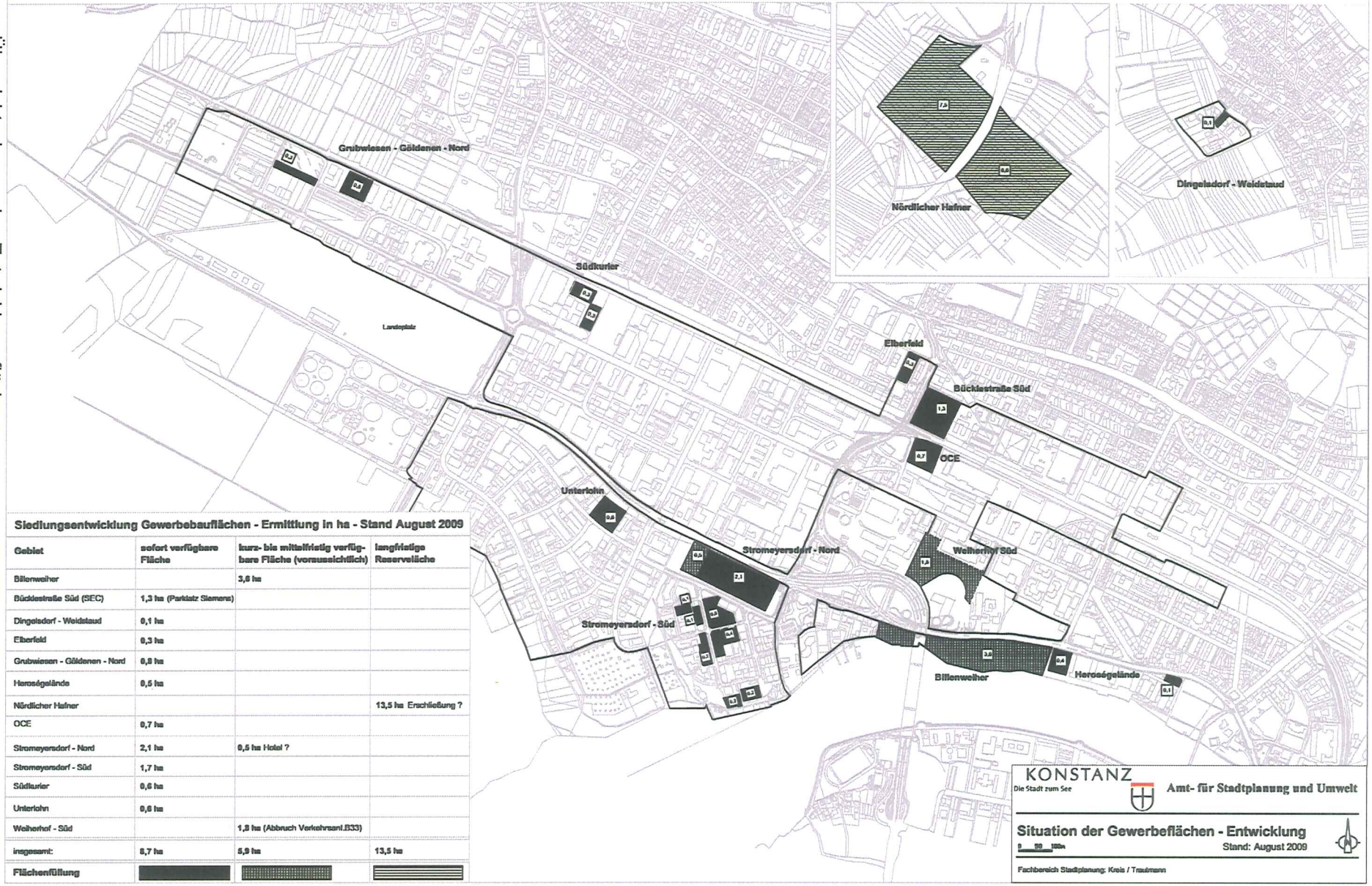
Eine Ausweitung der Konstanzer Gewerbeflächen in westliche Richtung ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungszwecke dieser Freiflächen (Flughafen, Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried, diverse Ausgleichsflächen und regionaler Grünzug Wollmatinger Ried- Bodanrück) nicht möglich. Darüber hinaus wird die Bereitstellung 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 § 1 a BauGB erwähnt. Während der Einzelhandel emissionsschutzrechtlich ohne weiteres in Mischgebieten untergebracht werden kann, ist dieses im Bereich des verarbeitenden Gewerbes oftmals nicht möglich.

11.2 Situation der Vergnügungsstätten

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. Auf der Bebauungsplanebene müssen Standorte mit Ausschluss von Vergnügungsstätten festgelegt werden.

SITUATION DER GEWERBEFLÄCHEN - ENTWICKLUNG



Siedlungsentwicklung Gewerbebauflächen - Ermittlung in ha - Stand August 2009

Gebiet	sofort verfügbare Fläche	kurz- bis mittelfristig verfügbare Fläche (voraussichtlich)	langfristige Reservefläche
Billenweiher		3,6 ha	
Bücklestraße Süd (SEC)	1,3 ha (Parkplatz Siemens)		
Dingelsdorf - Weidstaud	0,1 ha		
Elberfeld	0,3 ha		
Grubwiesen - Göldenen - Nord	0,8 ha		
Hero-Gelände	0,5 ha		
Nördlicher Hafner			13,5 ha Erschließung ?
OCE	0,7 ha		
Stromeyersdorf - Nord	2,1 ha	0,5 ha Hotel ?	
Stromeyersdorf - Süd	1,7 ha		
Südkurier	0,6 ha		
Unterlohn	0,6 ha		
Weiherhof - Süd		1,8 ha (Abbruch Verkehrsanl.B33)	
insgesamt:	8,7 ha	5,9 ha	13,5 ha
Flächenfüllung			

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Amt- für Stadtplanung und Umwelt

Situation der Gewerbeflächen - Entwicklung

0 50 100m

Stand: August 2009

Fachbereich Stadtplanung: Kreis / Traulmann

Abb. 4 Übersichtsplan zu den Entwicklungsflächen

TEIL C

12 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umweltbelange

Aus dem Umweltbericht ergibt sich, dass der Bebauungsplan Unterlohn 3. Änderung Teil B zu keinen erheblichen Auswirkungen auf Umweltbelange führt. Der Bebauungsplan erfordert keine Ausgleichsmaßnahmen.

13 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die städtebauliche Entwicklung

Die Stadt Konstanz verfolgt das entwicklungsplanerische Ziel, der qualitätsvollen Innenentwicklung den Vorrang einzuräumen. Ziel ist u.a. die Zentren und Nahversorgungslagen als urbane Standorte zu erhalten, zu stärken und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern. Wesentlichen Anteil hieran hat der Einzelhandel. Die Wege zu den Einzelhandelslagen sollen sich aus sozialen, verkehrlichen und umweltrelevanten Gründen kurz gestalten.

Die Stadt Konstanz hat daher bereits im Jahre 1990 ein erstes Einzelhandelsgutachten durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung -GMA- erstellt. Dieses Gutachten wurde in einem Turnus von sechs bis zehn Jahren regelmäßig fortgeschrieben. In diesen Gutachten wird das Erfordernis für ein Standort- und Sortimentsleitbild zugunsten der o.a. Entwicklung für erforderlich erachtet. Es wird nachgewiesen, dass Einzelhandelsansiedlungen in dezentraler Lage die Zentren und Nahversorgungslagen schwächen. Insofern ist eine planungsrechtliche Steuerung erforderlich.

Auch im Hinblick auf die Entwicklung der Gewerbeflächen verfolgt die Stadt, aufgrund ihrer naturräumlichen Lage und zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine restriktive Flächenpolitik. Erfahrungen der GMA belegen, dass Einzelhandel in Gewerbegebieten ganz entscheidend die Preisbildung beeinflusst, sodass kleinere Produktions- und Handwerksbetriebe nicht mehr in der Lage sind, entsprechende Grundstückspreise zu bezahlen. Ähnlich verhält sich die Preisentwicklung bei der Nutzung durch Vergnügungsstätten. Auch diese Entwicklung erfordert zum Schutz des klassischen Gewerbes eine planungsrechtliche Steuerung.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung: Gewerbegebiet, Ausschluss innenstadtrelevanter Sortimente, Ausschluss Vergnügungsstätten setzen die o.a. entwicklungsplanerischen Ziele rechtverbindlich um.

Der Bebauungsplan regelt wo der Wettbewerb stattfindet, greift aber in den Wettbewerb selber nicht ein. Folgende Entwicklungsstandorte belegen diese Aussage. Trotz der Einzelhandelsausschlüsse im Bereich Unterlohn stehen in den integrierten Versorgungslagen (z.B. Döbele, Bodan Wiesenstraße, Wollmatingen Riedstraße, Reichenaustrasse/ Schneckenburgstraße) ausreichend Entwicklungsflächen für den innenstadtrelevanten Einzelhandel zur Verfügung. Der durch das GMA- Gutachten prognostizierte Verkaufsflächenbedarf für innenstadtrelevante Sortimente kann im Bereich dieser Entwicklungsflächen gedeckt werden. Auch für den ermittelten Bedarf bei nicht innenstadtrelevanten Sortimenten steht in den umliegenden Gewerbegebieten und im Planungsgebiet ausreichend Fläche zur Verfügung.

Die Regelungen zum Einzelhandel und der Vergnügungsstätten wirken preisdämpfend auf die Grundstücks-, Miet- und 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 der innenstadtrelevante Handel in den Zentren konzentriert wird. Trotz Ausschluss des nicht innenstadtrelevanten Einzelhandels in den Gewerbegebieten bleibt die Eigenart der Gewerbegebiete gewahrt.

14 Abwägung

Die Stadt Konstanz hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Unterlohn die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Öffentliche Belange

- Raumplanerische Ziel zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungskerne und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 IV BauGB)
- Sicherung des entwicklungsplanerischen Ziels der qualitätsvollen Innenentwicklung (STEP Zukunft Konstanz 2020) (vgl. § 1 V BauGB und § 1 VI Nr. 9 BauGB)
- Umsetzung des vom Gemeinderat am 30.07.1998 beschlossenen Zentrenkonzeptes und der 1. und 2. Fortschreibung dieses Zentrenkonzeptes (vgl. § 1 XI Nr.11 und § 1 VI Nr. 4 BauGB)
- Umsetzung des Konzepts zur Sicherung von Gewerbestandorten (vgl. § 1 XI und § 1 VIII Nr. a BauGB)

Private Belange

- Das Interesse des Grundeigentümers an einer rentablen Nutzung des Grundstücks Carl-Benz-Straße 8 zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (vgl. § 1 VIII a BauGB)
- Das Interesse des Grundeigentümers Carl Benz Strasse 2 auf eine rentable Nutzung durch Ansiedlung eines Getränkemarktes (vgl. § 1 VIII a BauGB)
- Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse für die Wohnungen in der Umgebung (vgl.§1 VI Nr.1 BauGB)
- Verhältnismäßigkeit der einschränkenden Maßnahmen bezüglich Einzelhandel und Vergnügungsstätten (vgl. § 1 VIII a BauGB)

Im Rahmen der zweiten und dritten Offenlage beschränkten sich die Stellungnahmen auf die privaten Belange des Grundeigentümers von Grundstück Carl Benz Straße 8. Beabsichtigt ist die Nutzung des Grundstücks für einen Lebensmittelmarkt mit über 800 m² Verkaufsfläche oder die Ansiedlung eines großflächigen Baumarkts. Diese Nutzungsabsichten werden auch damit begründet, dass bei verschiedenen Vorhaben vom Zentrenkonzept abgewichen wurde und damit die Wirksamkeit des Zentrenkonzeptes obsolet sei. Im Einzelnen werden folgende Vorhaben angeführt: Kaufland an der Carl Benz Straße, Verlagerung Norma an der Carl Benz Straße, Lidl- Markt an der Max- Stromeyer Straße, Edeka Reichenaustraße/ Schneckenburgstraße.

Im Rahmen der 4. Offenlage wurde die o.a. Stellungnahme des Grundeigentümers von Grundstück Carl-Benz-Straße 8, mit Ausnahme des Wunsches einen Baumarkt zu errichten, aufrechterhalten. Hinzu kamen folgende Stellungnahmen zur Einzelhandelsreglementierung:
Der Grundeigentümer Carl Benz Straße 2 beabsichtigt die Umnutzung des heutigen Lebensmittelmarktes in einen Getränkemarkt. Es wird angeführt, dass es keine hinreichenden Gründe gibt, den vorhandenen Betrieb auf den Bestand zu setzen. Es wird gefordert die planungsrechtlichen Festsetzungen um die Nutzung für Getränkehandel zu erweitern. Von der Industrie- und Handelskammer wird die Erweiterung der Verkaufsflächen im Handwerkerprivileg und bei Randsortimenten angeregt.
Zwei Anwohner regen den Ausschluss von Diskotheken an, da sie für die umliegenden Wohnungen Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen erwarten.

Die städtebauliche Erforderlichkeit des Zentrenkonzeptes zur Sicherung der Zentren und der verbrauchernahen Versorgung wurde von der GMA im Rahmen der 2. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens bestätigt. Seit 1990 hat die Stadt Konstanz das gesamtstädtische Gutachten zweimal fortgeschrieben, darüber hinaus hat die Stadt bei größeren Einzelhandelsvorhaben insgesamt 12 einzelhandelsrelevante Gutachten von der GMA erstellen lassen. Hiermit wird deutlich, dass nicht willkürlich sondern die Einzelhandelsentwicklung stringent gesteuert

und gutachterlich begleitet wurde. Aktuell wurde auch eine Beurteilung der GMA zur Vereinbarkeit der o.a. Vorhaben auf das Zentrenkonzept eingeholt. Die GMA kommt zu dem Ergebnis:

„Die Überlegungen der GMA, den Handel auch weiterhin auf Grundlage des Standort- und Sortimentssystem zu steuern, haben nach unserer Auffassung nach wie vor Gültigkeit. Alle vorher angeführten Einzelfallbetrachtungen sind vor dem Hintergrund der jeweiligen Situation zu sehen und hätten – so unsere Einschätzung – auch abseits von generellen planerischen Überlegungen rein rechtlich kaum verhindert werden können. In der Summe ihrer Wirkungen sind sie nicht geeignet, die grundsätzlichen Empfehlungen und die mit der Einführung des Standort- und Sortimentskonzeptes beabsichtigten Wirkungen in Frage zu stellen. Damit können diese Empfehlungen, z.B. zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten, uneingeschränkt erhalten werden."

In der Gesamtabwägung überwiegen die öffentlichen Belange –Sicherung der zentralörtlichen Versorgungskerne, Zentren und der verbrauchernahen Versorgung, qualitative Innentwicklung, die Umsetzung des Zentrenkonzepts und des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbestandorten gegenüber den privaten Belangen durch Nutzungen, die diesen Zielen widersprechen, einen höheren Bodenpreis zu erwirtschaften.

Die zulässigen Verkaufsflächen beim Handwerkerprivileg und bei branchenbezogenen innenstadtrelevanten Randsortimenten werden mit dem Ziel festgelegt, den Betrieben jeweils Entwicklungsspielräume zu geben und andererseits den Anteil innenstadtrelevanter Verkaufsflächen zugunsten der integrierten Lagen so gering wie möglich zu halten. Da die vorgegebenen Verkaufsflächengrenzen einen Orientierungsrahmen geben, der in begründeten Einzelfällen Abweichungen zulässt, erfolgt keine Erweiterung der vorgegebenen Verkaufsflächen wie von der IHK angeregt.

Das Bebauungsplangebiet ist seit 1979 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es dient in erster Linie der Unterbringung von nicht störendem Gewerbebetrieben. Neben der Ansiedlung von Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe hat die Stadt auch Vorsorge zur Ansiedlung von Jugendeinrichtungen zu tragen, hierzu zählen u.a. Discotheken. Mit Rücksicht auf die vorhandenen Wohnungen in der Umgebung, die vor 1979 genehmigt wurden, sind kerngebietstypische Diskotheken nicht zulässig, d.h. es sind nur Diskotheken zulässig, die auch in einem Mischgebiet gem. § 6 Abs.8 BauNVO zulässig wären. Die möglichen Lärmauswirkungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachweislich zu belegen.

Konstanz, den 11.08.2009/08.10.2009/11.12.2009

Amt für Stadtplanung und Umwelt

15 Anhang

Stellungnahme der GMA vom 03.05.2009

Stadt Konstanz

Umweltbericht

zum Bebauungsplan "Unterlohn - 3. Änderung Teil B"

Bestandteil der Begründung



Entwurf
12. August 2009

365° freiraum + umwelt
Kübler · Seng · Siemensmeyer · Treß
Freie Garten- und Landschaftsarchitekten, Biologen und Ingenieure

Stadt Konstanz

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil B"

12. August 2009

Auftraggeberin: Stadt Konstanz

vertreten durch:
Amt für Stadtplanung und Umwelt Konstanz
Untere Laube 24
78462 Konstanz
Telefon (07531) 900537

Auftragnehmer 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
Tel. 07551/949558-0
Fax 07551/949558-9
info@365grad.com
www.365grad.com

Bearbeitung: Bernadette Siemensmeyer, Dipl.-Ing. (FH)
Claudia Huesmann, Dipl.-Ing. (FH)

Tel. 07551/ 949558-4
b.siemensmeyer@365grad.com

c.huesmann@365grad.com

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen 5
2. Beschreibung der Planung 5
2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale) 5
2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 6
3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen 8
3.1 Fachgesetze 8
3.2 Fachplanungen 8
4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten 12
4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl 12
4.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl 12
5. Beschreibung der Prüfmethoden 12
5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 12
5.2 Methodisches Vorgehen 13
5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen 13
6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung 14
7. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 14
7.1 Naturräumliche Lage 14
7.2 Potenzielle natürliche Vegetation 14
7.3 Untersuchungsrelevante Umweltbelange und ihre Funktionen 15
7.3.1 Menschen 15
7.3.2 Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt 16
7.3.3 Geologie, Boden, Relief 18
7.3.4 Wasser 19
7.3.5 Klima 19
7.3.6 Luft 20
7.3.7 Landschaft 20
7.3.8 Kulturelle Güter und Sachgüter 20
7.4 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen 21
7.5 Schutz- und Vorranggebiete 21
8. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 22
8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 22
8.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung 22
9. Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz / Maßnahmen zum Klimaschutz 22
9.1 Vermeidung von Emissionen 22
9.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 22
9.3 Nutzung von Energie 22
10. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation 22
11. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 23
12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 23
13. Quellen 25
13.1 Literatur 25
13.2 Karten 26
13.3 Rechtliche Vorgaben 26

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Konstanz 5
Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs 6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein- Bodensee 8
Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 2010 9
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 9
Abbildung 6: B-Plan „Unterlohn" 10
Abbildung 7: Planfeststellung B 33 neu, Landschaftspflegerischer Begleitplan: Bestands- und Eingriffsanalyse 11
Abbildung 8: Planfeststellung B 33 neu, Landschaftspflegerischer Begleitplan: Maßnahmenplan 11

Tabellen

Tabelle 1: Flächenbilanz Plangebiet: Bestand = Planung 7
Tabelle 2: Übersicht über Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden 13
Tabelle 3: Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter 21

Anhang

I. Fotodokumentation

1. Vorbemerkungen

Die Stadt Konstanz beabsichtigt eine 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Unterlohn". Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde das Planungsgebiet aufgeteilt in Teil A und Teil B. Der Bebauungsplanabschnitt „Unterlohn 3. Änderung, Teil A" trat bereits am 19.01.2000 in Kraft. Der Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil B" dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzepts und des Konzepts zur Sicherung von Gewerbestandorten. Für das Änderungsverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht wird auf Grundlage von §2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Grundlage der Beurteilung für die Zulässigkeit von Vorhaben ist der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

2. Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zum Standort (Nutzungsmerkmale)

Der Bebauungsplan „Unterlohn" liegt im Westen der Stadt Konstanz an der B 33. Das B-Plangebiet wird gewerblich genutzt. Vereinzelt ist Wohnnutzung aus der Zeit vor Aufstellung des Bebauungsplans „Unterlohn" aus dem Jahr 1979 erkennbar. Die Fläche ist mit Ausnahme des Grundstücks 8061/12 komplett bebaut. Neben Gebäuden sind dies Parkierungs- und Lagerflächen. Die Umgebung des Plangebiets wird in vergleichbarer Weise genutzt. Es handelt sich um Handwerks -und Dienstleistungsbetriebe sowie um Einzelhandel. Südlich, östlich und westlich befinden sich gewerbliche Bauflächen, nördlich grenzt ein Grünstreifen und dann die B33 an. Der Grünstreifen liegt zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

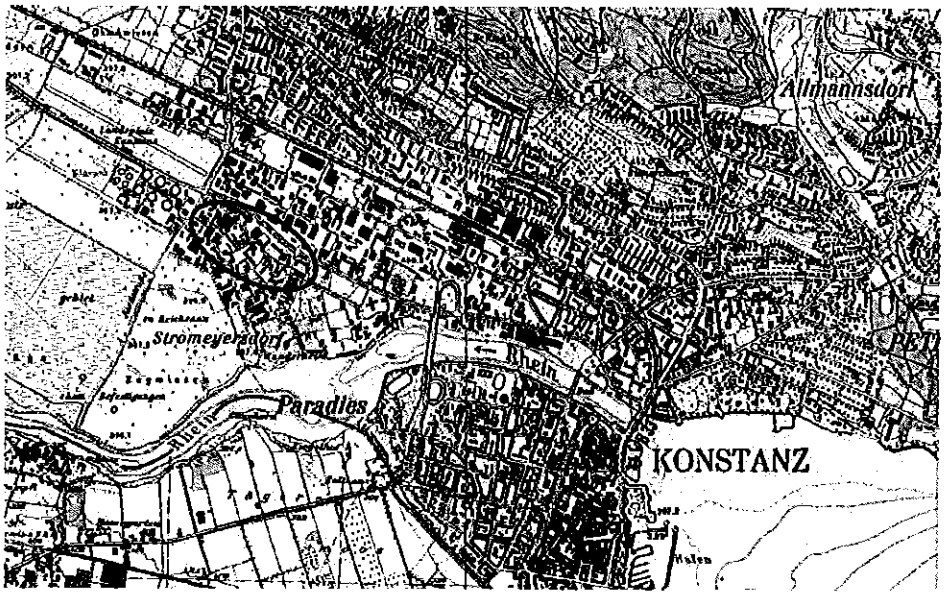


Abbildung 1: Lage des Plangebietes in Konstanz (unmaßstäblich), Top 25 digital, Baden-Württemberg, Teil Süd

2.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziele der Bebauungsplanänderung sind es, die Versorgungsfunktionen der Altstadt und der integrierten Versorgungslage der Stadt Konstanz zu stärken, die Flächen für das verarbeitende und Dienstleistungsgewerbe zu sichern sowie Ansiedlungsmöglichkeiten für Diskotheken zu verbessern. Die bisher zulässige Nutzung in Form von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Nutzungen sind zukünftig ausgeschlossen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten und Eros Centern mit Ausnahme von Diskotheken (siehe auch Begründung B-Plan).

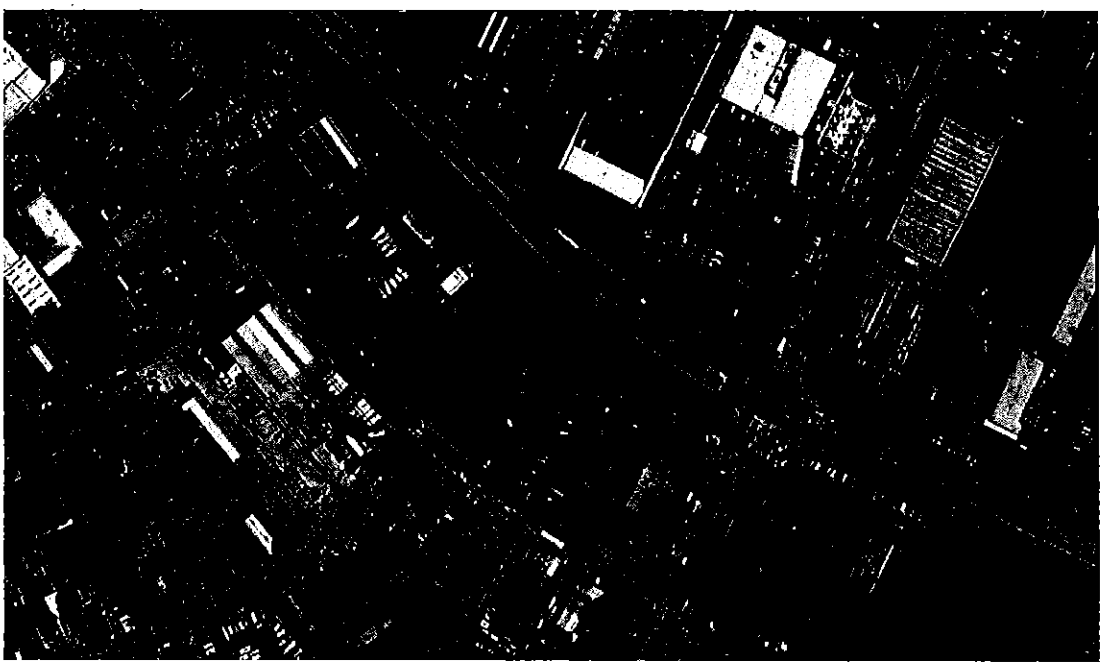


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich) auf Grundlage des Orthofotos

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 3,78 ha. Die maximal überbaubare Grundfläche nach § 34 BauGB einschließlich der Anlagen gemäß § 19 (4) 1 bis 3 BauNVO beträgt 1,0 (100 %). Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan. Durch die Änderung des Bebauungsplans „Unterlohn 3. Änderung Teil B" entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 14 m. Die Flächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Sinne des § 34 BauGB entspricht die reale Nutzung teilweise dem eines Sondergebiets, zum überwiegenden Teil dem eines Gewerbegebiets.

Tabelle 1: Flächenbilanz Plangebiet: Bestand = Planung

Flächennutzung Planung	Fläche in ha
Gewerbegebiet, zu100 % überbaubar	3,36 ha
Straßenverkehrsfläche	0,65 ha
Gesamtfläche „Unterlohn 3. Änderung Teil B"	**4,01 ha**

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz der Stadt Konstanz. Im Gegensatz zum Bestand sind keine Veränderungen vorgesehen.

Abfallentsorgung

Anfallender Abfall wird fachgerecht entsorgt und der Kreismülldeponie zugeführt. Je nach Ansiedlung der Art der Gewerbebetriebe kann Sondermüll, z.B. Altöl anfallen, der entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen ist.

Abwasserbehandlung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die örtliche Kanalisation der Stadt Konstanz angeschlossen. Die Kanäle sind ausreichend bemessen, um die anfallenden Abwässer entsorgen zu können.

Regenwassermanagement

Eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt im Bestand nicht und ist im Zuge der Änderung des Bebauungsplans auch nicht vorgesehen. Das Regenwasser im Gebiet Unterlohn wird im Trennsystem entwässert.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die B 33 an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Zufahrt zur B 33 erfolgt über die Carl-Benz-Straße – Fritz-Arnold-Straße – Rudolf-Diesel-Straße. Zudem besteht auf dem Flurstück 9443 eine Fußwegeverbindung Carl-Benz-Straße zum Geh- und Radweg entlang der B 33. Das Gebiet ist an den ÖPNV angeschlossen.

Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Am nördlichen Rand des Bebauungsplans grenzt ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Grünstreifen die Gewerbeflächen gegenüber der B 33 ab. Der Streifen ist im Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil B" als zu „erhaltende und zu unterhaltende flächenhfate Begrünung" im Gewerbegebiet festgesetzt. Im Geltungsbereich sind keine privaten Grünflächen vorhanden und nicht geplant. Als reale Grünflächen sind ein Hausgartenbereich und eine Rasenfläche vorhanden.

3. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

3.1 Fachgesetze

Die Rechtsgrundlage für den Umweltbericht bilden insbesondere das Baurecht nach Baugesetzbuch in Verbindung mit dem Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. den Bundesimmissionsschutzverordnungen, die TA Lärm, das Bundesnaturschutzgesetz bezüglich der Prüfung artenschutzrechtlicher Belagen sowie das Landesnaturschutzgesetz hinsichtlich der Eingriffsregelung.

Eine Übersicht der aktuellen Rechtsgrundlagen befindet sich unter Kapitel 13.3.

3.2 Fachplanungen

Regionalplan

Im Regionalplan (Regionalverband Hochrhein- Bodensee 1998) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie dargestellt (als nachrichtlich Übernahme). Die angrenzende B 33 ist eine Straße für den überregionalen Verkehr.

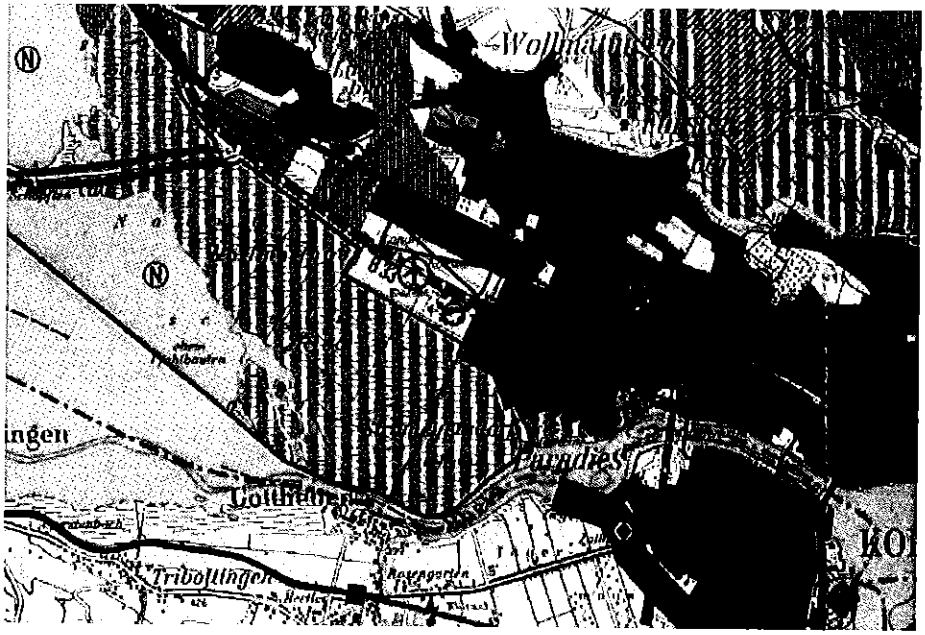


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Hochrhein- Bodensee (2000/ Plangebiet: roter Kreis), unmaßstäblich

Landschaftsplan

Die vorhandenen Grünflächen an der B 33 sind als erholungswirksame Infrastruktur dargestellt. Sie ist Bestandteil der Grünfläche, die sich östlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Richtung Süden zum Bodensee / Strohmeyersdorf zieht. Entlang der Rudolf-Diesel-Straße wird innerhalb des Geltungsbereichs eine Grünverbindung zur Stärkung des Erlebnis- und Erholungspotentials vorgeschlagen.

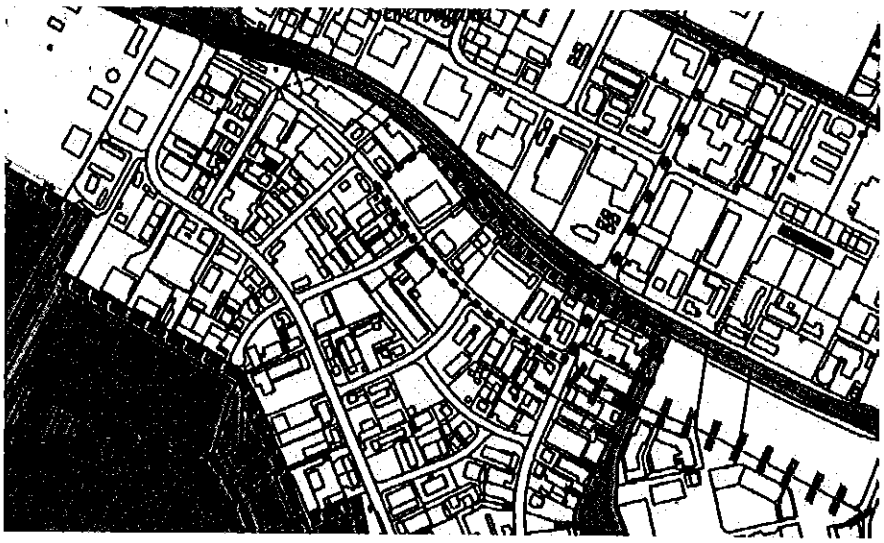


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 2010 (Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee" 2001), unmaßstäblich

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist vollumfänglich als Fläche für Gewerbe dargestellt.

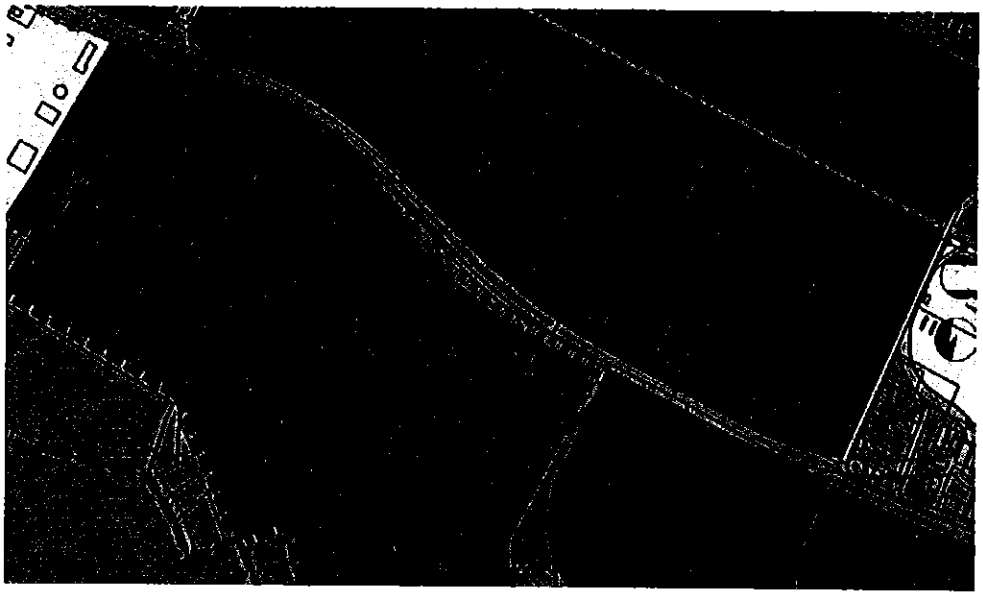


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010 (Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee" 2001), unmaßstäblich

B-Plan „Unterlohn"

Die Abbildung 6 zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplan „Unterlohn" von 1979. Der Geltungsbereich der Änderung sieht eine GRZ von 0,8 vor. Die 0,8 steht für die überbaubare Fläche. Eine Überschreitung durch Nebenanlagen konnte nach Rechtsgrundlage, auf derer der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde, bis zu 100 % erfolgen. Eine Beschränkung im Sinne des aktuell gültigen § 19 Abs.1(4) BauNVO war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht existent.

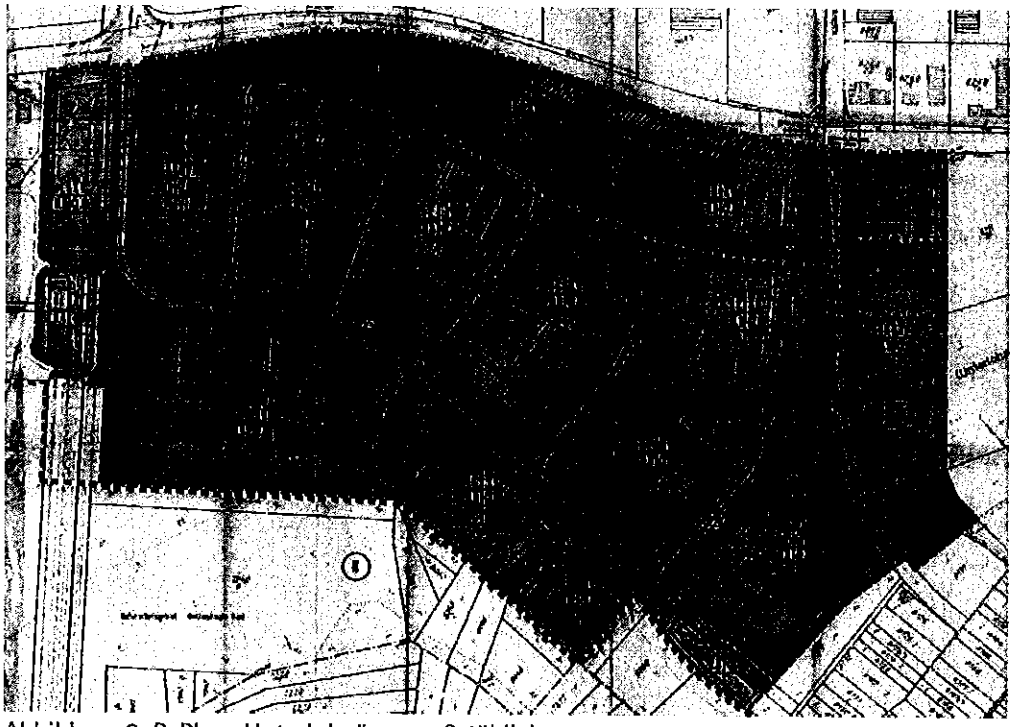


Abbildung 6: B-Plan „Unterlohn", unmaßstäblich

Planfeststellung B 33

Die nachfolgende Abbildung zeigt Planausschnitte des Landschaftspflegerischen Begleitplanes als Bestandteil der Planfeststellungsunterlagen zur B 33 neu von 1998:

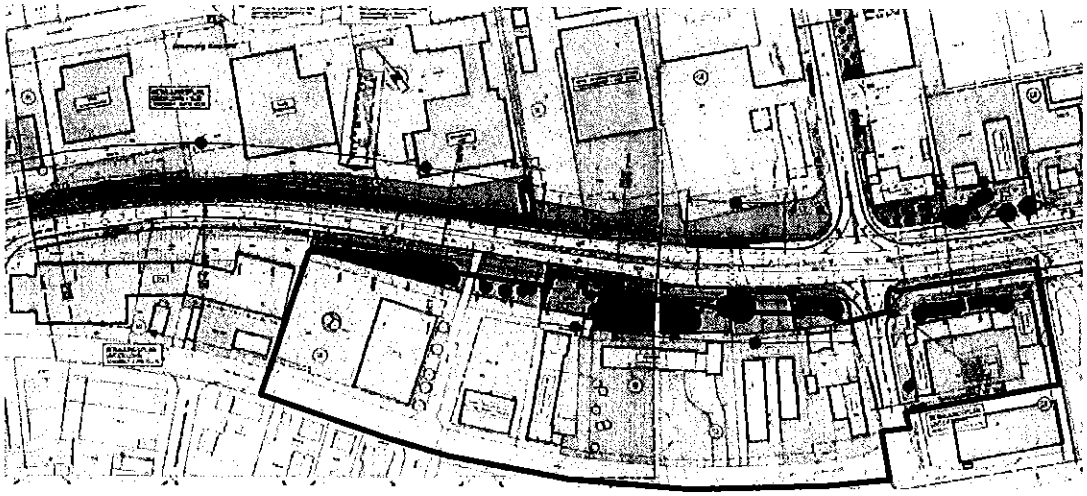


Abbildung 7: Planfeststellung B 33 neu, Landschaftspflegerischer Begleitplan: Bestands- und Eingriffsanalyse, unmaßstäblich

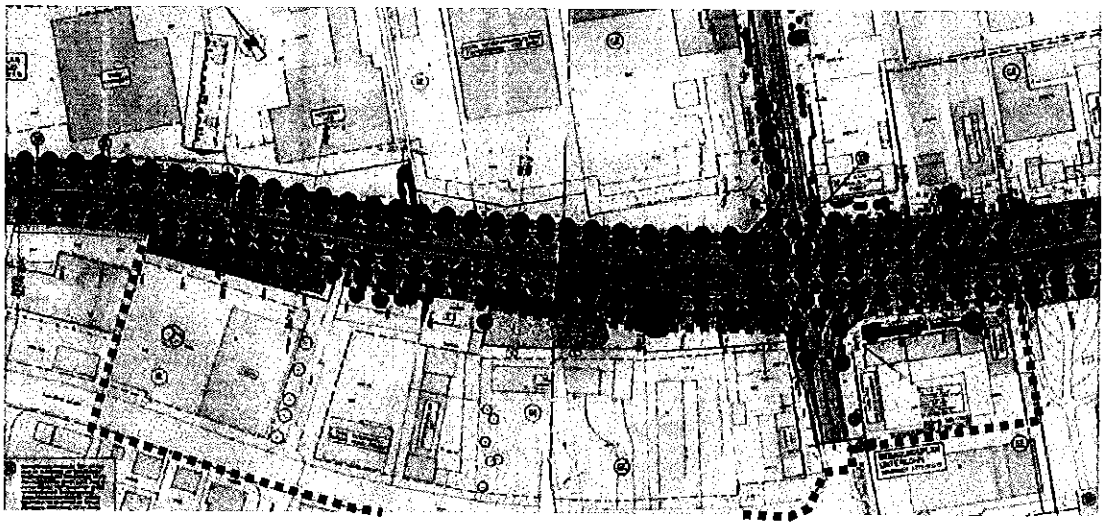


Abbildung 8: Planfeststellung B 33 neu, Landschaftspflegerischer Begleitplan: Maßnahmenplan, unmaßstäblich

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten

4.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Die Stadt Konstanz hat ein Zentrenkonzept entwickelt, um die entwicklungsplanerischen Ziele der Stadt hinsichtlich der unterschiedlichen Versorgungsfunktionen festzulegen. Zu den Entwicklungsplanerischen Zielen der Stadt Konstanz zählt zum Einen 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 sollen gewahrt bleiben. Dem Zentrenkonzept liegt ein Marktgutachten zugrunde, dass zweimal fortgeschrieben wurde. Diese Gutachten bestätigen, dass großflächige Einzelhandelsflächen in dezentraler Lage, insbesondere in den Gewerbegebieten die zentralen Lagen schwächen. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen deshalb in den dezentralen Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Das Zentrenkonzept stellt die Grundlage für die 3. Änderung des Bebauungsplans dar. Eine weitere Standortalternativenprüfung ist nicht erforderlich.

4.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl

Alternative Bebauungskonzepte wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbestandorten dient. Er ist Teil dieser Gesamtkonzeption. Die Änderung bezieht sich nur auf die Art der baulichen Nutzung. Da mit Ausnahme des Flurstückes Carl-Benz-Straße 8 alle verbleibenden Flurstücke im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans bereits bebaut sind, ist keine räumliche Alternativenprüfung erforderlich.

5. Beschreibung der Prüfmethoden

5.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Im Umweltbericht werden alle Umweltbelange nach § 2a BauGB betrachtet:

- Schutzgut Mensch,
- Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt,
- Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaft,
- Kultur- und Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Der Untersuchungsraum des Umweltberichts entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Artenschutzrechtliche Belange werde ergänzend betrachtet.

5.2 Methodisches Vorgehen

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und im Umweltbericht in textlicher Form dargestellt.

Eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung ermöglicht der Öffentlichkeit, die wesentlichen voraussichtlichen Umweltwirkungen beurteilen zu können. Die verschiedenen Umweltbelange wurden auf Basis folgender Datengrundlagen und Methoden beurteilt.

Tabelle 2: Übersicht über Datengrundlagen und Untersuchungsmethoden

verwendete Datengrundlagen	Methodisches Vorgehen und Inhalte
Mensch (Wohnen, Gesundheit und Wohlbefinden, Erholung)	
Ortsbegehung (2009) FNP + Landschaftsplan Verkehrsdaten (2005)	Ermittlung der Bedeutung der angrenzenden Flächen für die Erholung sowie der Funktions- und Wegebezüge für den Menschen Vorbelastung
Boden und Geologie	
Ortsbegehung (2009) Landschaftsplan (2001)	Ermittlung der Bedeutung von Bodenfunktionen Aktuelle Bodennutzung, Altlasten
Pflanzen (Biotope) und Tiere, biologische Vielfalt	
Ortsbegehung (2009) Landschaftsplan (2001) LUBW Kartenservice online (2009) Planfeststellungsunterlagen B 33	Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit und biologischen Vielfalt, Einschätzung des Entwicklungspotenzials der umgebenden Biotopstrukturen
Oberflächenwasser, Grundwasser	
Ortsbegehung (2009) LUBW Kartenservice online (2009) LBP zum Bau der B 33, Planfeststellungunterlagen zur B 33 neu (Bundesrepublik Deutland et al. 1998)	Beurteilung der Verteilung, der Bedeutung und Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen
Klima / Luft	
Ortsbegehung (2009) Landschaftsplan (2001)	Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse in Hinblick auf Funktionsbezüge zu Menschen, Pflanzen und Tiere
Landschaft	
eigene Ortsbegehungen, Aufnahme der landschaftstypischen Strukturen	Darstellung der Landschaftsstrukturen und der Vorbelastung des Plangebietes und seiner Umgebung
Kulturelle Güter und Sachgüter	
Ortsbegehung (2009) FNP + Landschaftsplan	Darstellung der vorhandenen Sachgüter und Beurteilung der Bedeutung und Empfindlichkeit

5.3 Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen

Hinweise auf Schwierigkeiten haben sich nicht ergeben.

6. Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung

Die in den Bebauungsplänen erfolgten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen definieren die baulichen Nutzungen, welche die Verursacher umweltrelevanter Wirkungen sind. Hierbei handelt es sich in erster Linie um die getroffenen Nutzungstypen und baulichen Kennwerte sowie die technischen Infrastrukturelemente, welche die aufgezeigten Wirkungen erzeugen.

Die Wirkfaktoren lassen sich sachlich und zeitlich unterteilen in:

- baubedingte Wirkungen hervorgerufen durch die Herstellung der Gebäude und Infrastrukturen mit entsprechenden Baustellentätigkeiten (meist vorübergehend)
- anlagebedingte Wirkungen durch die Errichtung der Gebäude und Infrastrukturanlagen (meist dauerhaft)
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Nutzung des Gewerbegebietes entstehen (meist dauerhaft)

Da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung das bestehende Maß der baulichen Nutzung nicht überschreitet sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung impliziert, sind weder bauliche noch anlagebedingte Wirkungen relevant. Es sind lediglich betriebsbedingte Nutzungen, die sich aus der Nutzung des Gewerbegebiets ergeben, zu ermitteln und hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu bewerten.

7. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

7.1 Naturräumliche Lage

Der Untersuchungsraum liegt naturräumlich gesehen in der Einheit 03 Voralpines Hügel- und Moorland mit der Untereinheit 031 Bodenseebecken (LfU 1992).

7.2 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation ist der „Eichen-Ulmenwald". Dieser Vegetationstyp würde sich langfristig einstellen, wenn der Einfluss des Menschen aufhörte.

Wichtige Bäume und Sträucher sind (LfU 1992):

Bäume: *Fraxinus excelsior, Ulmus minor, Quercus robur, Prunus padus, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Acer campestre, Acer platanoides, Tilia cordata, Alnus incana, Populus alba, Populus nigra, Populus canescens, Salix alba, Betula pendula, Malus sylvestris, Pyrus pyraster*

Sträucher: *Corylus avellana, Lonicera xylosteum, Cornus sanguinea, Viburnum opulus, Euonymus europaeus, Prunus spinosa, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Ligustrum vulgare, Viburnum lantana, Clematis vitalba, Sambucus nigra, Humulus lupulus, Vitis sylvestris, Salix triandra, Salix viminalis, Salix purpurea*

7.3 Untersuchungsrelevante Umweltbelange und ihre Funktionen

Die Auswirkungen der Planung werden auf Grundlage der unter Kapitel 6 beschriebenen Wirkfaktoren beurteilt.

7.3.1 Menschen

Bevölkerung: Wohnen / Wohnumfeld

Im Flächennutzungsplan sind die umgebenden Flächen nördlich, südlich und östlich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die westlich angrenzende Fläche ist als Sondergebiet Handel dargestellt. Wohngebiete oder Mischgebiete sind in der nahen Umgebung nicht ausgewiesen. Vereinzelt sind Wohnnutzungen erkennbar. Die Wohnnutzung besteht aus der Zeit vor der Aufstellung des Bebauungsplans und hat Bestandsschutz.

Erholung / Gesundheit

Das Plangebiet inklusive der angrenzenden überbauten Gewerbeflächen hat keine Bedeutung für die Naherholung.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Das Plangebiet hat als unmittelbares Wohnumfeld keine Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber der Bebauungsplanänderung ist gering.

Vorbelastung

Eine Vorbelastung stellt der Verkehrslärm und Luftschadstoffe ausgehend von der B 33 dar. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge beträgt ca. 20.000 KfZ (Regierungspräsidium Tübingen 2005). Zu Luftschadstoffen siehe Kapitel 7.3.6.

Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens

Auswirkungen auf Wohnfunktion, Wohnumfeldfunktion sowie auf Erholung und Gesundheit sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Durch den möglichen Diskothekenbetrieb kann es nachts nicht zu erhöhten Lärmimmissionen im Gegensatz zum derzeit planungsrechtlich möglichen Status quo kommen, da kernsgebietstypische Diskotheken nicht zulässig sind. Die Lärmimmissionen tagsüber werden durch den Ausschluss innenstadtrelevanter Einzelhandelsbetriebe eher abnehmen, da diese Sortimente dem mittel- und langfristigen Bedarf dienen und insofern selten angefahren werden als Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm, der als stetes Hintergrundrauschen wahrgenommen wird, wird die Veränderung der Lärmsituation, die durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen wird, als unerheblich eingestuft.

Minimierung

Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3.2 Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt

Aktueller Zustand / Reale Vegetation: Der überwiegende Teil der Fläche ist bebaut und versiegelt. Entlang der B 33 stockt eine mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Hecke, die teilweise außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt. Das Alter der Hecke wird auf ca. 20-30 Jahre geschätzt. Folgende Gehölze kommen vor:

Stiel-Eiche, Silber-Weide, Hänge-Birke, Feld-Ahorn, Hybrid-Pappel, Hartriegel, Hainbuche, Essigbaum, Gewöhnlicher Liguster, Rot-Fichte, Blutpflaume, Gewöhnlicher Holunder, Gemeine Esche, Schwarz-Erle, Walnuss, Wildkirsche, Berg-Ahorn.

Die übrigen Freiflächen sind zumeist mit krautiger Vegetation bestanden, vereinzelt sind Baum- und Strauchgruppen eingestreut. Die Flächen wurden angesät.

Faunistische Bestandsaufnahmen sind nicht erfolgt. Die bestehende Gehölzstrukturen bieten vor allem Vögeln potentiellen Lebensraum als Brut- und Nahrungshabitat. Aufgrund der Vorbelastung durch die B 33 und die dichte Bebauung wird die Bedeutung der Gehölze für Vögel als gering eingestuft. Grünflächen können zur Nahrungssuche genutzt werden. Sie kommen im Geltungsbereich nur sehr kleinflächig vor. Vorkommen von Reptilien, insbesondere Eichdechsen, sind ableitend aus den vorhandenen Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Auch sind Vorkommen von Fledermäusen aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Bedeutung und Empfindlichkeit: Das Plangebiet ist insgesamt von geringer Bedeutung. Die bebauten und versiegelten Flächen bieten wenig Lebensraum für Tier und Pflanze. Die Biologische Vielfalt ist gering. Die Bedeutung des Gehölzstreifens wird aufgrund der Strukturarmut der Umgebung als mittel eingeschätzt. Bedingt durch die hohe Verkehrsbelastung auf der B 33 und die damit verbundene hohe Störungsfrequenz und Lärmbelastung ist die Nutzung der Gehölze als Habitat für Tiere gering.

Vorbelastung: Eine Vorbelastung der Tierwelt besteht durch die Barrierewirkung und die Lärmemissionen der B 33. Eine Vorbelastung besteht durch die Schadstoffemissionen ausgehend von der B 33. Diese sind vor allem im näheren Umfeld bis ca. 50 m der B 33 wirksam, wo Schadstoffanreicherungen ein verändertes Pflanzenwachstum bewirken.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens: Da es zu keiner Änderung des Maß der baulichen Nutzung kommt, werden keine Pflanzen / Biotope überbaut, die nicht bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts überbaut werden dürften. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung hat keine Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere.

Minimierung: Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutz gemäß § 19 BNatSchG

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde mit § 19 Abs. 3 BNatSchG eine neue Abwägungsklausel eingeführt. Bei einem Eingriff muss festgestellt werden, ob als Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Der Eingriff ist in einem solchen Fall nur dann zulässig, wenn „er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist" (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG). Die streng geschützten Arten werden in § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG eindeutig definiert. Es handelt sich um die Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) NR. 338/97 (EG Artenschutzverordnung), im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und in der Bundesartenschutzverordnung Anlage I, Spalte 3, aufgeführt sind.

Das Plangebiet ist voraussichtlich kein Brut- oder Rastgebiet bzw. Nahrungshabitat für streng geschützte Tierarten. **Erhebliche negative Auswirkungen auf streng geschützte Arten nach § 19 Abs. 3 BNatSchG sind nicht zu erwarten.**

Artenschutz gemäß § 42 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Untersuchung hat zum Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, zu ermitteln. Es ist zu prüfen, falls Verbotstatbestände erfüllt werden, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 43 BNatSchG gegeben sind. Zu prüfen sind alle europarechtlich streng geschützten und alle europäischen Vogelarten.

Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Der bei Umsetzung des Bebauungsplans möglicherweise Verlust von Laubbäumen und Sträuchern führt jedoch mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen von geschützten Vogelarten und Arten aus Anhang IV der FFH - Richtlinie. Selbst wenn es zu einem Verlust einzelner Reviere von sehr häufig vorkommenden Arten (Kohlmeise, Amsel etc.) kommen würde, ist eine erhebliche Beeinträchtigung von lokalen Populationen nicht zu erwarten. Es ist nicht zu erwarten, dass es durch das Vorhaben zu solchen gravierenden Störungen kommt, dass der Brut- und Aufzuchterfolg der lokalen Population der Vogelarten erheblich negativ beeinflusst wird.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die lokalen Bestände der vorkommenden Tierarten auch nach der Bebauung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen. Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie sind nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeverfahren nach § 43 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz

In der Stadt Konstanz gilt für den gesamten besiedelten Bereich, also auch für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Unterlohn 3. Änderung Teil B" die Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz (Stadt Konstanz 1996). Falls bei Umsetzung von Vorhaben Bäume gefällt werden müssen, die nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, sind diese zu erfassen und in den Antragsunterlagen zur Baugenehmigung darzustellen. Im Baugenehmigungsverfahren werden der mögliche Erhalt oder Ersatzpflanzungen bzw. -zahlungen von der Stadt Konstanz festgelegt.

7.3.3 Geologie, Boden, Relief

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird nach Angaben des Landschaftsplans (Verwaltungsgemeinschaft 2001) aus Seeablagerungen (besonders Schnecklisande) auf Beckentonen der Würmeiszeit gebildet. Im Stadtgebiet von Konstanz quert die Konstanzer Endmoräne, die beim letzten Rückzugshalt des Würmgletschers gebildet worden ist. Ein natürlicher Bodenaufbau dürfte aufgrund der Bebauung und der damit verbundenen Umlagerung und Bautätigkeit im Untergrund nicht mehr vorhanden sein. Durch die Überbauung wurde der natürliche Bodenbildungs- und -entwicklungsprozess unterbunden.

Bedeutung und Empfindlichkeit: Eine Bewertung der Bodenfunktionen in Anlehnung an das Heft 31 der LfU „Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" (Lfu 1995) auf Basis der Bodenbewertung des LGRB (2006) ist nicht möglich. Für die überplanten Bereiche liegen keine Bodendaten vor. Die Reichsbodenschätzung erfolgte nur für landwirtschaftlich genutzte Böden. Versiegelte Böden haben keine Bedeutung aus Sicht des Schutzguts Boden, da alle Bodenfunktionen vollständig verloren gegangen sind.

Die Empfindlichkeit gegenüber Bauvorhaben wird aufgrund der nachfolgend dargestellten Vorbelastungen als gering eingestuft.

Vorbelastung: Der bestehende hohe Versiegelungsgrad ist als Vorbelastung zu werten. Die natürlichen Bodenfunktionen können nicht mehr erfüllt werden. Im Bereich der Grünfläche ist von einer hohen Schadstoffbelastung ausgehend von dem motorisierten Verkehr auf der B 33 auszugehen.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens: Da es zu keiner Änderung des Maßes der baulichen Nutzung kommt, wird kein zusätzlicher Boden überbaut. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung wirkt sich nicht auf das Schutzgut Boden aus.

Minimierung: Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3.4 Wasser

Zu unterscheiden sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser.

Grundwasser

Nach Aussage des LBP zur Planfeststellung (Bundesrepublik Deutschland et al. 1998) der nördlich angrenzenden B 33 neu bestehen keine nutzbaren Grundwasservorräte, da Ablagerungen mit guten grundwasserleitenden Eigenschaften, wie z.B. würmeiszeitliche Rinnenschotter oder Terrassenkiese, fehlen. Aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit wirken die Beckentone allerdings als Wasserstauer, so dass sich in den überlagernden Schichten ein Grundwasservorkommen geringer Ergiebigkeit findet, welches eng mit den Wasserständen in Seerhein und Bodensee korrespondiert.

Bedeutung und Empfindlichkeit: Die Bedeutung des Plangebiets für die Grundwasserneubildung wird aufgrund des hohen Versiegelungsgrads gering eingestuft. Das anstehende Grundwasser wird nicht als Trinkwasser genutzt. Das Grundwasservorkommen ist daher von geringer Bedeutung.

Vorbelastungen: Vorbelastungen des Wasserhaushaltes sind durch die bestehenden versiegelten Flächen gegeben.

Schutzgebiete: Wasserschutzgebiete sind in der Umgebung nicht abgegrenzt.

Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens: Auswirkungen auf das Grundwasser durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bodensee ist als nächstes Gewässer ca. 600 m entfernt.

7.3.5 Klima

Die Temperaturschwankungen zwischen Sommer und Winter sowie zwischen Tag und Nacht sind im Gegensatz zum Hinterland vergleichsweise gering. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Konstanz beträgt 8 ,8° C. Die jährlichen Niederschläge in der Konstanzer Niederung liegen bei ca. 770 mm/Jahr. Die Hauptniederschläge fallen im Sommer. Im Raum Konstanz wehen Winde aus westlicher und östlicher Richtung, Nord- und Südwinde treten wegen der umgebenden Höhenrücken selten auf.

Bedeutung und Empfindlichkeit: Die Planbereiche selber und auch die sie umgebende Siedlungsgebiet werden als gering bedeutsam für das Schutzgut Klima und die Lufthygiene gewertet.

Vorbelastung: Vorbelastet sind die klimatischen Funktionen im Plangebiet durch die bestehende Versiegelung. Die umgebenden Flächen sind durch die hohe Versiegelung erheblich vorbelastet. Die Luftqualität im Plangebiet wird durch Staub- und Schadstoffemissionen aus Verkehr und Gewerbe beeinträchtigt.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens: Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Minimierung: Eine Minimierung der Temperaturerhöhung im Gebiet kann durch Erhalt der Bau-Strauch-Hecke erreicht werden, da Pflanzen durch Verdunstung die Luft befeuchten und für Abkühlung sorgen.

7.3.6 Luft

Eine Vorbelastung der Luftqualität ist durch Verkehrsemissionen (besonders von der B 33) anzunehmen. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge beträgt ca. 20.000 KfZ (Regierungspräsidium Tübingen 2005). Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur B 33 neu, Streckenabschnitt Landeplatz – Schänzlebrücke wurde eine Untersuchung der Kfz.-bedingten Schadstoffbelastung (Luftschadstoffe) durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen des Kfz.-Verkehrs auf die Immissionssituation im Jahr 2010 untersucht. Die Untersuchungen weisen nach, dass in allen bewohnten Bereichen nach der Realisierung der B 33 neu die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Luft und der 22. BImschV sowie der Konzentrationswerte der 23. BImschV gewährleistet ist.
Die B 33 neu wurde zwischenzeitlich realisiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Prognose dem Ist-Zustand entspricht.

Auswirkung durch Umsetzung des Vorhabens: Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Minimierung: Durch die festgesetzten Bäume und Gehölze können Schadstoff- und Staubemissionen gefiltert werden. Zur Vorsorge gegen eine Zunahme der lokalen Luftverunreinigung sowie insbesondere auch zum Schutz des Klimas sollte auf eine möglichst emissionsarme und Energie sparende Energieversorgung und Bauweise der Gebäude geachtet werden.

7.3.7 Landschaft

Die Landschaft stellt sich als urbane Gewerbelandschaft der 70er Jahre dar. Das Plangebiet nebst Umgebung ist arm an natürlichen Strukturen. Es ist ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Der Erholungs- und Erlebniswert der urbanen Landschaft ist aufgrund der Strukturarmut und des hohen Verkehrsaufkommens gering.

Bedeutung und Empfindlichkeit: Aufgrund des städtischen Charakters und der vorhandenen dichten Bebauung ist die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung gering.

Vorbelastung: Vorbelastet ist Landschaft am Standort durch die dichte Bebauung und den hohen Versiegelungsgrad .

Schutzgebiete: Landschaftsschutzgebiete sind im Wirkraum des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Auswirkung durch Umsetzung des Bebauungsplans: Auswirkungen durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind nicht zu erwarten.

Minimierung: Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.3.8 Kulturelle Güter und Sachgüter

Kulturelle Güter sind nicht bekannt.

7.4 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Der hohe Versiegelungsgrad wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildung und auf das Lokalklima aus. Gleichzeitig wird die Landschaft stark wahrnehmbar verändert.

7.5 Schutz- und Vorranggebiete

Im Plangebiet sind keine Schutz- oder Vorranggebiete vorhanden. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Das nächste Gebiet FFH-Gebiet „8220 – 341 Bodanrück und westlicher Bodensee" beginnt in ca. 1,5 km Entfernung westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Vogelschutzgebiet „8220 – 401 Untersee des Bodensees" beginnt südlich in ca. 600 m Entfernung.

Tabelle 3: Auswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter

Umweltbelang	Beschreibung der Umweltauswirkungen	Beeinträchtigungsintensität
Mensch	- Erhöhung der Lärmimmissionen durch Diskothekenbetrieb nachts sind auszuschließen, da kerngebietstypische Diskotheken nicht zulässig sind - Reduzierung der Lärmemissionen tagsüber durch Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben / innenstadtrelevanter Nutzungen	• (+)
Tiere	- Keine Umweltauswirkungen prognostizierbar	-
Pflanzen/ Biotope/ Biol. Vielfalt	- Keine Umweltauswirkungen prognostizierbar	-
Boden	- Keine Umweltauswirkungen prognostizierbar	-
Grundwasser	- Keine Umweltauswirkungen prognostizierbar	-
Oberflächenwasser	- Keine Umweltauswirkungen prognostizierbar	-
Klima / Luft	- Keine Umweltauswirkungen prognostizierbar	-
Landschaft	- Keine Umweltauswirkungen prognostizierbar	-
Kultur-, Sachgüter	- Keine Umweltauswirkungen prognostizierbar	-
Wechselwirkungen	- Keine Wechselwirkungen prognostizierbar, die durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen werden würden.	-

••• hoch/ •• mittel/ • gering/ - keine Beeinträchtigung/ + voraussichtlich positive Wirkung

Ausgenommen dem Schutzgut Mensch sind keine Umweltbelange von der Änderung des Bebauungsplanes „Unterlohn" betroffen. Die Umweltauswirkungen durch Lärm auf die Menschen, die im Gebiet „Unterlohn" wohnen, werden in ihrer Beeinträchtigungsintensität vor dem Hintergrund der vorhandenen Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der B 33 als gering eingestuft. Tagsüber kann durch die Bebauungsplanänderung von einer Abnahme des potentiell möglichen Lärmpegels ausgegangen werden. Für die Nachtwerte kann bei Errichtung einer Diskothek eine Erhöhung der Schallwerte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die im Gewerbegebiet zulässigen Grenzwerte sind jedoch einzuhalten. In nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren kann hierauf eingewirkt werden.

8. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

8.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplans führt zu einer Nutzungsänderung eines bereits stark anthropogen überformten Areals. Bei Durchführung der Planung werden sich die oben genannten Auswirkungen auf das Umweltbelang Mensch einstellen. Der Umweltzustand wird sich insgesamt durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich bis gar nicht verändern.

Mögliche Sekundärwirkungen / Kumulative Wirkungen

Sekundärwirkungen oder kumulative Wirkungen sind nicht zu erwarten.

8.2 Entwicklung des Umweltzustandes ohne Umsetzung der Planung

Die derzeitige Nutzung des Gebiets würde voraussichtlich fortgeführt werden. Eine bauliche Entwicklung wäre gemäß den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans möglich.

9. Minimierung der betriebsbedingten Auswirkungen durch technischen Umweltschutz / Maßnahmen zum Klimaschutz

9.1 Vermeidung von Emissionen

Durch die Einhaltung der gültigen Wärme- und Lärmdämmstandards und moderner Heizanlagen sowie die Verwendung von technischen Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik sind Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu minimieren. Lärmemissionen dürfen die Orientierungswerte der DIN 18005 ‚Schallschutz im Städtebau' nicht überschreiten.

9.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der anfallende Abfall wird sachgerecht in der Kreismülldeponie entsorgt bzw. wiederverwertet. Das Abwasser wird getrennt vom Niederschlagswasser gesammelt und der Kläranlage Konstanz zugeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert, um die Abwässer aufbereiten zu können.

9.3 Nutzung von Energie

Im Bebauungsplan sind keine Einschränkungen, aber auch keine besonderen Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien enthalten.

10. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Die vorhandene lineare Gehölzstruktur entlang der B 33 bleibt erhalten.

Auch wenn im Geltungsbereich nach §34 BauGB zulässige Vorhaben realisiert werden, sind keine erkennbaren erheblich negativen Folgen für den Naturhaushalt und die Landschaft zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der Nutzung von Grund und Boden bewirkt und keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder die Landschaft verursacht.

11. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung sind nicht erforderlich.

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Konstanz beabsichtigt eine 3. Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Unterlohn". Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde das Planungsgebiet aufgeteilt in Teil A und Teil B. Der Bebauungsplanabschnitt „Unterlohn 3. Änderung, Teil A" trat bereits am 19.01.2000 in Kraft. Der Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil B" dient der rechtsverbindlichen Umsetzung der Ziele des Zentrenkonzepts und des Konzepts zur Sicherung von Gewerbestandorten. Im Geltungsbereich ist die bisher zulässige Nutzung in Form von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Nutzungen zukünftig ausgeschlossen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten und Eros Centern mit Ausnahme von Diskotheken. Für das Änderungsverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Der Umweltbericht wird auf Grundlage von §2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 2a / Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Der Bebauungsplan „Unterlohn" liegt im Westen der Stadt Konstanz an der B 33. Das B-Plangebiet wird gewerblich genutzt. Vereinzelt ist Wohnnutzung aus der Zeit vor Aufstellung des Bebauungsplans „Unterlohn" aus dem Jahr 1979 erkennbar. Die Fläche ist mit Ausnahme des Grundstücks 8061/12 komplett bebaut. Neben Gebäuden sind dies Parkierungs- und Lagerflächen. Die Umgebung des Plangebiets wird in vergleichbarer Weise genutzt. Es handelt sich um Handwerks -und Dienstleistungsbetriebe sowie um Einzelhandel. Südlich, östlich und westlich befinden sich gewerbliche Bauflächen, nördlich grenzt ein Grünstreifen und dann die B 33 an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 3,78 ha. Die maximal überbaubare Grundfläche nach § 34 BauGB einschließlich der Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO beträgt 1,0 (100 %). Flächenabgrenzungen sowie Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan. Durch die Änderung des Bebauungsplans „Unterlohn 3. Änderung Teil B" besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 14 m. Die Flächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Sinne des § 34 BauGB entspricht die reale Nutzung zum überwiegenden Teil dem eines Gewerbegebiets, teilweise dem eines Sondergebiets,.

Auswirkungen

Ausgenommen dem Schutzgut Mensch sind keine Umweltbelange von der Änderung des Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil B" betroffen. Die Umweltauswirkungen durch Lärm auf die Menschen, die im Gebiet „Unterlohn" wohnen, werden in ihrer Beeinträchtigungsintensität vor dem Hintergrund der vorhandenen Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der B 33 als gering eingestuft. Tagsüber kann durch die Bebauungsplanänderung von einer Abnahme des Lärmpegels ausgegangen werden. Die Erhöhung der Nachtwerte kann bei Errichtung einer Diskothek nicht völlig ausgeschlossen werden.

Artenschutz nach §§ 19, 42 BNatSchG

Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Im Hinblick auf § 19 werden durch das Vorhaben auch keine Biotope streng geschützter Arten zerstört, die nicht ersetzbar wären. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 43 (8) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die angrenzend an den Bebauungsplan liegende lineare Gehölzstruktur entlang der B 33 bleibt erhalten. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutz- oder Vorranggebiete vorhanden. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Das nächste Gebiet FFH-Gebiet „8220 – 341 Bodanrück und westlicher Bodensee" beginnt in ca. 1,5 km Entfernung westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Das Vogelschutzgebiet „8220 – 401 Untersee des Bodensees" beginnt südlich in ca. 600 m Entfernung.

Monitoring

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen oder Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Quellen

13.1 Literatur

BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND, LAND BADEN-WÜRTTEMBERG, REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG, STRAßENBAUVERWALTUNG (1998): Planfeststellung – Neubau der B 33 Konstanz, Teilstück Landeplatz – Schänzlebrücke, Bd IV.

KAULE, PROF. DR. GISELHER (1991): Arten- und Biotopschutz, 2. Auflage, E. Ulmer-Verlag.

KIEMSTEDT ET AL. (1996): Veröffentlichungen der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung (LANA) zur Methodik der Eingriffsregelung, Heft 4,

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN – WÜRTTEMBERG (1995) Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN – WÜRTTEMBERG (LFU) (1992): Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten, Band 21

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN – WÜRTTEMBERG (LFU) (2001): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN – WÜRTTEMBERG (LFU) (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2009): Daten und Kartendienst der LUBW: Schutzgebietsabgrenzungen Stand Juni 2009

REGIERUNGSPRÄSIDIUM TÜBINGEN (2005): Bundesweite Verkehrszählungen 2005

REGIONALVERBAND REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE (2002): Regionalplan 2000 Hochrhein-Bodensee

REGIONALVERBAND REGIONALVERBAND HOCHRHEIN-BODENSEE (2007): Landschaftsrahmenplan Hochrhein-Bodensee

STADT KONSTANZ (1979): Bebauungsplan „Unterlohn"

STADT KONSTANZ (1999): Zentrenkonzept 1. Fortschreibung

Stadt Konstanz (1996): Baumschutzsatzung

UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT „BODANRÜCK – UNTERSEE" (2001): Flächennutzungsplan 2010

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT „BODANRÜCK – UNTERSEE" (2001): Landschaftsplan 2010

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

13.2 Karten

LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Top 25 Baden-Württemberg, digital, Blatt

GEOLOGISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG: Geologische Karte Blatt Konstanz

STADT KONSTANZ: digitales Luftbild 2009

13.3 Rechtliche Vorgaben

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatschG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 8.04.2008 (BGBl. S. 686)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (NatSchG BW) in der Neufassung vom 01.01.2006, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.10.2008
- Wassergesetz (WG) für Baden – Württemberg in der Fassung vom 20.01.2005
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 27.07.1957 in der Fassung vom 25.06.2005
- Gesetz zur Vereinfachung und Beschleunigung wasserrechtlicher Verfahren vom 16.07.1998
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) vom 14.12.2004
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 09.12.2004
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Art. 1G vom 23.10.2007 I 2470 (Nr. 53)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.8.1998
- Landeswaldgesetz Baden – Württemberg in der Fassung vom 01.07.2004
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 01.01.2007
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993
- Landesbauordnung für Baden – Württemberg, 18. Auflage vom 8.08.1995, in der Änderung vom 25.04.2007
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP – Gesetz) in der Fassung vom 25.06.2005 " (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)", geändert am durch Art. 1G vom 23.10.2007
- Landes – UVP-Gesetz vom 25. Juli 2002

ANHANG - Fotodokumentation





Fotos 1 und 2: Grünfläche entlang der B 33. Die Fläche liegt teilweise außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

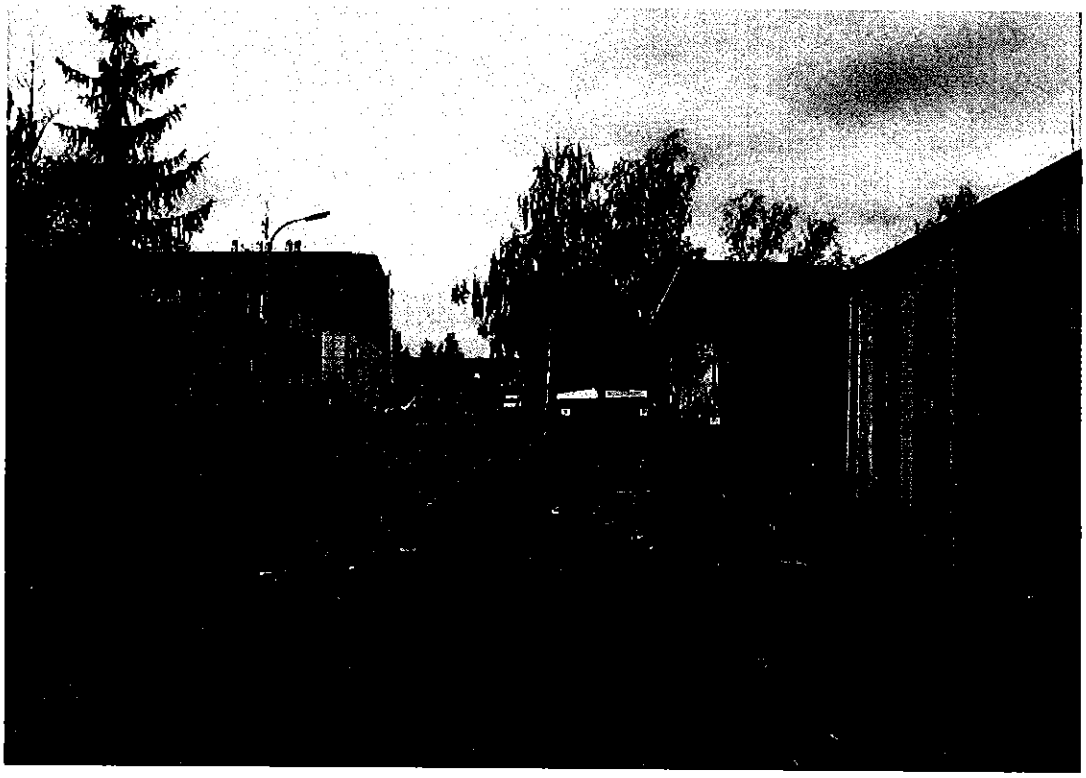


Foto 3: Das Gewerbegebiet „Unterlohn" ist bis auf wenige Freiflächen komplett bebaut. Rechts im Bild der ehemalige Edeka-Markt.

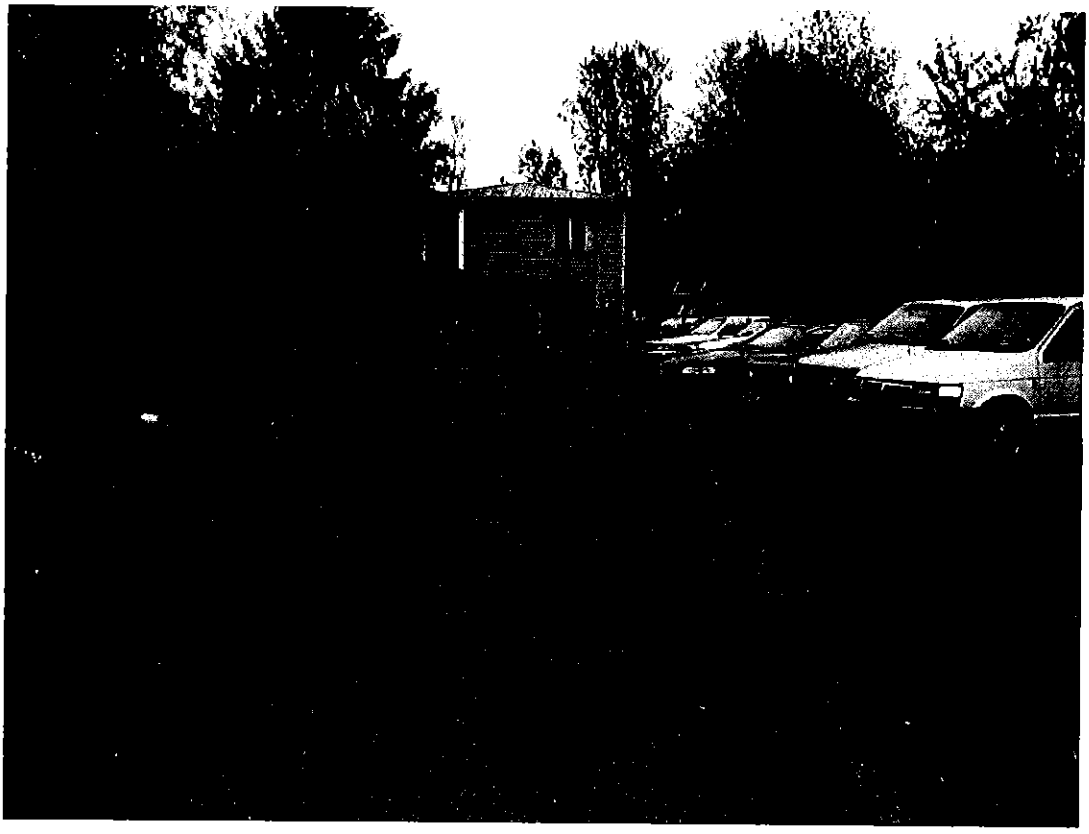
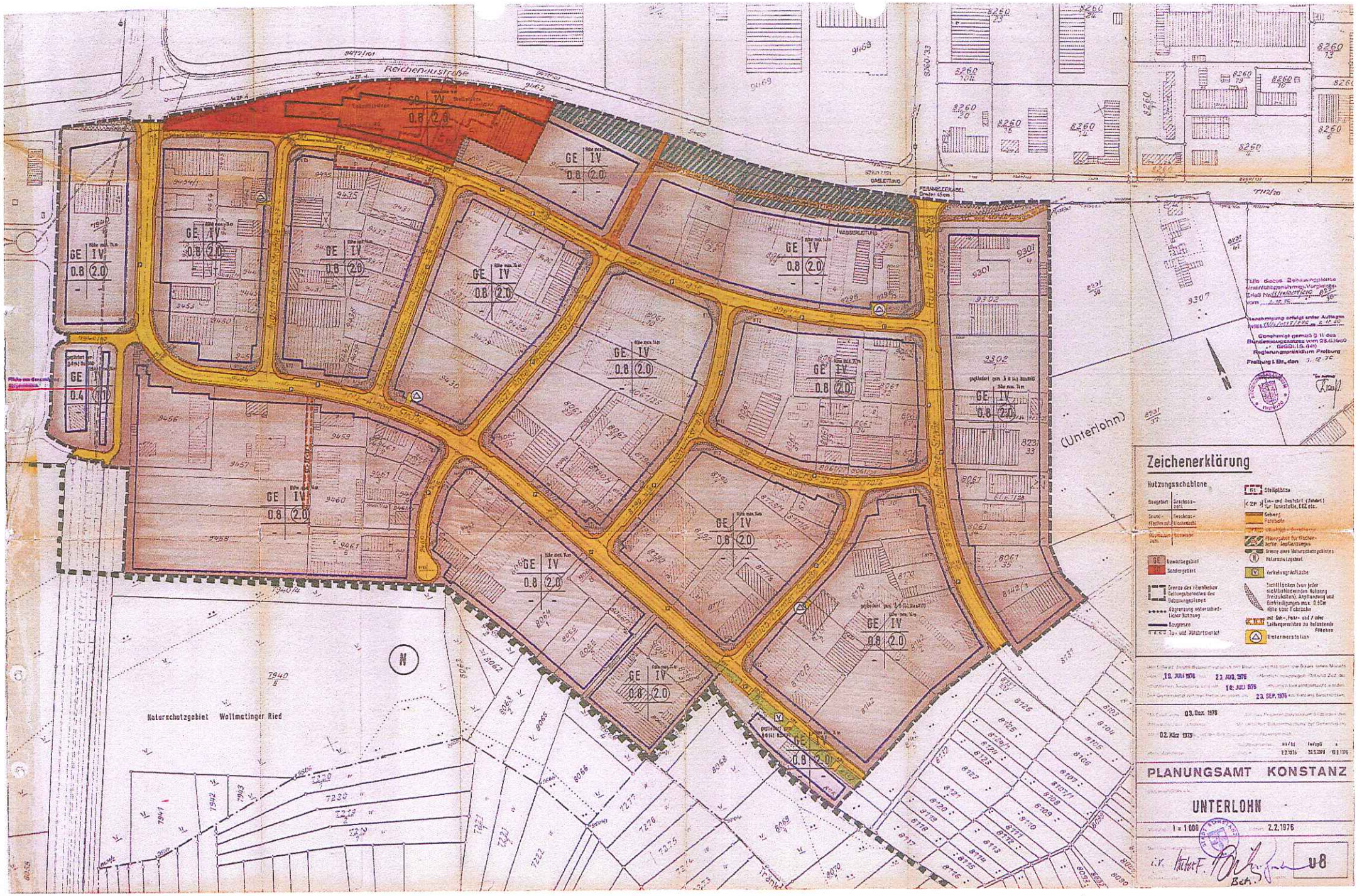


Foto 4: Flurstück, dass noch bebaut werden kann.


Reichenaustraße
Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried
(Unterlohn)
Zeichenerklärung
Nutzungsschablone
PLANUNGSAMT KONSTANZ
UNTERLOHN
1 : 1.000
2.2.1976
U8

BEBAUUNGSPLAN UNTERLOHN STADT KONSTANZ

2. PLANUNGS-UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen im Lageplan.
In den gem. § 8 Abs. 4 BauNVO in der Fassung vom 26. November 1968 gegliederten GE-Gebieten im Osten und Südosten sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zugelassen.

In dem gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 gegliederten GE-Gebiet im Westen des Geltungsbereiches wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO in der Fassung vom 15. September 1977 der § 8 Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die Bestandteil des Ladenzentrums sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den Eintragungen im Lageplan.

2. Bauweise/Grenzabstand

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Anforderungen und Ansprüche der bestehenden und neu anzusiedelnden Gewerbebetriebe an Bauform und betriebliche Organisation auf den Grundstücken ist keine Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Sockelhöhen (OKF-Erdgeschoß sind im Benehmen mit dem Baurechtsamt festzulegen.

4. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf 14 m nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig. Soweit über die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen hinaus Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 erforderlich werden, sind diese als Ausnahme zugelassen

6. Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzen Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG sind als flächenhafte Anpflanzungen zwischen dem Gewerbegebiet und der Reichenaustraße zu bepflanzen und zu unterhalten. Hochwachsende einheimische Laubbäume, z. B. Silberweide, Zitterpappel und Schwarzerle sowie einheimische Kiefer sind zu bevorzugen. In Verbindung mit den Bäumen sind standortgemäße einheimische Sträucher in Anlehnung an das Wollmatinger Ried und in dichter Bepflanzung zu wählen.

Bestehende Bäume sind zu erhalten.

7. Sichtfelder

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Fahrbahn nicht überschreiten.

8. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Straßen sind bis 80 cm Höhe gestattet.

Diese sind als lebende Hecken auszubilden. Zäune sind nur in Verbindung mit Hecken, die die äußere Erscheinung bestimmen, zulässig.

Entlang der Grenze zum Naturschutzgebiet "Wollmatinger Ried" zwischen der Schranke am Klärkanal und dem Flurstück Nr. 8152 an der verlängerten Fritz-Arnold-Straße haben die Grundstückseigentümer in ihrem jeweiligen Abschnitt einen 2 m hohen Zaun zu errichten und zu unterhalten.

9. Garagen/Abstellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind außer- oder innerhalb der Gebäude, jedoch ohne Inanspruchnahme der mit Pflanzgebot ausgewiesenen Flächen anzulegen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

10.1 Für einen Abwasserkanal ist unter der Bezeichnung lr^1 gemäß den Eintragungen im Lageplan zugunsten der Stadt Konstanz ein Leitungsrecht festgesetzt.

10.2 Für die Erschließung des Grundstücks Nr. 9458 ist zugunsten des Eigentümers dieser Parzelle (derzeitige Eigentümerin: Stadt Konstanz) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unter der Bezeichnung $gr + fr + lr^2$ gemäß den Eintragungen im Lageplan festgesetzt.

Konstanz, den 15.9.1976

STADT KONSTANZ
-Baudezernat-

i.V. Hubert F.
Bürgermeister

GMA - Hohenzollernstraße 14 - 71638 Ludwigsburg

Stadt Konstanz
Amt für Stadtplanung und Umwelt
Frau Mechthild Kreis
Untere Laube 24
78462 Konstanz

vorab per mail: kreism@stadt.konstanz.de

Ein Unternehmen der
Wüstenrot & Württembergische AG

GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg
Erfurt, Hamburg, Köln, München, Salzburg

Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg
Tel. +49 (0) 71 41 / 93 60 – 0
Fax +49 (0) 71 41 / 93 60 – 10
eMail Info@gma.biz
http://www.gma.biz

Unser Zeichen	Durchwahl	eMail	Datum
SH wym	- 24	stefan.holl@gma.biz	3. August 2009

II. rückwirkendes Verfahren zum Bebauungsplan „Unterlohn 3, Änderung Teil B"
Uns übersandte Bauvoranfrage Lebensmittelmarkt vom 16.03.2000, Gerichtsurteile, Schriftsätze der Klägerin und der Beklagten

Sehr geehrte Frau Kreis,

zunächst darf ich mich ganz herzlich für die uns übersandten Unterlagen bedanken. Aus unserer Sicht kann die GMA zu folgenden Fragen Stellung nehmen:

- Ist das von der Stadt Konstanz seit Anfang der 90er Jahre verfolgte Märkte- und Zentrenkonzept in sich stringent und wirksam?
- Sind die festgelegten Einschränkungen im Bebauungsplangebiet auf nicht innenstadtrelevante Sortimente zum Erhalt der im Zentrenkonzept festgelegten Ziele und Zentren erforderlich?
- Welche wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen zieht ein mit Bauvoranfrage vom 16.03.2000 für ein Grundstück an der Carl-Benz-Straße beantragter Lebensmittelmarkt mit 1.189 m² Geschossfläche bzw. 795 m² Verkaufsfläche mit 140 Stellplätzen nach sich?
- Fügen sich die Einzelfälle Kaufland an der Carl-Benz-Straße, Verlagerung Norma an der Carl-Benz-Straße, Lidl-Markt Strohmeyerstraße, Edeka Reichenau- / Schneckenburgstraße in das Zentrenkonzept ein oder kippt die Einzelhandelskonzeption durch diese Einzelplanungen?

1. Einordnung des Zentrenkonzeptes und seiner Wirksamkeit

Die Kreis- und Universitätsstadt Konstanz ist im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg sowie im Regionalplan als Oberzentrum ausgewiesen und übernimmt Versorgungsfunktion für die Bevölkerung der Stadt selbst sowie für den erweiterten Umlandbereich. Als Einzelhandelsplatz steht Konstanz im Wettbewerb mit den umliegenden Zentralen Orten, aber auch einzelne Standorte in der Stadt stehen untereinander im Wettbewerb.

Ab Anfang der 90er Jahre steuert die Stadt Konstanz ihre Einzelhandelsentwicklung auf Grundlage von GMA-Marktuntersuchungen unter Zugrundelegung städtebaulicher Ziele. Im Jahr 1990 hat die GMA erstmalig ein Markt- und Standortkonzept für die Universitätsstadt vorgelegt, das im Jahr 1996 fortgeschrieben wurde und in die 2006 vorgelegte 2. Fortschreibung mündete. Die vorgelegten GMA-Untersuchungen zielten dabei nicht allein auf die Verhinderung städtebaulich nicht erwünschter Wettbewerbsentwicklungen an dezentralen Lagen ab, sondern stellten auch konzeptionelle Grundlagen für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Konstanz zur Verfügung. Demzufolge handelte es sich bei den von der Stadt umgesetzten Markt- und Standortuntersuchungen nicht allein um eine auf Wettbewerbsveränderungen abzielende Konzeption, sondern auch um eine auf Weiterentwicklung einzelner Standorte, wie der Gesamtstadt, abgestimmtes Konzept, das jeweils nach einer breiteren Diskussion mit den Vertretern aus Politik, aber auch den an der Einzelhandelsplanung regelmäßig zu beteiligenden Institutionen und Verbänden (IHK, Einzelhandelsverband, Regierungspräsidium Freiburg u. a. m.) erarbeitet wurde. Darüber hinaus war die GMA gutachterlicherseits durchschnittlich ein- bis zweimal jährlich mit der Prüfung von Einzelvorhaben in den zurückliegenden 19 Jahren betraut.

1.1 Ziele und Steuerungsmechanismen der Märkte- und Zentrenkonzepte

Zu den durchgängigen Zielen der von der GMA vorgelegten Märkte- und Zentrenkonzepte zählen die

- Stärkung der Innenstadt
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgung in den Stadtteilen
- Schaffung von Flächen für großflächigen Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten
- Sicherung der oberzentralen Versorgungsfunktion von Konstanz für das Umland.

Die o. a. Ziele wurden insbesondere durch zwei Instrumentenbündel erreicht:

- Das sog. Standortkonzept, d. h. die Zuordnung bestimmter Versorgungsfunktionen zu Standorten
- das sog. Sortimentskonzept, d. h. die Steuerung der Belegung von bestimmten Standorten durch eine Gliederung möglicher Einzelhandelssortimente in zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente.

1.2 Knappe Flächen für das Produzierende Gewerbe

Neben besonderen städtebaulichen Gesichtspunkten, z. B. Sicherung der Zentren, Konzentration des Verkehrs auf bestimmte Standortlagen, war auch die in Konstanz vorherrschende latente mangelnde Flächenverfügbarkeit für das Produzierende Gewerbe ausschlaggebend für eine Limitierung der Handelsnutzungen in Gewerbe- / Industriegebieten.

- Erfahrungen der GMA hatten gezeigt, dass an anderen Standorten, wo Einzelhandel in Gewerbe- / Industriegebieten gänzlich, bis zur Grenze der Großflächigkeit oder mit weiteren Festsetzungen zulässig war, ganz entscheidend die Preisbildung im Gebiet beeinflusst haben. Kleinere produzierende oder auch Handwerksunternehmen waren nicht in der Lage, ähnliche Quadratmeterpreise wie der dort mögliche Einzelhandel zu bezahlen, und wurden z. T. sukzessive aus den Gebieten „herausgedrängt".
- Ein Blick auf die Flächenbilanz der Stadt Konstanz verdeutlicht die Situation: Nach überschlägiger Berechnung stehen in Konstanz derzeit rd. 184 ha an gewerblicher Baufläche (2000 waren es noch 199 ha; Quelle FNP) zur Verfügung. Hiervon sind 28,4 ha Reservefläche, wobei nur 12,3 ha sofort verfügbar sind. Seit 2002 hat sich die ohnehin knappe gewerbliche Reservefläche um 23 % reduziert. Die spezielle topografische Situation, die Lage von Landschaftsschutzgebieten, aber auch die durch den See begrenzte Flächenverfügbarkeit lässt eine wesentliche Erschließung zusätzlicher Gewerbeflächen nicht zu.

1.3 Laufende Beratungstätigkeit der GMA in Konstanz in der Ausformung des Zentrenkonzeptes

Zu der laufenden Beratungstätigkeit der GMA in Konstanz zählen u. a.:

- 1990 Markt- und Standortuntersuchung für die Gesamtstadt
- 1996 1. Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für die Gesamtstadt
- 1996 Stellungnahme Möbeleinzelhandel, Max-Strohmeyer-Straße
- 1998 Gutachten zur Baumarktansiedlung in Konstanz (OBI)
- 1998 Bebauungsplanfestsetzung Ober- und Unterlohn, Projektentwicklung E-Center
- 2000 Schwabenbau Ebner GmbH, Verträglichkeitsanalyse auf dem Gelände der Riether-Werke in Konstanz
- 2000 Seeuferhaus: Verträglichkeitsgutachten
- 2002 Ansiedlung Textilanbieter Bodanstraße / Rosgartenstraße (heute: C&A u. a. m.)
- 2001 Generalstellungnahme zum Bebauungsplan „Unterlohn 3, 3. Änderung Teil B"
- 2004 Reichenaustraße: GMA-Bewertung der Ansiedlung eines Lidl-Marktes mit 1.400 m² Verkaufsfläche
- 2005 Möbeluntersuchung für den Standort Konstanz im Auftrag der Fa. Rieger

- 2005 Möbeluntersuchung, Möbelix
- 2006 2. Fortschreibung der Markt- und Standortuntersuchung für die Gesamtstadt
- 2008 Standortanalyse für ein gastronomisches Objekt in Konstanz im Auftrag der AMB Generali
- 2008 Kontakte über die Entwicklung der Hussenpassage mit der Stadt, aber auch einem Gewerbeentwickler aus Wunstorf

1.4 Wirksamkeit des Zentrenkonzeptes

Die generelle Wirksamkeit des Zentrenkonzeptes kann u. E. anhand einer Reihe von Beispielen verdeutlicht werden:

- So hat die GMA *in den Jahren 1990 und 1996* bereits der Stadt empfohlen, die weitere Handelsentwicklung auf die Innenstadt und auf die Nahversorgungslagen zu konzentrieren. Infolge dieser baurechtlichen Beschränkung möglicher Außenentwicklungen konnte das *Seeuferhaus* im Südosten der Konstanzer Altstadt nahe der Schweizer Grenze entwickelt werden.
- Das später als „Lago" firmierende Einkaufszentrum konnte erfolgreich am Markt platziert werden und trägt heute zur überregionalen Profilierung des Handelsplatzes Konstanz bei. Nicht allein, dass auch der Einzelhandelsverband landauf landab den Modellcharakter der integrierten Entwicklung „lobt", auch der wirtschaftliche Stellenwert der Ansiedlung ist beträchtlich.
- Im Jahr 2005 / 2006 konnte im Rahmen der 2. Fortschreibung der GMA-Marktuntersuchung u. a. auch festgehalten werden, dass der markenorientierte Besatz des Lago in der Lage war, ein deutlich in die Schweiz hineinstrahlendes Einzugsgebiet zu gewinnen. Das Einzugsgebiet des Konstanzer Einzelhandels wurde demzufolge deutlich ausgedehnt.

Aber auch die Sortimentsliste des Märkte- und Zentrenkonzeptes wurde behutsam weiterentwickelt:

- So wurde die ursprünglich den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnete Warengruppe der Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel und Tiernahrung nach 2005 den nicht zentrenrelevanten Sortimenten – und damit auch für nicht integrierte Standorte möglich – zugeordnet.
- Auch bei anderen Sortimenten, so Beleuchtungskörper, Lampen, weiße Ware, Sportgroßgeräte wurden bestimmte Modifikationen vorgenommen.

Im Jahr 2006 hält die GMA fest: „Aus GMA-Sicht ist die weitere Handhabung des Sortimentskonzeptes für Konstanz zu empfehlen. Das Instrumentarium der Sortimentsfestsetzung (zentrenrelevant – nicht zentrenrelevant) hat sich im Gegensatz zu früher angewandten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als rechtssicher erwiesen. Mit dem Instrumentarium ist es möglich, die zentrenrelevanten Sortimente an nicht integrierten Standorten (E-Standorten) auszuschließen (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)."

2. Erforderlichkeit und Wirksamkeit der Festsetzungen im Bebauungsplangebiet „Unterlohn 3", aber auch an anderen dezentralen Lagen

Die Notwendigkeit der Steuerung des Einzelhandels in Gewerbegebieten ergibt sich zum einen aus der o. a. generell eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in Konstanz. Zunächst ist hier festzuhalten, dass zentrenrelevante und großflächige Verkaufsflächen ein deutlich höheres Maß an Wertschöpfung ermöglichen wie (kleinflächige) Handelsflächen mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, v. a. aber als produzierendes / verarbeitendes Gewerbe.

Unterstellte man rein rechnerisch, dass rund ein Drittel der Gewerbeflächen für Umnutzungen durch Einzelhandel (zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant) zur Verfügung stünden, wäre einerseits eine deutliche Verschärfung der Einzelhandelskonkurrenz, aber andererseits auch eine unzureichende Flächenverfügbarkeit für produzierendes Gewerbe die zwangsläufige Folge. Das Fehlen einer Steuerung auf Grundlage städtebaulicher Zielsetzungen hätte zudem die Einwanderung von Handelsnutzungen nahezu in alle Gebiete zur Folge, was sich wiederum einem nahezu beliebigen Standortmuster und erhöhten Aufwendungen für die kommunale Verkehrsinfrastruktur niederschlagen würde. Die Wirksamkeit der Festsetzungen für die Flächenpolitik kann u. E. dadurch belegt werden, dass trotz knappem Flächenangebot noch Restflächen für das Gewerbe zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus belegen die Daten der GMA-Untersuchung 2006, dass die Festsetzungen für zentrenrelevante Sortimente in Konstanz gewährleisten, dass die zentrenrelevanten Sortimente nach wie vor im Zentrum konzentriert werden. In einer Zusammenschau der Tabellen 12 und 16 (Stand 2005) wird etwa deutlich, dass von einem Gesamtbestand der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung / Schuhe / Sport von 44.850 m² immerhin 35.375 m² (= 81,1 %) in der Altstadt ansässig sind, mehr als neun Zehntel der diesbezüglichen Verkaufsfläche (inkl. Stadtteilzentrum und integrierte Lage) sind aufs Zentrum konzentriert.

3. Prüfung des beantragten Lebensmittelmarktes

Mit Bauvoranfrage vom 16.03.2000 wurde auf dem Flst. 8061/12 die streitgegenständliche Anlage eines Lebensmittelmarktes mit 1.189 m² Geschossfläche (= 795 m² Verkaufsfläche) zzgl. 98 m² Kassenzone beantragt. Unabhängig dessen, dass es sich beim Vorhaben nach neuerer Rechtssprechung um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt (die Vorkassenzone ist der Verkaufsfläche zuzuordnen), können die möglichen Auswirkungen und die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens mit 140 Stellplätzen wie nachfolgend beschrieben eingeordnet werden.

3.1 Flächenproduktivität / Sollumsatzleistung

Auch wenn für das Vorhaben seinerzeit kein Betreiber benannt wurde, kann die mögliche wirtschaftliche Leistung des Vorhabens wie folgt berechnet werden:

Verkaufsfläche	x	Flächenproduktivität	=	Sollumsatzleistung in Mio. €
893 m²	x	5.000 € / m²	=	4,5 Mio. €

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 900 m² entfällt auf das Vorhaben ein Verkaufsflächenanteil von rd. 3,5 % an der Bestandsverkaufsfläche in Konstanz.

3.2 Positive und negative Standortfaktoren

Aus wirtschaftlicher / städtebaulicher Sicht können dem Vorhaben positive und negative Standortfaktoren zugeordnet werden. Im Einzelnen sind folgende positive Faktoren herauszustellen:

+ Lage im Gewerbegebiet Strohmeyersdorf an der Carl-Benz-Straße im mittelbaren Umfeld des bestehenden Kaufland-SB-Warenhauses
+ Das Objekt ist von der B 33 gut angebunden, eine Sichtbarkeit kann jedoch nicht hergestellt werden

Als **negative Standortfaktoren** sind zu nennen:

- Der Standort kann aufgrund seiner Lage in einem ausgedehnten Gewerbegebiet aus dezentral bezeichnet werden
- der Standort erschließt aufgrund des Fehlens von Wohngebieten kein fußläufiges Einzugsgebiet.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich beim Standort an der Carl-Benz-Straße um eine dezentrale Gewerbegebietslage handelt. Dennoch ist der Standort in Konstanz als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen bekannt und erklärt deshalb auch die Nachfrage nach dort mietbaren Einzelhandelsflächen.

3.3 Einzugsgebiet

Für das Vorhaben ist ein Einzugsgebiet abzugrenzen, das die Stadtteile Fürstenberg, Wollmatingen sowie Industriegebiet umfasst. Im Einzugsgebiet wohnen ca. 18.060 Einwohner[1]. Aus der diesbezüglichen Abgrenzung folgt, dass das Vorhaben ein beträchtliches Einzugsgebiet erschließt, und nicht auf eine Nahversorgungsfunktion, etwa einiger weniger Einwohner im Umfeld angewiesen ist. Darüber hinaus dürfte das Vorhaben auch Kunden in benachbarten Stadtteilen ansprechen sowie durch die Verbundlage mit Kaufland Bewohner aus einem überörtlichen Einzugsgebiet (Streuumsätze aus Allensbach und der Reichenau).

Nach überschlägiger Schätzung steht für das Vorhaben im Einzugsgebiet ein Kaufkraftvolumen von rd. 32,5 Mio. € p. a. zur Verfügung, so dass für das Vorhaben ausreichend Kaufkraft vorhanden ist.

---

1 Quelle: Stadtverwaltung Konstanz, Stand: 31.12.2008, ca.-Werte.

3.4 Wettbewerbssituation

Für das Vorhaben können im unmittelbaren Umfeld folgende Hauptwettbewerber festgehalten werden:

- Fa. Kaufland, Carl-Benz-Straße
- Handelshof, Max-Stromeyer-Straße
- Fa. Norma, Carl-Benz-Straße
- Fa. Edeka aktiv Bauer, Riedstraße
- Fa. Aldi, Oberlohnstraße
- Fa. Lidl, Radolfzeller Straße
- Fa. Lidl, Max-Stromeyer-Straße
- Fa. Plus, Fürstenbergstraße.

Nach vorsichtiger Schätzung beläuft sich die Gesamtverkaufsfläche auf knapp 10.000 m², d. h. in Zone I kann heute eine bereits vollständige Wettbewerbslandschaft festgehalten werden; die bislang marktführende Großfläche des Kauflandes wird durch das Edeka aktiv-Center (vgl. auch Ziffer 4.4) ergänzt.

3.5 Wirtschaftliche Wirkungen

Geht man rein rechnerisch davon aus, dass das Vorhaben rd. 20 % Streuumsatzleistung erzielen könnte, so dürfte das Vorhaben aus der Zone I eine Umsatzleistung von rd. 3,5 – 3,6 Mio. € p. a. erzielen müssen. Dies entspricht, bezogen auf die dort vorhandene Kaufkraft, einem Marktanteil von mehr als 10 %. Auch bezogen auf die Umsatzleistung dürften Umverteilungswerte erreicht werden, die in einer Größenordnung von 5 – 6 % liegen. Hieraus eine „Unbedenklichkeitserklärung" in städtebaulicher Hinsicht abzuleiten, ist u. E. jedoch nicht möglich:

- Zwar spricht vieles dafür, dass eine alleinige Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit rd. 900 m² Verkaufsfläche in dezentraler Lage durch seine wirtschaftlich-städtebaulichen Wirkungen nicht zum Kollaps des Zentrensystems der Stadt Konstanz führt.
- Mit einer Verkaufsfläche von 3 – 4 % an der Gesamtverkaufsfläche im Lebensmitteleinzelhandel und einer Umverteilungswirkung zwischen 5 – 6 % im mittelbaren Umfeld scheinen die Wirkungen „ohne" Zentrenkonzept bewältigbar.
- Stellt man das Vorhaben jedoch in den Kontext des Zentrenkonzeptes, so ergibt sich eine völlig andere Sichtweise:
- Eine Zulassung des Vorhabens an dieser Stelle wäre einem Berufungsfall an anderer Stelle gleichzusetzen, da ausschließlich wirtschaftliche Kriterien für eine Zulassung herangezogen werden können.

- Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wäre ein Dispens für einen Investor an dieser Stelle sicherlich ein Signal für andere Entwicklungen an anderer Stelle, so dass das für die Nahversorgung und Zentrenbildung wesentliche Sortiment der Nahrungs- und Genussmittel aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente herausgenommen würde.
- Bereits mit diesem zweiten Ansiedlungsvorhaben würde die 10 %-Hürde mehr als deutlich übersprungen, d. h.: Mögliche städtebauliche Wirkungen durch dezentrale Ansiedlungen wären zu erwarten.

4. Einzelfallbetrachtungen

Im Nachgang zur Bewertung der Bauvoranfrage sollen vier unterschiedliche Vorgänge nochmals auf ihre Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept hin untersucht werden.

4.1 Kaufland an der Carl-Benz-Straße

Die Umnutzung des SB-Warenhausstandortes der Edeka in ein Kaufland waren seitens der Stadt Konstanz nach unserer Einschätzung nicht verhinderbar. Zwar kann die Frage diskutiert werden, ob es zulässig gewesen wäre, das Bestandsobjekt auf den seinerzeitigen baurechtlichen Rahmen „festzurren" – mit den dann auftretenden Risiken eines Rechtsstreites bis hin zur möglichen Entschädigungspflicht der Stadt. Zudem beträgt der Zuwachs der Verkaufsfläche nach Umbau nur rd. 10 % der Bestandsverkaufsfläche (derzeit rd. 4.000 m²), der Zuwachs entspricht einem Anteil von rd. 1 % der Gesamtverkaufsfläche des Konstanzer Lebensmitteleinzelhandels; bei einer Großfläche sind die hieraus resultierenden wirtschaftlichen Wirkungen als deutlich nachrangig einzuordnen. Vor dem Hintergrund, dass durch die Umnutzung keine wesentliche Ausweitung der wirtschaftlichen Wirkungen eintrat, hat die Verwaltung hier u. E. mit Augenmaß gehandelt.

4.2 Verlagerung Norma an der Carl-Benz-Straße

Die Umsetzung des Norma vom mittelbar benachbarten OBI, dessen Ansiedlung wir seinerzeit durch Einzelstellungnahme begleitet, hatten, war geleitet durch den städtebaulichen Wunsch, OBI am Planstandort auch unter dem Gesichtspunkt der Funktionsbündelung realisieren zu können. Mit der Verlagerung des Norma-Marktes an die Carl-Benz-Straße 5 ging ebenfalls eine Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 800 m² (+ 200 m² bzw. < 1 % der Gesamtverkaufsfläche des Konstanzer Lebensmitteleinzelhandelsfläche) einher. Auch hier war die nachvollziehbare Überlegung, im Zuge der Umsetzung eine marktgängige Größenordnung realisieren zu können, mit ausschlaggebend für die notwendige Verlagerung.

4.3 Lidl-Markt Max-Stromeyer-Straße

Der Lidl-Markt an der Max-Stromeyer-Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m² wurde im Rahmen einer Einzelfallprüfung untersucht. Der mögliche Einwand, es handle sich hier um ein außerhalb des Zentrenkonzeptes genehmigtes Objekt, greift zu kurz. Bei der Zulassung war seinerzeit auch die unmittelbare Nachbarschaft zu verdichteter Wohngebietsbebauung berücksichtigt worden, so dass diese Scharnierlage des Vorhabens dem städtebaulichen Ziel der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung entspricht.

4.4 Edeka Reichenaustraße / Schneckenburgstraße

Auch das Planvorhaben E-Center mit ca. 4.000 m² großem Supermarkt und ergänzenden Handelsnutzungen wurde ausführlich von GMA bewertet und auch in der Dimensionierung der Nonfoodverkaufsfläche auf die schutzwürdigen Belange der Zentren abgestimmt. Nur der Vollständigkeit halber weise ich darauf hin, dass dieses Objekt gemeinsam mit Wohnbebauung realisiert wird. Der Gesamtvorgang ist mehr als ausführlich dokumentiert; abschließend sei hier der Hinweis gestattet, dass es sich um die Arrondierung eines planerisch veralteten Zentrums handelt.

5. Gesamtbewertung

Insgesamt können vor dem Hintergrund der 1990 erstellten Grundlagen und ihrer Fortschreibung im Jahr 1996 / 1997 bzw. 2005 / 2006 folgende Aussagen getroffen werden:

- Grundsätzlich haben sich einige Grundlagendaten (Einwohnerzahl, Kaufkraft usw.) in den zurückliegenden Jahren seit der Erstellung der letzten Untersuchung weiterentwickelt. Von einer grundlegenden Veränderung der Verhältnisse kann nach unserer Einschätzung nicht ausgegangen werden. Die Grundlagendaten wurden seitens der GMA im Auftrag der Stadt Konstanz regelmäßig fortgeschrieben, die Wettbewerbssituation hat sich im Umfeld in den vergangenen Jahren aus unserer Sicht überschaubar entwickelt. Insbesondere das benachbarte Mittelzentrum Singen, das in den 90er Jahren noch eine stärkere Marktposition als das Oberzentrum Konstanz hatte, konnte in den zurückliegenden Jahren seine Wachstumspotenziale nur in eingeschränktem Umfang wahrnehmen.
- Die Daten aus den GMA-Erhebungen sind u. E. in den nächsten Jahren ggf. wieder fortzuschreiben. Durch die laufende Tätigkeit der GMA vor Ort sind wir über einzelne Standortentwicklungen laufend informiert, Neuansiedlungen oder Geschäftsschließungen in größerem Umfang werden in den laufenden GMA-Stellungnahmen angemessen berücksichtigt.
- Die Überlegungen der GMA, den Handel auch weiterhin auf Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes zu steuern, haben nach unserer Auffassung nach wie vor Gültigkeit. Alle vorher ausgeführten Einzelfallbetrachtungen sind vor dem Hintergrund der jeweiligen Situation zu sehen und hätten – so unsere Einschätzung – auch abseits von generellen planerischen Überlegungen rein rechtlich kaum verhindert werden können. In der Summe ihrer Wirkungen sind sie **nicht** geeignet, die grundsätzlichen Empfehlungen und die mit der Einführung des Standort- und Sortimentskonzeptes beabsichtigten Wirkungen in Frage zu stellen. Damit können diese Empfehlungen, z. B. zum Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten, uneingeschränkt aufrecht erhalten werden.
- Darüber hinaus hat die Stadt Konstanz in den zurückliegenden Jahren nicht nur in den Gewerbegebieten eine vorsichtige Entwicklungspolitik betrieben, sondern unsere qualitativen Empfehlungen umgesetzt. Dies betrifft zum einen die Entwick-

lung des Seeuferhauses (heute Einkaufszentrum Lago), aber auch die Neuansiedlung des Edeka-Marktes auf dem Gelände Great Lakes Nord und die diesbezügliche Erweiterung des Stadtteilzentrums auf diesen Bereich. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann gerade dieser Standort jedoch nicht mit dem in Rede stehenden Planstandort „Unterlohn 3, Teil B" verglichen werden, während im Bereich des Standortes Great Lakes Nord in Verbindung mit einer Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft von bestehenden Wohnquartieren eine Verbesserung der Versorgung auch in fußläufigem Sinne erreicht werden soll, und eine wesentliche städtebauliche Aufwertung des Standortbereiches verfolgt wird, handelt es sich beim hier in Rede stehenden Bebauungsplangebiet „Unterlohn 3" um eine reine Gewerbegebietslage. Insofern stellt genau diese Fallkonstellation in der Gegenüberstellung die Ziele des Märkte- und Zentrenkonzeptes nochmals klar heraus: Hier die städtebaulich erwünschte Entwicklung eines Stadtteilzentrums, für das im Übrigen auch eine umfangreiche Abwägung möglicher Rückwirkungen auf die restlichen Einzelhandelstandorte in der Stadt vorgenommen wurde, und dort die Anstrengungen, den Handelsstandort nicht weiter zu entwickeln, sondern die gewerbliche Nutzung im Bestand festzusetzen.

- Last but not least wird das Zentrenkonzept und seine Wirksamkeit – wie auch das Handeln der Verwaltung und der GMA vom Stadtrat und den Trägern öffentlicher Belange aufmerksam beobachtet und hinterfragt. Die Mehrheit des Stadtrates hält am Märkte- und Zentrenkonzept – so unsere Einschätzung – nicht aus ideologischen Gründen fest, sondern weil in der Tagesarbeit immer wieder seine stringente Umsetzungsorientierung belegt werden konnte.

Sehr geehrte Frau Kreis, soweit unsere Überlegungen in aller Kürze. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Dr. Stefan Holl Gerhard Beck

KONSTANZ
Die Stadt zum See

Bebauungsplan
Unterlohn 3.Änderung Teil B

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Unterlohn, 3.Änderung Teil B"

Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Bebauungsplanänderung „Unterlohn 3. Änderung, Teil B" werden die Ziele des Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbestandorten rechtsverbindlich umgesetzt.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:
- Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt und der integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz
- Sicherung von Flächen für das verarbeitende und Dienstleistungsgewerbe
- Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten für Discotheken
- Sicherung eines standortadäquaten Maßes der baulichen Nutzung.

Im Planungsgebiet erfolgt die Festsetzung als Gewerbegebiet, analog den Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes Unterlohn.

Zur Umsetzung der genannten Ziele schließt der Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil B" den innenstadtrelevanten Einzelhandel sowie Vergnügungsstätten und Eros Center mit Ausnahme von Diskotheken aus.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der Vorschriften des § 2 Abs.4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Aus dem Umweltbericht ergibt sich, dass der Bebauungsplan Unterlohn 3.Änderung Teil B zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange führt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, da der Bebauungsplan keine Änderung der Nutzung von Grund und Boden bewirkt und keine Eingriffe in den Naturhaushalt oder die Landschaft verursacht. Ausgenommen dem Schutzgut Mensch sind keine Umweltbelange von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Die Umweltauswirkungen durch Lärm auf die Menschen, die im Gebiet „Unterlohn" wohnen, werden in ihrer Beeinträchtigungsintensität vor dem Hintergrund der vorhandenen Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der B 33 als gering eingestuft. Tagsüber kann durch die Bebauungsplanänderung von einer Abnahme des Lärmpegels ausgegangen werden. Die Erhöhung der Nachtwerte gegenüber dem jetzigen Bestand kann nicht ausgeschlossen werden. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen sind Lärmemissionen durch eine Diskothekennutzung auf die Orientierungswerte in Mischgebieten beschränkt.

Abwägung der umweltrelevanten Belange und der eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken zu möglichen Lärmbelastungen durch die Zulässigkeit von Diskotheken geäußert. Angesichts des Gebietscharakters, der eine gewerbliche Nutzung vorsieht, wurde an der als Ausnahme festgesetzten Zulässigkeit von Diskotheken festgehalten. Die Nutzungsverträglichkeit zu den umliegenden Wohnnutzungen findet über den Ausschluss kerngebietstypischer Diskotheken Berücksichtigung.

Der Planungsprozess und die Abwägung

Der Bebauungsplan "Unterlohn 3. Änderung, Teil B" wurde am 14.08.2002 durch amtliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.
Dieser Bebauungsplan zählt zu den zahlreichen Bebauungsplänen, die zur Umsetzung des Zentren-Konzepts und des Konzepts zur Sicherung von Gewerbestandorten erstellt wurden.
Der Bebauungsplan bildet einen Teilabschnitt von insgesamt drei Teilbereichen des Bebauungsplans "Unterlohn, 3. Änderung". Für den Bebauungsplan "Unterlohn, 3. Änderung" wurde am 10.11.1994 der Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden aufgrund inhaltlicher Änderungen die einzelnen Teilbereiche zeitlich versetzt zur Rechtskraft geführt.
So erfolgte nach der zweiten Auslegung eine Aufteilung des ursprünglich größeren Plangebietes des Bebauungsplanes "Unterlohn 3. Änderung, Teil B" in die Bebauungspläne "Unterlohn 3. Änderung, Teil B (östlicher Teil des Plangebiets) und Teil C (westlicher Teil des Plangebiets).

Gegen eine ablehnende Baugenehmigung, die sich auf den Bebauungsplan stützt, wurde Klage erhoben. Begleitend zu diesem anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 Bau-gesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, um möglichen Formfehlern vorzubeugen. Mit amtlicher Bekanntmachung vom 09.08.2008 trat der Bebauungsplan "Unterlohn, 3. Änderung Teil B" aufgrund des durchgeführten ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend auf den 14.08.2002 in Kraft.
Da die Durchführung des rückwirkenden Verfahrens im vereinfachten Verfahren möglicherweise einen Formfehler darstellt, fasste der Gemeinderat am 24.09.2009 ebenfalls als Vorsichtsmaßnahme den Beschluss zur Durchführung eines zweiten ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB gingen Stellungnahmen ein, mit dem Ziel vom Ausschluss des innenstadtrelevanten Handels sowie Ausschluss von Getränken abzusehen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde von der IHK angeregt, die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zu erweitern. Das Landratsamt regte eine Reglementierung zu Werbeanlagen an. Aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahme haben sich keine materiell-rechtlichen Änderungen ergeben. Zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt und der integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz (Zentrenkonzept) sowie Sicherung von Flächen für das verarbeitende und Dienstleistungsgewerbe (Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten) wurde am Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortiment sowie Vergnügungsstätten und Eros Centern festgehalten. Im Sinne dieser Zielsetzung wurden die Spielräume bei innenstadtrelevanten Randsortimenten nicht erhöht. Im Stadtteil Industriegebiet soll mittel- bis langfristig die Reglementierung von Werbeanlagen über ein flächendeckendes Konzept erfolgen, von einer punktuellen Lösung im Bebauungsplangebiet wird abgesehen.

Verfahrensschritte

-	10.11.1994	Aufstellungsbeschluss
-	21.07.– 01.08.1997	frühzeitige Bürgerbeteiligung
-	08.03.– 09.04.1999	öffentliche Auslegung
-	08.02.– 08.03.2002	2. Öffentliche Auslegung
-	14.08.2002	Rechtskraft Bebauungsplan Unterlohn 3. Änderung Teil B
-	13.03.2008	Beschluss 1. rückwirkendes Verfahren
-	25.03.- 25.04.2008	3. Offenlage
-	24.09.2009	Beschluss 2. rückwirkendes Verfahren
-	14.10.- 16.11.2009	4. Offenlage
-	28.01.2010	Satzungsbeschluss

Amt für Stadtplanung und Umwelt
29.01.2010