Bebauungsplan „Unterlohn, 3. Änderung Teil C"

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. Amtliche Bekanntmachung vom 04.09.2004
2. Satzung vom 17.08.2004
3. Zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 2.500
4. Textliche Festsetzungen vom 11.12.2003
5. Begründung vom 11.12.2003
6. Lageplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn vom 10.07.1979
7. Textliche Festsetzungen vom 15.09.1976 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn
8. Übersichtsplan – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Unterlohn, 3. Änd." Teil C

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „UNTERLOHN 3. ÄNDERUNG Teil C“

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 24. Juni 2004 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§1
Gegenstand/ Inhalt der Änderung

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

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

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

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 3
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1.	Lageplan	vom 11.12.2003
2.	Textlichen Festsetzungen	vom 11.12.2003

Beigefügt sind:

3. Begründung zum Bebauungsplan vom 11.12.2003
4. Lageplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn vom 10.07.1979
5. Textliche Festsetzungen vom 15.9.1976 des rechtskräftigen Bebauungsplanes Unterlohn

§ 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.

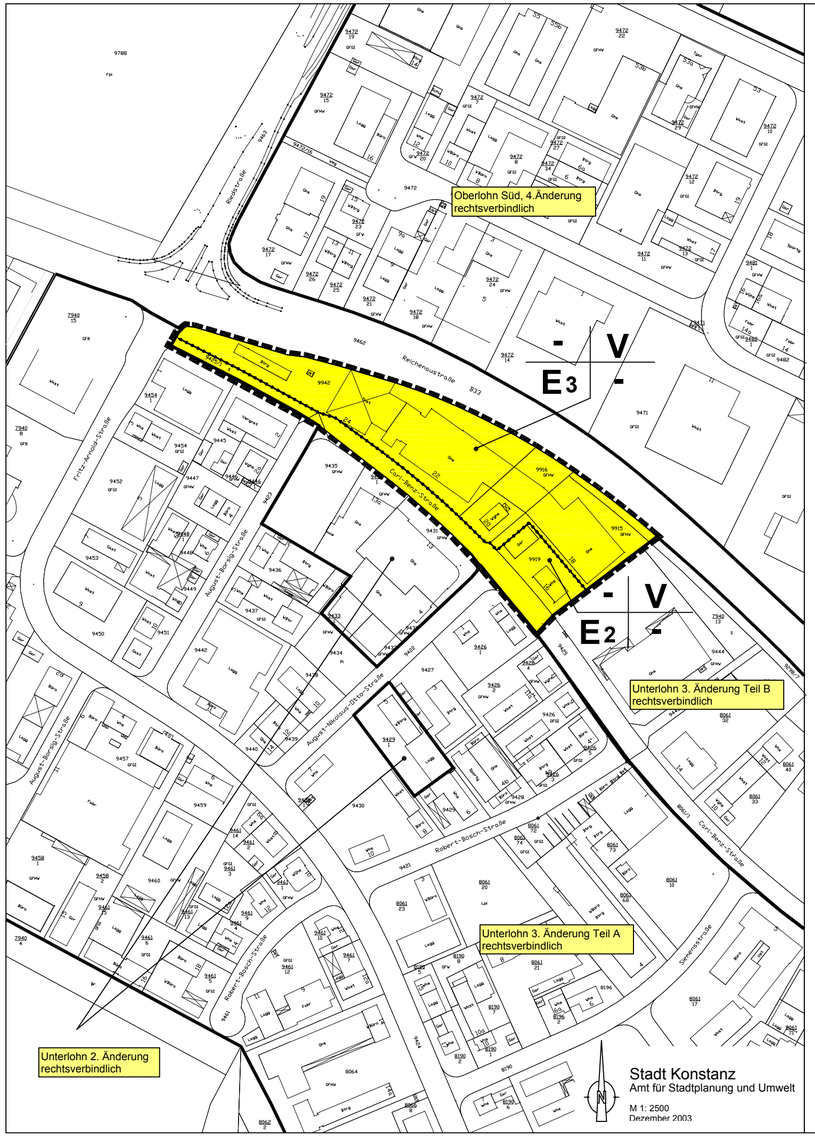
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 17.Aug. 2004
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkraftgetreten: 04.09.2004



Bebauungsplan
Unterlohn 3. Änderung, Teil C

Legende

Geltungsbereich

Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

E 2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig (Ausnahme Handwerkerprivileg)

E 3 Sondergebiet für ein Einkaufszentrum
- zulässig ist eine Verkaufsfläche bis max. 4000 qm
- zulässig sind Parkierungseinrichtungen, eine Tankstelle und sonstige gewerbliche Nutzungen

V Ausschluß von Vergnügungsstätten und Eros Centern

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Nutzungsschablone

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

STADT KONSTANZ **Amt für Stadtplanung und Umwelt**

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplanzeichen
Unterlohn, 3. Änderung Teil C	1:2500	u 8.3C

Planfertigung

Städtebau- und Vermessungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Telefon 07531 / 900 701
Telefax 07531 / 900 526

Untere Laube 24
78459 Konstanz

Stempel / Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom Dezember 2003
gez. Bertram
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 01.03.2001
geändert 11.12.2003

Planer/in Kreis
Graphik Mrochen

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am 10.11.1994		öffentliche Bekanntmachung	am 09.12.1994
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluss am 26.06.1997		öffentliche Bekanntmachung	am 18.07.1997
	durchgeführt vom 21.07.1997		bis 01.08.1997	
			Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluss am 25.02.1999		öffentliche Bekanntmachung	am 27.02.1999
	durchgeführt vom 08.03.1999		bis 09.04.1999	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 13.12.01		öffentliche Bekanntmachung	am 31.03.02
	durchgeführt vom 08.02.02		bis 08.03.02	
Evtl. 3. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am 22.01.04		öffentliche Bekanntmachung	am 16.02.04
	durchgeführt vom 24.02.04		bis 24.03.04	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 10.07.97		Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 09.03.99
			Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl.	am 27.02.02
			Benachrichtg. üb. evtl.3. Ausl.	am 17.02.04
Beschluss über Anregungen	am 24.06.04		Satzungsbeschluss	am 24.06.04

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 17.08.04

gez. Fouquet
Fouquet, Bürgermeister (Siegel)

Genehmigungsantrag am _____ **Erlass des Regierungspräsidiums** am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 04.09.04

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

rechtsverbindlich am _____ Aktenplanzeichen _____

(Sonstige Vermerke)

Bebauungsplan **„Unterlohn 3. Änderung Teil C“** Dz.:Ks/ändGew/textlFestU8TeilC

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

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

Das festgesetzte Gewerbegebiet und das festgesetzte Sondergebiet für ein Einkaufszentrum werden wie folgt geändert.

1.1 Bereich E_2

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

In dem festgesetzten Gewerbegebiet 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.

1.1.2 Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

In dem Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten und Eros Center nicht zulässig.

1.2 Bereich E_3

1.2.1 Im Sondergebiet -Einkaufszentrum- ist eine Verkaufsfläche bis zu maximal 4.000 m² zulässig

Allgemein zulässig sind Parkierungseinrichtungen, wie z.B. ein Parkhaus. Allgemein zulässig ist eine Tankstelle sowie sonstige gewerbliche Nutzungen.

2 Verbindliche allgemeine Regelungen

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

2.2 Liste der innenstadtrelevanten Sortimente im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Zeichenbedarf
- Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie

- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/ Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, 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 u.a.
- Musikalienhandel, Tonträger
- optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (weißes und braunes Sortiment)
- Waffen und Jagdbedarf

Sämtliche anderen Sortimente gelten als nicht innenstadtrelevant.

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

3 nachrichtliche Hinweise

3.1 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.

3.2 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

Diese Satzung wird hiermit ausgefertigt

Konstanz, den 17. Aug. 2004

Konstanz, 11.12.2003

Stadt Konstanz

gez. Kreis

gez. Fouquet

Kreis

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung/Inkraftgetreten:04.09.2004

Bebauungsplan **„Unterlohn 3. Änderung Teil C“** Dz.:Ks/ begründunterlTeilc.doc

Begründung gem. § 9 (8) BauGB

TEIL A

1	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	2
2	Planungsgebiet/ rechtskräftige Bebauungsplanänderungen	2
3	Zentrenkonzept	2
4	Konzept zur Sicherung von Gewerbeflächen	2
5	Planungskonzept des Bebauungsplanes	3
6	Landesentwicklungsplan	4

TEIL B

7	Zentrenkonzept (Beschluss vom 21.10.1999)	4
7.1	Anlass der Planung und bisherige Planungsgeschichte	4
7.2	Bestandsanalyse	5
7.2.1	Einzelhandelsstruktur	5
7.2.2	Verkaufsflächenbedarf	8
7.2.3	Nahversorgung	10
7.3	Ziele und Maßnahmen	10
8	Realisierte Maßnahmen zur Stärkung der Altstadt	14
9	Konzept zur Sicherung von Gewerbestandorten	15
9.1	Gewerbeflächensituation in Konstanz	15
9.2	Situation der Vergnügungsstätten	15

TEIL C

10	Auswirkungen und Abwägung (Zusammenfassung)	18

TEIL A

1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

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, östlicher Bereich) und Teil C (Plangebietsabschnitt zwischen Carl- Benz Straße und Reichenau Straße, westlicher Bereich). Der Bebauungsplanabschnitt „Unterlohn 3. Änderung, Teil A“ ist am 19.01.2000 in Kraft getreten, der Bebauungsplanabschnitt „Unterlohn 3. Änderung, Teil B ist am 14.08.02 rechtsverbindlich geworden.

Mit der Bebauungsplanänderung „Unterlohn 3. Änderung, Teil C“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt und der integrierten Versorgungslagen der Stadt Konstanz
- Sicherung von Flächen für das verarbeitende und Dienstleistungsgewerbe

2 Planungsgebiet/ rechtskräftige Bebauungsplanänderungen

Der Bebauungsplan „Unterlohn“, rechtskräftig seit dem 10.12.1979 setzt die Flächen als Gewerbegebiete fest. Im Bereich des Multi Centers im westlichen Plangebietsabschnitt setzt der rechtsgültige Bebauungsplan ein Sondergebiet für ein Einkaufszentrum fest.

Das Bebauungsplangebiet „Unterlohn 3. Änderung Teil C“ hat eine Größe von 1,7 ha. Das Planungsgebiet ist bebaut. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes hat sich eine Tankstelle und ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit vielfältigen innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten angesiedelt. Der Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes wird von einer Sparkassenfiliale und Wohnungen genutzt.

Im Bereich „Unterlohn, 3. Änderung Teil C“ 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 Gewerbegebietes die maximal zulässige Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe 1.200 m², d.h. die Verkaufsfläche je Betrieb darf 700 m² nicht überschreiten. Das Sondergebiet für ein EKZ war hiervon nicht betroffen.

3 Zentrenkonzept

Die Stadt Konstanz hat am 30.07.1998 ein Zentrenkonzept beschlossen, dass mit Beschluss vom 21.10.1999 fortgeschrieben wurde (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. Ebenfalls zulässig in diesem E- Zentrum ist vorhabenbezogen die Ansiedlung von großflächigem nicht innenstadtrelevantem Einzelhandel, der sich an den ermittelten Bedarfswerten der GMA orientiert.

4 Konzept zur Sicherung von Gewerbeflächen

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 Kon-

zept zur Sicherung von Gewerbeflächen 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.

5 Planungskonzept des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil C“ bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der genannten Ziele und Maßnahmen des Zentrenkonzeptes und des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbeflächen.

Wie o.a. liegt das Planungsgebiet innerhalb des im Zentrenkonzept festgelegten E- Zentrums. Anknüpfend an die gegenwärtige Einzelhandelsnutzung sind Einzelhandelsbetriebe im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes allgemein zulässig, Im Hinblick auf die Stärkung der integrierten Versorgungszentren werden innenstadtrelevante Sortimente jedoch ausgeschlossen.

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

Auf dem ca. 12.600 m² großen Areal des EKZ im Sondergebiet sind heute etwa 3.500 m² Verkaufsfläche untergebracht. Die Nutzungsziffern (Grundflächenzahl 0,8 / Geschossflächenzahl 2,0 / vier Geschosse), sind bisher nur zu ¼ ausgenutzt, so dass sich die Verkaufsfläche über den heutigen Bestand an innenstadtrelevanten Sortimenten hinaus für Waren aller Art durchaus noch erheblich vergrößern könnte.

Nach Auffassung der GMA Gutachter sind bei einer derartigen Entwicklung städtebauliche Auswirkungen in zentralen Einkaufslagen der Altstadt von Konstanz anzunehmen[1]. Auch eine Realisierung von nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf der derzeit planungsrechtlich maximal zulässigen Verkaufsflächendimensionierung würde zu erheblichen Verschiebungen im Standortgefüge des Konstanzer Einzelhandels führen[2]. Um dieser Entwicklung entgegen zuwirken wird die zulässige Verkaufsfläche im Bereich des Sondergebietes auf maximal 4000 m² beschränkt. Diese Verkaufsflächenbeschränkung orientiert sich am heutigen Bestand und ermöglicht eine geringfügige Arrondierung.
Da die zulässige Einzelhandelsnutzung seit 18 Jahren nicht realisiert wurde, sind entsprechende städtebauliche Maßnahmen gem. § 42 (2) und (3) BauGB nicht entschädigungspflichtig.

Neben der festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche sind auf den verbleibenden Geschossflächen Parkeinrichtungen, eine Tankstelle und sonstige gewerbliche Nutzungen zulässig. Mit diesen Festsetzungen werden im Bauquartier Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung der vorhandenen Parksituation zum ruhenden Verkehr geschaffen. Außerdem werden im Sondergebiet ausdrücklich Entwicklungsmöglichkeiten zur Ansiedlung sonstiger gewerblicher Nutzungen vorgehalten, was den Zielsetzungen des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbestandorten entspricht.
Zur Sicherung von Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe werden Vergnügungsstätten und Eros Center ausgeschlossen.

Nach den planungsrechtlichen Vorgaben der BauNVO ist die Verkaufsfläche eines Betriebes nicht eindeutig definiert. Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen wird daher folgende Verkaufsflächendefinition aufgenommen:

---

[1] Siehe GMA- Stellungnahme zu einzelhandelsbezogenen Bebauungsplanfestsetzungen im Bereich Unter- und Oberlohn im Auftrag der Stadt Konstanz Seite 22 vom November 1997

[2] dito Seite 22

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

D.h. sind Ausstellungs-, Schaufenster- und Außenflächen für den Kunden zugänglich, werden sie auf die Verkaufsfläche angerechnet. Außenflächen für Stellplätze und Zufahrten oder Grünflächen zählen im Sinne dieser Festsetzung nicht zu den Verkaufsflächen.

6 Landesentwicklungsplan

In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Konstanz als Oberzentrum eingestuft.
Als Oberzentrum soll Konstanz nach dem Landesentwicklungsplan so ausgestattet sein, dass es den Verflechtungsbereich auch mit hochqualifizierten Einrichtungen versorgen kann.[3].

Dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) folgend dürfen Einzelhandelsgroßprojekte weder durch ihre Lage und ihre Größe noch durch ihre Folgewirkung die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage[4]

Der Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil C“ schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung dieser Zielsetzungen.

TEIL B

7 Zentrenkonzept (Beschluss vom 21.10.1999)

7.1 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 Stadtteilen 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 wird unter Punkt 7.2 die bestehende Konstanzer Einzelhandelsstruktur und unter Punkt 7.3 die Ziele und Maßnahmen des Zentrenkonzeptes erläutert.

[3] LEP 2002, Plansatz 2.5.8

[4] LEP 2002; Plansatz 3.3.7.2

7.2 Bestandsanalyse

7.2.1 Einzelhandelsstruktur

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

Schwerpunkt der zentralen und überörtlichen Versorgung ist die Altstadt. Der Konstanzer Einzelhandel in der Altstadt, das A- Zentrum-, ist neben wenigen großflächigen Anbietern (Warenhäusern) und mittelgroßen Fachgeschäften überwiegend sehr kleinteilig strukturiert. Für Anbieter, die größere Verkaufsflächen benötigen, stehen Standorte kaum zur Verfügung. Diese Situation ergibt sich durch die kleinteilige Grundstücksstruktur und die hohen gestalterischen Auflagen zur Erhaltung des historischen Stadtbildes. Die Altstadt ist in vielen Teilen als Kerngebiet festgelegt. Erweiterungsflächen für das A- Zentrum sind die Standorte Seeuferhaus an der Bodanstraße und das Döbele. Durch die Planung des Seeuferhauses an der Bodanstraße steht zukünftig ein großflächiger Einzelhandelsstandort zur Verfügung, der dieser Kleinteiligkeit entgegenwirkt, und Magnetwirkung übernimmt.

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

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

Durch den realisierten Media- Markt und die weiteren Einzelhandelsnutzungen 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 ebenfalls als B2- Zentrum eingestuft.

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

Tabelle 1 Zentrenbildung Bestandssituation

Bestimmungskriterien	A- ZENTRUM	B- ZENTREN	C- ZENTREN	D- ZENTREN	E- ZENTRUM
Einzugsbereich	ganzes Marktgebiet Konstanz Zone I - IV	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	Petershausen 1 Betrieb mit 3.000 - 4.000 m² VK ansonsten kleinflächige Betriebe	Paradies 1 Betrieb mit 1.000 - 2.000 m² VK 75% der Sortimente liegen im kurz-kurz und mittelfristigen Bereich Allmannsdorf Großflächige Betriebe für Nahrungs- und Genussmittel sowie Blumen, ansonsten nur kleinflächige Betriebe mit Nahversorgungsfunktion	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
	Planung Seeuferhaus insgesamt ca. 10.000 m² VK 1 Betrieb 2.000 - 3.000 m² VK 1 Betrieb 3.000 - 4.000 m² VK sonstige Konsumgüterbranchen	**Planung** Gottmannplatz 1 Betrieb mit über 2.000 m² VK ansonsten mehrere kleinflächige Betriebe	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		
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

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[5] .

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%[6]. Die Marktzuflüsse aus dem umliegenden Marktgebiet weisen auf eine ausbaufähige Leistungsfähigkeit des Oberzentrums hin[7].

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

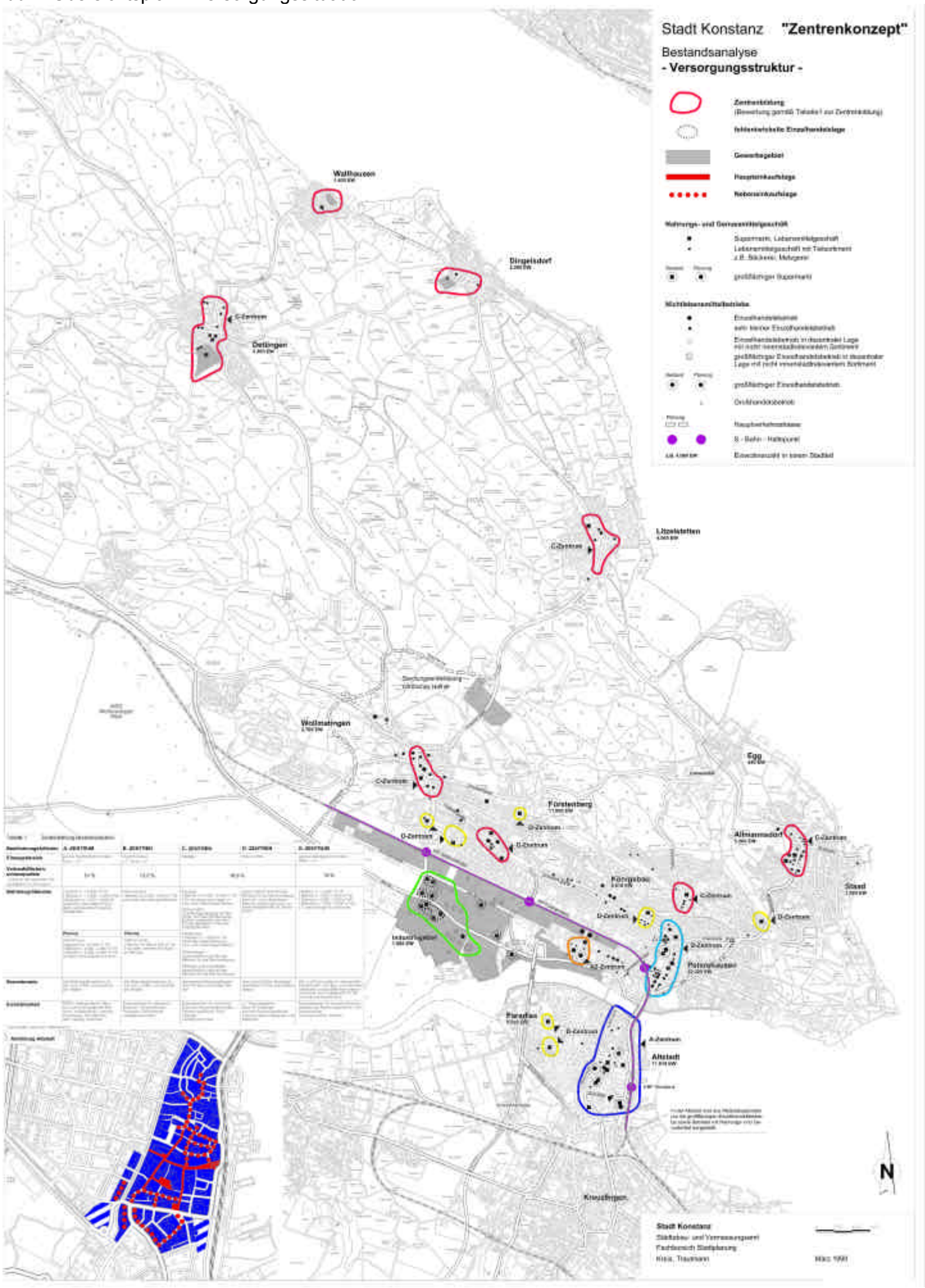
- Das Seeuferhaus in städtebaulich integrierter Lage an der Bodanstraße mit insgesamt 15.000 m² Verkaufsfläche,
- Den Media- Markt in städtebaulich integrierter Randlage an der Reichenau-/Schneckenburgstraße, mit insgesamt 2.100 m² Verkaufsfläche im Bereich Elektrowaren.

[5] siehe GMA- Gutachten 1996 Seite 67

[6] dito Tabelle 24 Seite 79

[7] dito Seiten 75 und 76

Abb. 1 Übersichtsplan - Versorgungssituation



7.2.2 Verkaufsflächenbedarf

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

Tabelle 2[8]

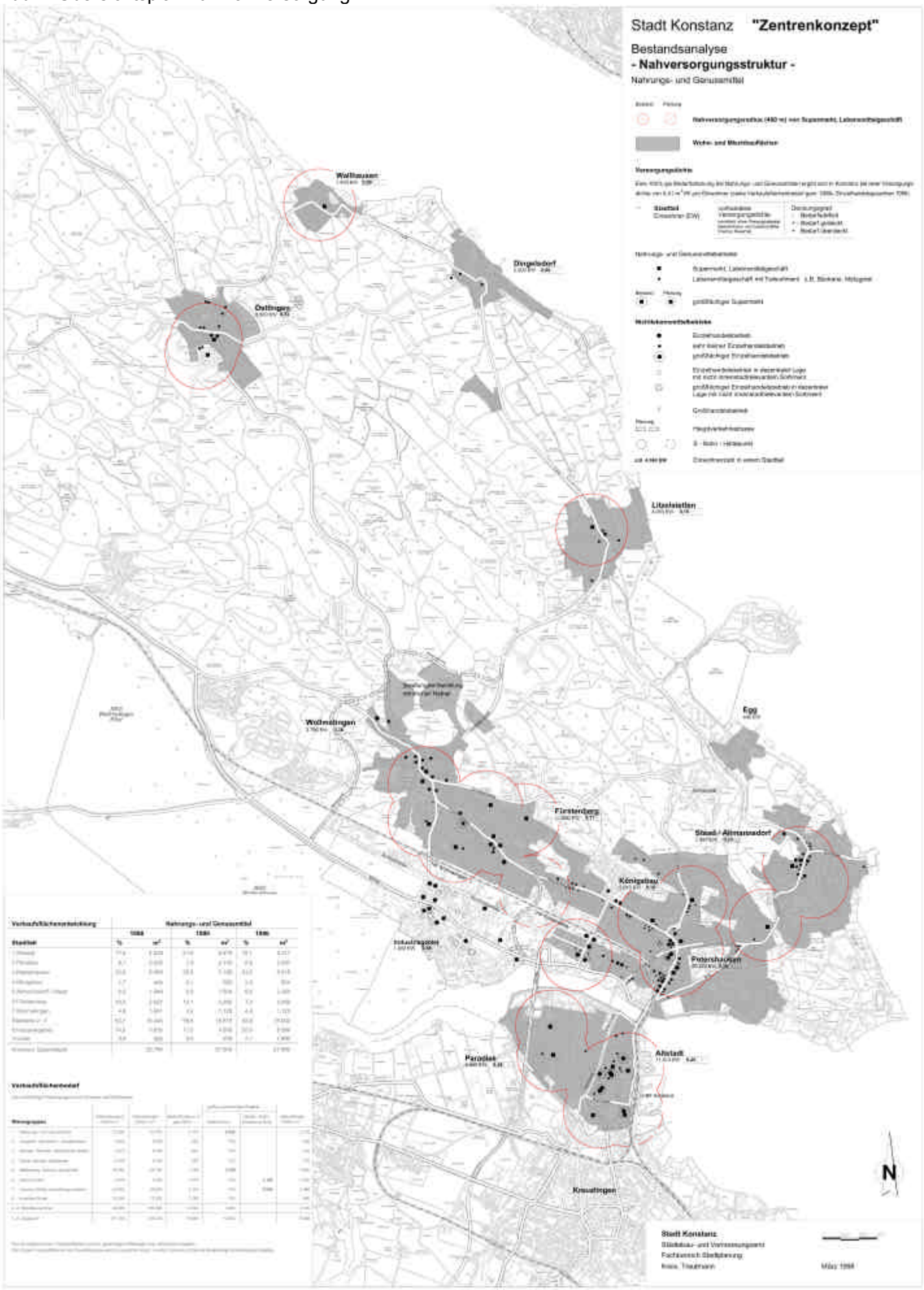
Die mittelfristige Flächenprognose für Konstanz nach Sortimenten

				grössere genehmigte Planobjekte		
Warengruppen	Flächenbestand 1996 in m²	Flächenbedarf 2005 in m²	Bedarfslücke 1996 in m² gem. GMA	Seeuferhaus	Media- Markt Möbelhaus Neun	Bedarfslücke 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 inzwischen, zwei Jahre später, gedeckt sind. Von den Projekten Seeuferhaus und Media- Markt wird aufgrund der integrierten Lage dieser Projekte auch der ansässige Handel wegen induzierter Synergieeffekte profitieren können. Bei den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Hausrat, Möbel und Einrichtungszubehör ist jedoch weiterhin eine Bedarfslücke vorhanden.
Die Bauleitplanung orientiert sich an diesem Bedarf, ohne ihn zum Inhalt der Bebauungsplanfestsetzungen zu machen. Diese Orientierung stellt sicher, dass zum einen keine Unterversorgung auftritt, zum anderen aber kein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Altstadt und sonstiger Zentren stattfindet.

[8] 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.

Abb. 2 Übersichtsplan zur Nahversorgung



7.2.3 Nahversorgung

Die Nahversorgung im Sinne eines städtebaulich integrierten Ansatzes zu sichern, heißt in erster Linie, die bewohnernahe Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln zu gewährleisten. Es sollte die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten planerisch angestrebt werden. Nach Martin[9] 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 Verfügungstellung von 0,41 m² pro Einwohner zu 100% gedeckt.

In den Stadtteilen Paradies und Altstadt ist dieser Deckungsgrad bereits heute erreicht. Im Industriegebiet ergibt sich verständlicherweise ein deutlicher Überhang. Und in sämtlichen Stadtteilen besteht ein Defizit, das jedoch unterschiedlich hoch ausfällt (siehe Abb. 2 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.

7.3 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[10] 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. Zielkonzeption Zentrenkonzept) 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[11] (vgl. Tabelle 3).

---

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

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

11 siehe Anlage

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 Seeuferhaus das Döbele zur Verfügung. Über den Rahmenplan Paradies ist hier eine Fläche alternativ als Kern-/, Misch-/ und Parkstandort festgelegt worden. Auch im GMA- Gutachten wird diese Fläche als sinnvolle Erweiterungsfläche für die Altstadt bewertet. Das Döbele ist gemäß der 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 werden. Durch diese flächenmäßige Eingrenzung können die vorhandenen Betriebe und auch der Verbraucher agglomerationsbedingte Synergieeffekte nutzen. Aus der Verpflichtung heraus in den Gewerbegebieten Flächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe zur Verfügung zu stellen und zu sichern , werden Einzelhandelsentwicklungen außerhalb des E- Zentrums ausgeschlossen. Insbesondere die S- Bahn nahen Lagen müssen aufgrund des besonderen Erschließungsvorteiles für arbeitsplatzintensive Betriebe und deren Pendler vorgehalten werden.

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

Da die Grundstücksverfügbarkeit im E- Zentrum begrenzt ist, ist ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Bedingungen[12] 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.

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 Gewerbege-

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

bieten der Vororte dar. Durch die Nähe zum Ortskern kann es hier sinnvoll sein Nahversorgungseinrichtungen auch in den Gewerbegebieten der Vororte anzusiedeln. Es muss allerdings gesichert sein, dass zugunsten der Vorhaltung von Flächen für das sonstige Gewerbe nur eine punktuelle Ansiedlung von Einzelhandel erfolgt.

Standortvorschlag zur Verbesserung der Nahversorgung

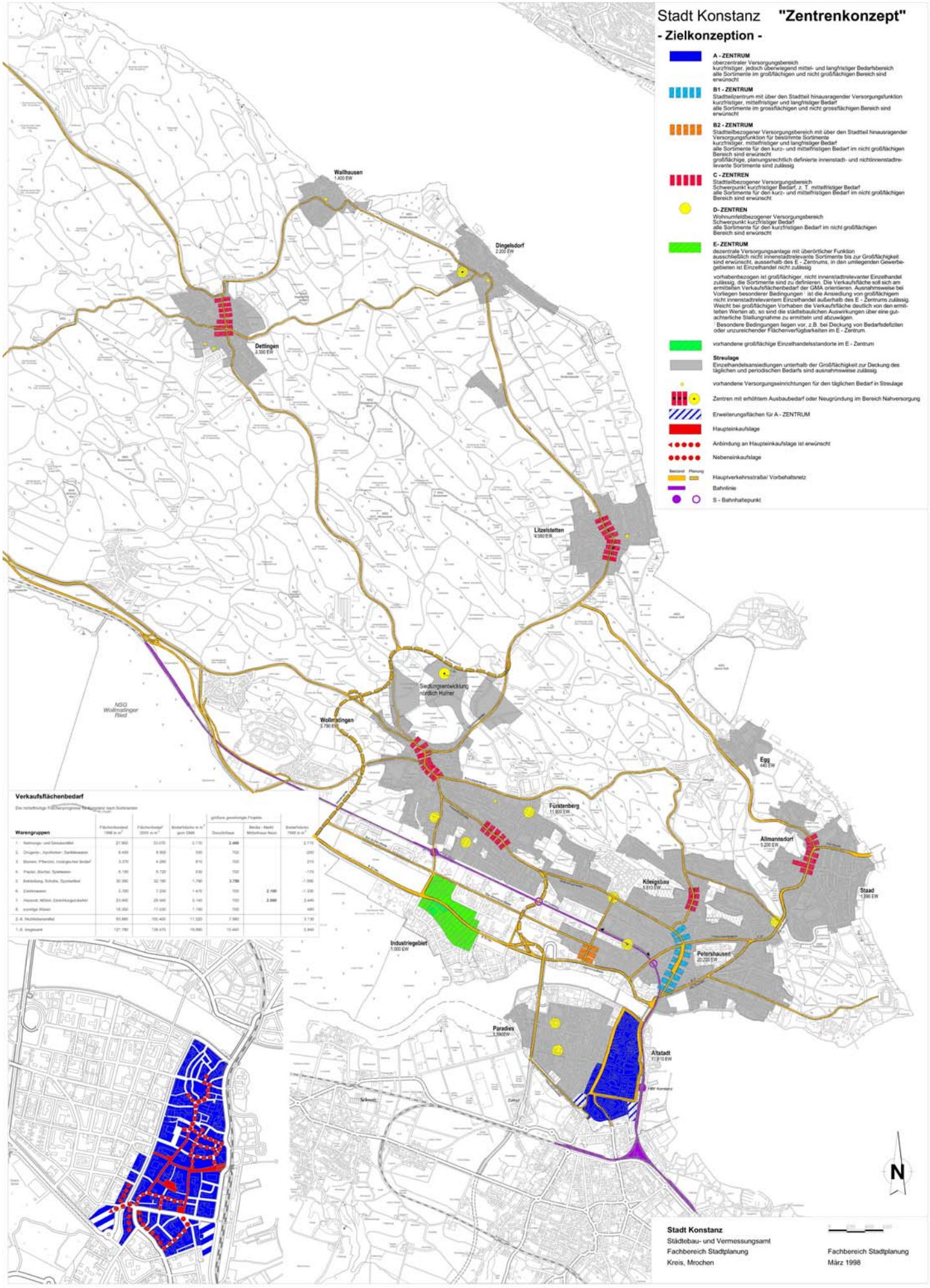
Die Deckung der Versorgungsdefizite für Nahrungs- und Genussmittel regelt zwar grundsätzlich der Markt, doch bietet sich aus städtebaulicher Sicht folgende Vorgehensweise an. Zur Verbesserung der Nahversorgung sollten die unterversorgten Stadtteil- und Unterzentren in Fürstenberg und Königsbau sowie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

Angesichts der defizitären Situation in Fürstenberg/ Petershausen bietet sich im Kreuzungsbereich Wollmatinger Straße/ Schneckenburgstraße anknüpfend an die heutigen Geschäftslagen oder der Bereich des Bahnhofes Petershausen zwischen Schneckenburg- und Petershauser Straße die Entwicklung eines Unterzentrums an. Durch die Verlegung des Bahnhofes steht hier zukünftig ein großes Flächenpotential zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der Neuplanung des S- Bahn- Haltepunktes bedarf es hier insgesamt eines städtebaulichen Neuordnungskonzeptes.Die Bestandsanalyse im Hinblick auf den Einzugsradius verdeutlicht, dass auch im späteren Neubaugebiet nördlich Hafner ein untergeordnetes Nahversorgungszentrum (D- Zentrum) erforderlich sein wird.

Tabelle 3 Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimenten in Konstanz

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

Abb. 3 Zielkonzeption „Zentrenkonzept“



8 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) – Entlastung der Konzilstraße – Aufwertung Bahnhofsplatz / Hafen /Klein Venedig
Fußgängerzonen	
– Wessenbergstraße – Roßgartenstraße – Hussenstraße – Neugasse – usw.	– Rosgartenstraße -Südabschnitt- – Sigismundstraße – Bahnhofsstraße
Platzgestaltungen	
– Augustinerplatz – Marktstätte – Obermarkt – Fischmarkt	– Münsterplatz – Bodan-/ Rosgartenstraße – Bahnhofsplatz – Klein Venedig – Hafen
Parkhäuser	
– Fischmarkt – Augustinerplatz – Laube	– Dammgasse – Bodan / Wiesenstraße
Sanierungsgebiete	
– Fischmarkt – Obere Augustinergasse – Wessenbergstr./ Katzgasse	– Bahnhofplatz / Klein Venedig

9 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, soll 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) flächendeckend Reglementierungen zum Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten verabschiedet. Der Bebauungsplan Oberlohn Nord Teil A befindet sich gegenwärtig noch im Verfahren.

9.1 Gewerbeflächensituation in Konstanz

Die Stadt Konstanz verfügt derzeitig über insgesamt 166,4 ha Gewerbeflächen für das wohnungsunverträgliche Gewerbe. Die Standorte liegen überwiegend im Westen der Stadt, beidseitig der Reichenaustraße in Ober- und Unterlohn, Stromeyersdorf und in Weiherhof. Die übrigen Gewerbeflächen (ca. 7,9 ha) liegen in den Stadtteilen Dettingen, Wallhausen und Dingelsdorf verteilt. Ausgehend vom Stand 1997 sind ca. 23,2 ha (14%) der Gewerbeflächen unbebaut (siehe Abb.4). Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind im Neusiedlungsgebiet nördlich des Hafners zusätzlich ca. 15 ha vorgesehen. Zwischen 1979 - 1994/95 wurden ca. 43 ha Gewerbeflächen verbraucht. In Anbetracht dessen, dass die Gewerbeflächen nördlich des Hafners erst langfristig zur Verfügung stehen, bedarf es eines sparsamen Umganges mit den verbleibenden Reserveflächen. Eine Verdrängung des wohnungsunverträglichen Gewerbes durch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, die in der Regel zahlungskräftiger sind, muss daher weitgehendst eingeschränkt werden.

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

9.2 Situation der Vergnügungsstätten

Aufgrund verschiedener Bauanfragen bedarf es der Entwicklung eines Standortkonzeptes für Vergnügungsstätten und Eros- Centern[13] in den Gewerbegebieten. Ähnlich wie beim Handel lassen sich auch bei Vergnügungsstätten höhere Grundstückspreise erzielen als beim wohnungsunverträglichen Gewerbe, so dass ein Verdrängungsprozess gegenüber diesen Nutzungen eintreten kann.

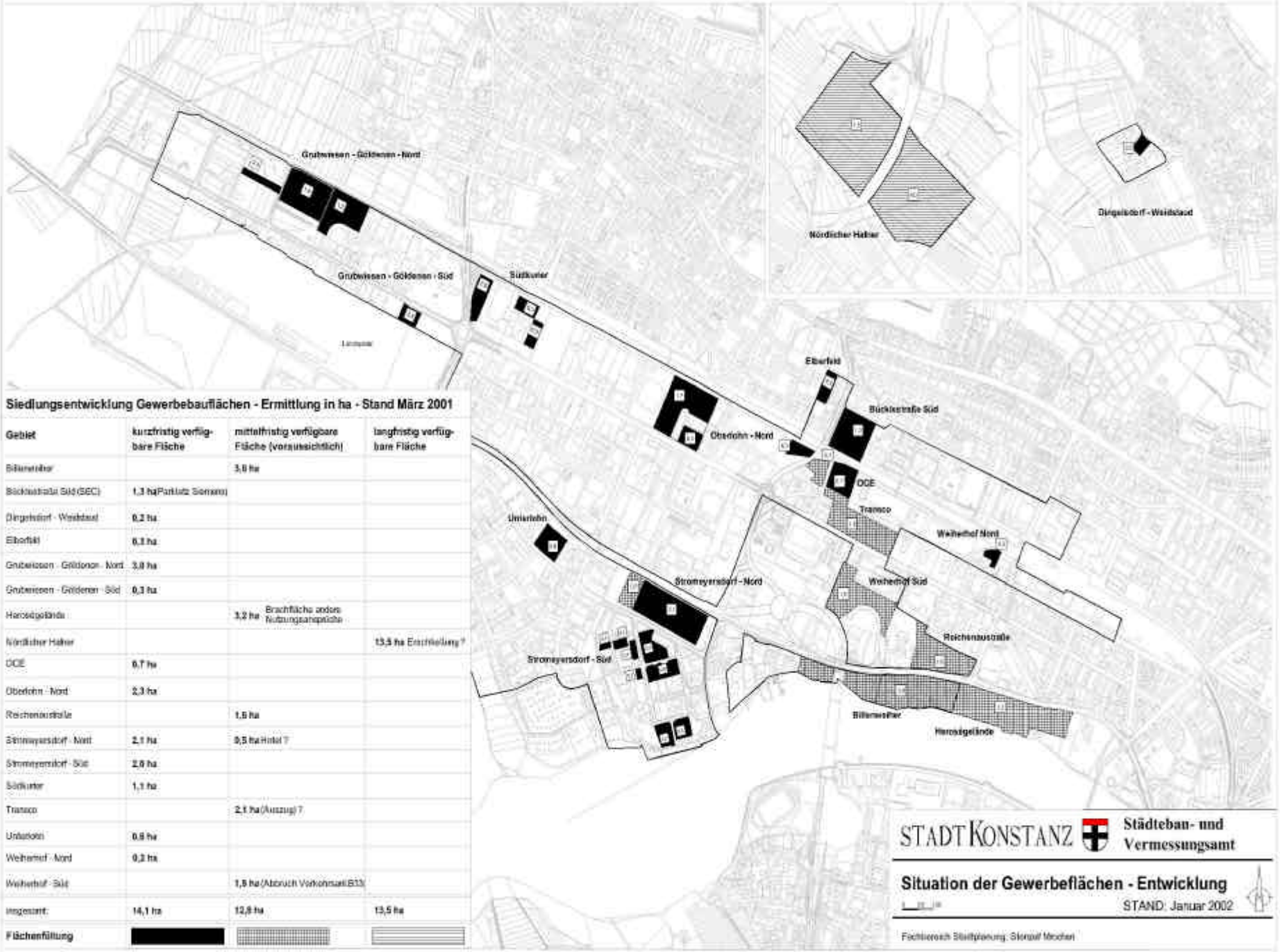
Eine zu hohe Konzentration von Vergnügungsstätten und ähnlicher Einrichtungen in städtebaulich integrierten Lagen führt zu Nutzungskonflikten mit der Wohnnutzung. Die Stadt hat daher über den Rahmenplan Altstadt die Konzentration von Vergnügungsstätten in den Kerngebieten der Altstadt stark eingeschränkt. Im Innenstadtbereich sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten uneingeschränkt also nur in den MK- Gebieten von Petershausen (Zähringerplatz) und in Stadelhofen (Kreuz-

[13] Kommentar zur Baunutzungsverordnung, Fickert / Fieseler ⇒

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

linger 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 März 2001

Gebiet	kurzfristig verfügbare Fläche	mittelfristig verfügbare Fläche (voraussichtlich)	langfristig verfügbare Fläche
Bilfingerberger		3,8 ha	
Bücklestraße Süd (SEC)	1,3 ha Parkplatz Siemens		
Dingelsdorf - Weidlaud	0,2 ha		
Elberfeld	0,3 ha		
Grubwiesen - Güldenen - Nord	3,0 ha		
Grubwiesen - Güldenen - Süd	0,3 ha		
Herosgelände		3,2 ha Brachfläche andere Nutzungsansprüche	
Nördlicher Hafner			13,5 ha Erschließung ?
OCE	6,7 ha		
Obersohn - Nord	2,3 ha		
Reichenaustraße		1,5 ha	
Stromeyersdorf - Nord	2,1 ha	0,5 ha Hotel ?	
Stromeyersdorf - Süd	2,6 ha		
Südkurier	1,1 ha		
Transco		2,1 ha (Auszug) ?	
Umlerlehn	0,6 ha		
Weiherhof - Nord	0,3 ha		
Weiherhof - Süd		1,9 ha (Abbruch Verkehrsamt/B33)	
insgesamt:	14,1 ha	12,8 ha	13,5 ha
Flächenfüllung			

STADT KONSTANZ Städtebau- und Vermessungsamt

Situation der Gewerbeflächen - Entwicklung

STAND: Januar 2002

Fachbereich Stadtplanung, Stürzel Mochen

Abb. 4 Übersichtsplan zu den Entwicklungsflächen

TEIL C

10 Auswirkungen und Abwägung (Zusammenfassung)

Trotz der Einzelhandelsbeschränkungen im Bereich „Unterlohn 3. ‚Änderung Teil C“ stehen in den integrierten Versorgungslagen (z.B. Döbele, Bodan Wiesenstraße) ausreichend Entwicklungsflächen für den innenstadtrelevanten Einzelhandel zur Verfügung.

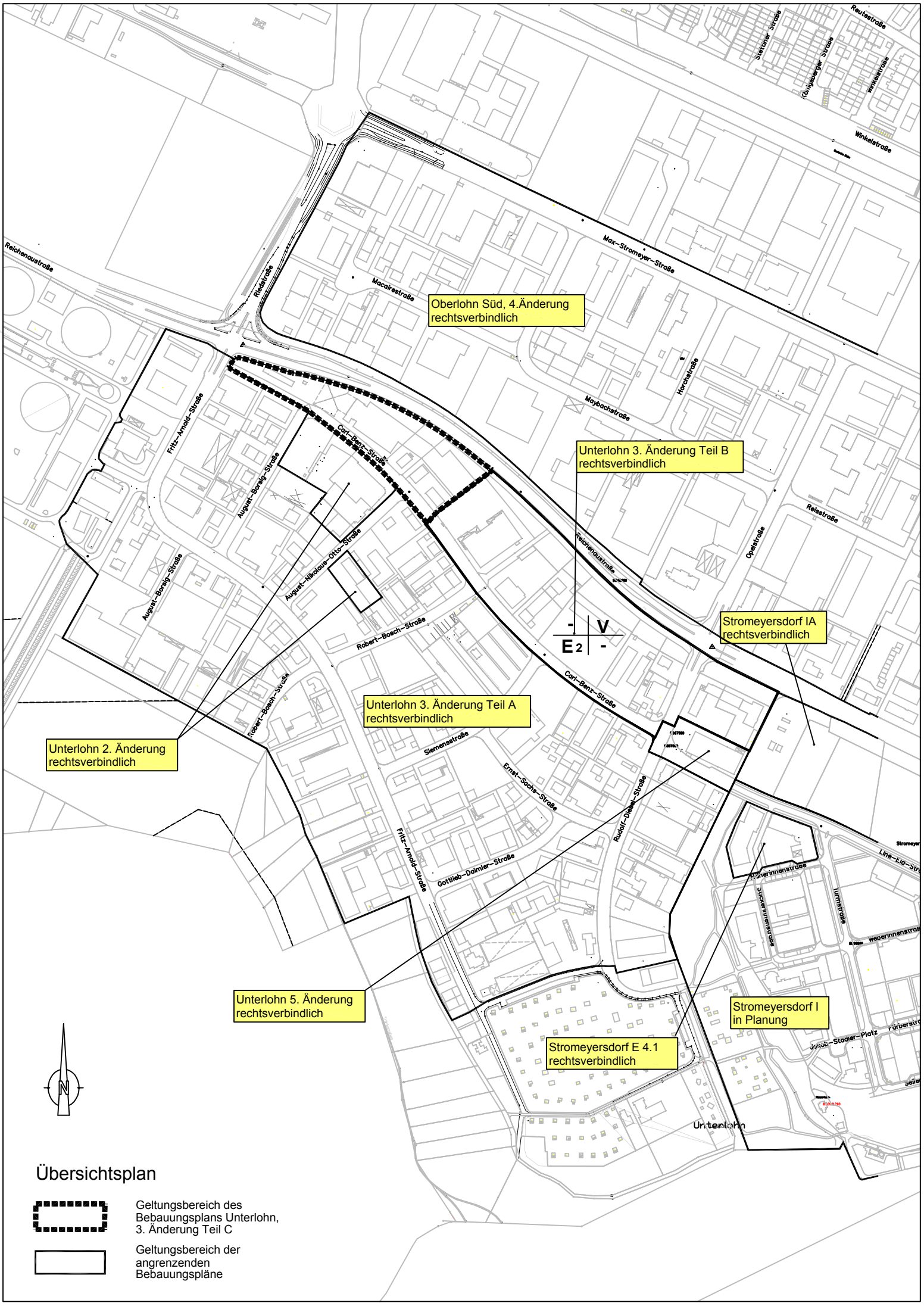
Der durch das GMA- Gutachten prognostizierte Verkaufsflächenbedarf für innenstadtrelevante Sortimente kann im Bereich dieser Entwicklungsflächen gedeckt werden. Auch der Bedarf für nicht innenstadtrelevante Sortimente kann durch das bereitstehende Flächenangebot im Stadtgebiet gedeckt werden.

Indem planungsrechtlich die Verkaufsfläche des genehmigten Einzelhandelsbetriebes auf seinen Bestand mit geringfügigen Arrondierungsmöglichkeiten reduziert wird, soll die Zentralität des Einzelhandelsstandortes der Stadt Konstanz in der Region erhalten und gesteigert werden. Darüber hinaus werden die integrierten Einzelhandelslagen in der Stadt gestärkt. In der Abwägung überwiegen diese Belange gegenüber den privaten Belangen der Grundeigentümer zur Ausschöpfung des gesamten Verkaufsflächenvolumens, welches der rechtskräftige Bebauungsplan „Unterlohn“ bisher ermöglicht hat. Demgegenüber ermöglicht der Bebauungsplan „Unterlohn 3. Änderung Teil C“ durch das erweiterte Nutzungsspektrum die verbleibende Geschossfläche für Nutzungen wie Parkeinrichtungen, eine Tankstelle sowie sonstige gewerbliche Nutzungen zu nutzen.

Konstanz, den 11.12.2003

gez. Kreis

Kreis
Amt für Stadtplanung und Umwelt



Übersichtsplan

Geltungsbereich des Bebauungsplans Unterlohn, 3. Änderung Teil C

Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne