VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN „UNTERLOHN 5. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG vom 18.12.1996

2. SATZUNG vom 30.09.1996

3. BEGRÜNDUNG vom 12.06.1996

4. ÜBERSICHTSPLAN

5. VORHABEN- und ERSCHLIESSUNGSPLAN vom 27.03.1996/ geändert 12.06.1996 – M 1 : 500

Satzung
der Stadt Konstanz

über den Vorhaben - und Erschließungsplan „Unterlohn, 5.Änderung"
Flurstück Nr. 9302

1. Unterhaltungselektronik
2. Computer, Computerzubehör

Aufgrund §7 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.V. mit § 9 Baugesetzbuch und § 74 der Landesbauordnung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz die o.g. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

§1

1. Die Satzung besteht aus den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 12.06.96, M: 1:500 die Begründung vom 12.6.1996 und der Übersichtsplan sind zur Erläuterung beigefügt.
2. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Grundstück Flurstück Nr. 9302.

§2

Für die Ausführung des Vorhaben- und Erschließungsplans gelten nachfolgende Vorschriften:

1. Art der baulichen Nutzung gem § 9(1) Nr.1 Bau GB
   Elektrofachhandel mit 850 m2 Verkaufsfläche (davon 700m2 Unterhaltungselektronik und
   Neuaufnahme 150m2 Computer + -zubehör)
   In den übrigen zulässigen Geschoßflächen sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Geschäfts-,Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. (ohne Verkaufsflächen).

2. Maß der baulichen Nutzung
   Gemäß den Eintragungen im Lageplan.

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
   Die Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
   Falls Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 erforderlich werden, sind diese als Ausnahme zugelassen.

6. Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.I Nr. 25b BauGB
   Bestehende Bäume sind zu erhalten.

7. Einfriedungen

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

§ 3 Mit dem Inkrafttreten der Satzung tritt der Bebauungsplan „Unterlohn" (in Kraft getreten am 10.12.79) im Überlagerungsbereich außer Kraft.

§4 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.

Satzungsbeschluß im Gemeinderat 18.7.1996

Stadt Konstanz
Dezernat III

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, 30.09.1996

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Erlass Regierungspräsidium Freiburg 23. Okt. 19

Amtliche Bekanntmachung/Inkrafttreten 18. Dez.

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan
Bebauungsplan „Unterlohn" Flurstück Nr. 9302

1. **Anlaß der Planaufstellung**

Im Geltungsbereich des am 10.12.1979 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Unterlohn" soll der bestehende Elektrofachmarkt an der Rudolf-Diesel-Straße erweitert werden. Das vom Markt in Anspruch genommene Grundstück ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Da die hier zulässige Größe eines Einzelhandelsbetriebes überschritten wird, soll das Grundstück neu überplant werden.

Beabsichtigt ist die Umnutzung des bestehenden Gebäudes und Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 700 m2 auf ca. 850 m2. Dabei ist vorgesehen, die bestehende Verkaufsfläche für Unterhaltungselektronik um 150 m2 für Computer und Computerzubehhör zu erweitern.
Der Gemeinderat hat beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes in Form einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-Maßnahmengesetz durchzuführen, um so die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks im Geltungsbereich.

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet Flurstück Nr. 9302 liegt in dem als Satzung beschlossenen BP „Unterlohn". (vergl. Übersichtsplan)

3. **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als „Gewerbliche Bauflächen" dargestellt.
Auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan bei Verfahrensbeginn vorgesehene Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO wird auf Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg verzichtet.
Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Art der baulichen Nutzung lassen einen Elektrofachhandel mit einer Verkaufsfläche von 850 m2 und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude zu.
Damit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten (vgl. hierzu auch Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg vom 24.5.96).
Die ursprünglich vorgesehene Flächennutzungsplanänderung ist somit entbehrlich.

4. **Auswirkungen des Vorhabens**

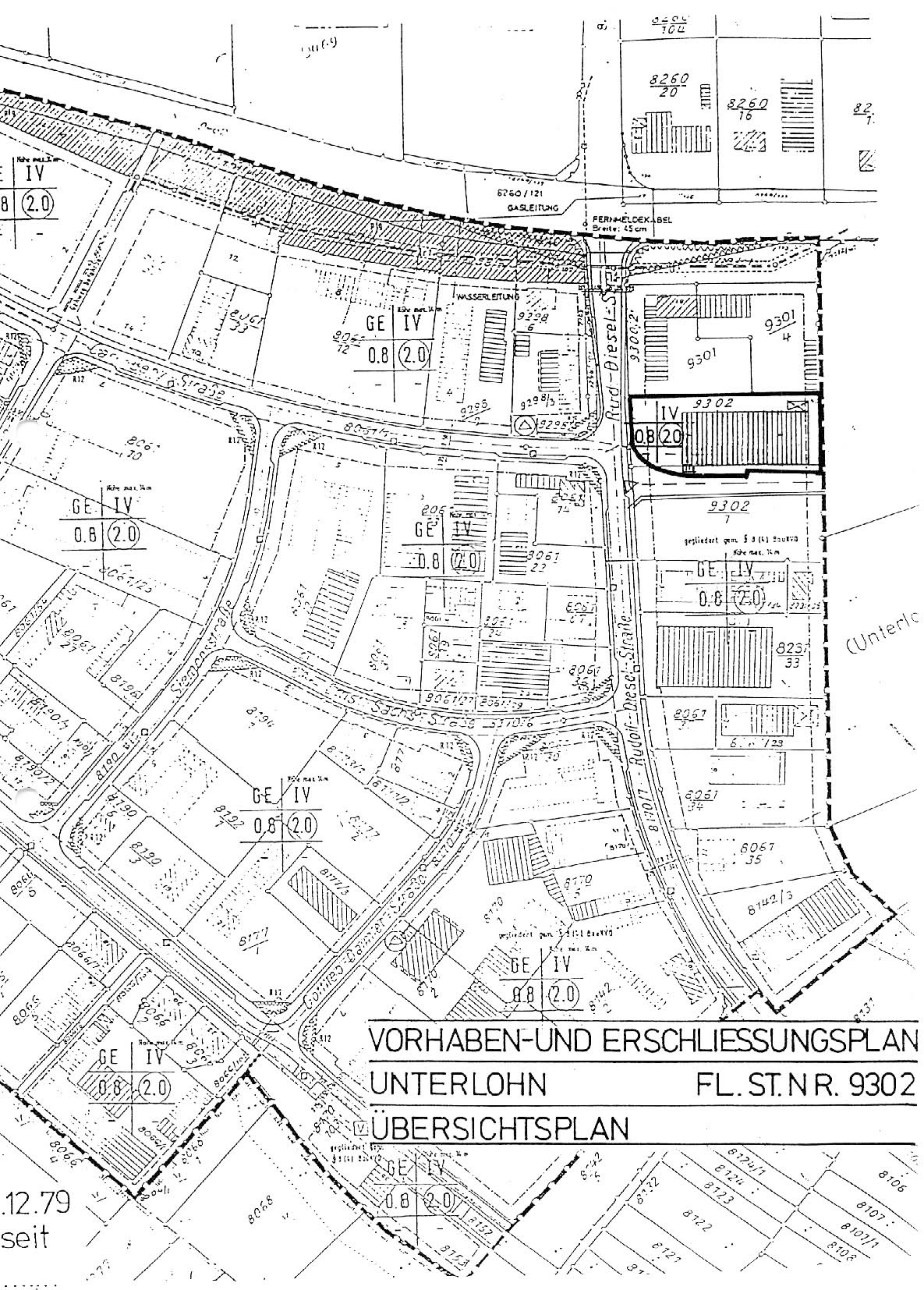
1990 wurde für die Stadt Konstanz ein Einzelhandelsgutachten durch die GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung) erstellt. Ziel ist danach zur langfristigen Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktion sowohl die Stärkung der Altstadt als auch eine angemessene Entwicklung in den sonstigen räumlich konzentrierten Einkaufslagen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind aus städtebaulichen und grundstücksbezogenen Bedingungen eingeschränkt. Der großflächige Einzelhandel benötigt ein über Konstanz hinausreichendes Einzugsgebiet und damit optimale Standortfaktoren hinsichtlich Erreichbarkeit und Parkierung. Der großflächige Einzelhandel mit nicht innenstadtbedeutsamen Sortimenten soll deshalb außerhalb der zentralen Einkaufslagen gezielt angesiedelt bzw. entwickelt werden.
Auf der neu hinzukommenden Verkaufsfläche sollen Computer und Computerzubehör angeboten werden. Gemäß GMA Studie gelten Computer als nicht innenstadtrelevant.
Aufgrund der starken Veränderungen des Unterhaltungselektronikmarktes ist ein Unternehmen langfristig nur mit der Erweiterung des Sortiments „Computer + Zubehör" überlebensfähig.
Es ist zu akzeptieren, daß sich die bisherigen Elektrofachmärkte zu sogenannten „Multimediamärkten" weiterentwickeln. Insbesondere in einem Oberzentrum sollte diese Betriebsform angesiedelt sein.
Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß von den geplanten Vorhaben bzw. zulässigen Nutzungen keine negativen städtbaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

5. **Erschließung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden.

6. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
(§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)
Das Plangebiet ist eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplangebietes Gewerbegebiet Unterlohn.
Durch die Neuüberplanung ergibt sich kein naturschutzrechtlicher Eingriff im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz.

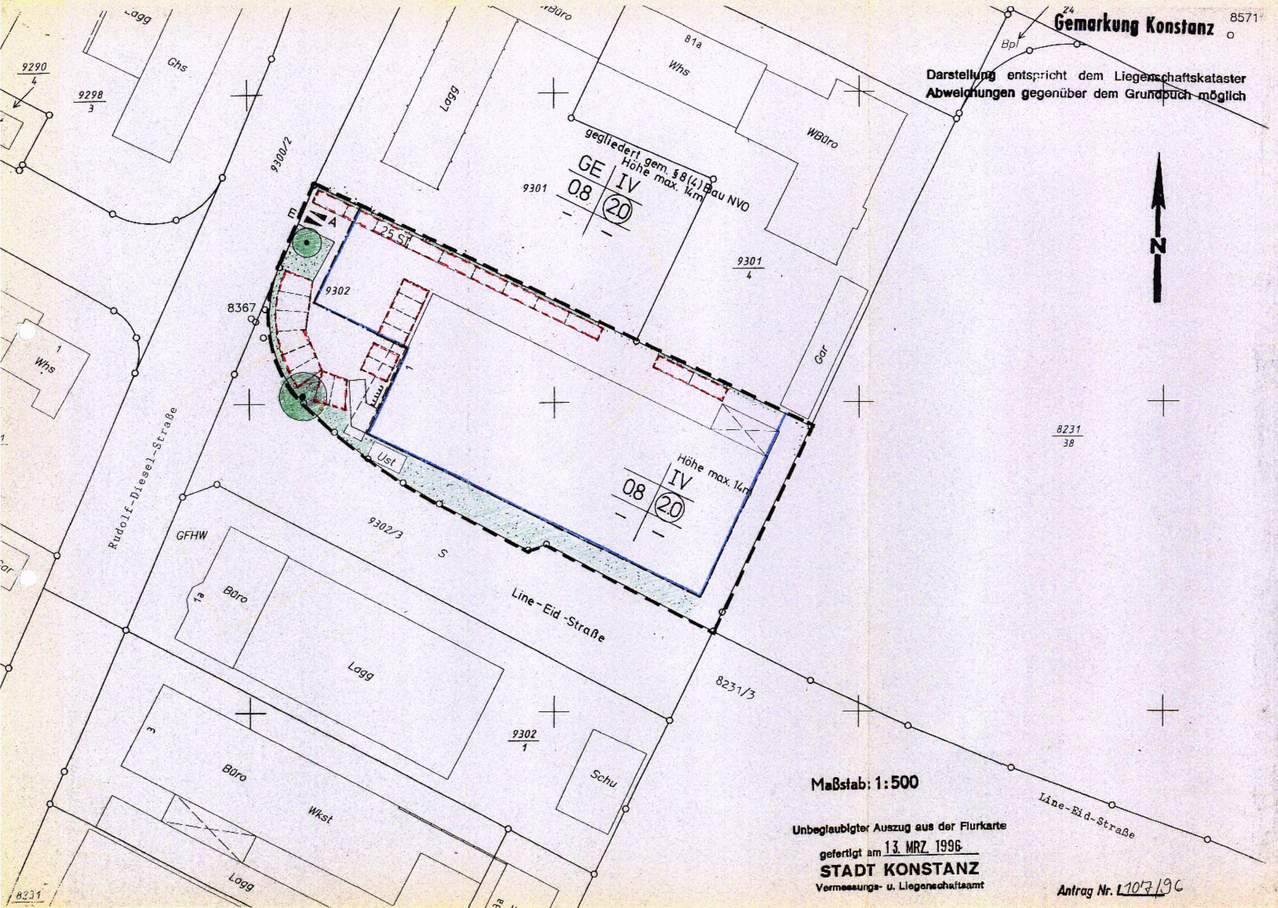
Konstanz, 12.6.1996



VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

UNTERLOHN FL. ST. N R. 9302

ÜBERSICHTSPLAN



Vorhaben- und Erschließungsplan — Unterlohn Flurstück Nr. 9302
Planeintrag Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem § 9(1) Nr.1 Bau GB
Elektrofachhandel mit 850 m2 Verkaufsfläche (davon 700m2 Unterhaltungselektronik und
Neuaufnahme 150m2 Computer + -zubehör)
In den übrigen zulässigen Geschoßflächen sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe und Geschäfts-,Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, (ohne Verkaufsflächen).

2. Maß der baulichen Nutzung
0,8 GRZ — Grundflächenzahl
2,0 GFZ — Geschoßflächenzahl
IV max. Höhe 14 m — Geschoße (4-geschossig mit max.Höhe 14 m)

3. Bebaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem §23 Abs.1 BauNVO

3.1 Baugrenze gem §23 Abs.3 BauNVO

4 Private Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

4.1 Fahrbahn

Fußweg

5. Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB

5.1 Ausfahrt (A), Einfahrt (E)

6. Grünflächen §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6.1 Private Grünflächen

6.2. Zu erhaltender Baum

7. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

7.1 Stellplätze privat

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens- und Erschließungsplanes VEP

9. Zeichenerklärung der Nutzungsschablone

	Geschoßzahl
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

Ust — 10. Umspannstation

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Vorhaben- und Erschließungsplan "Unterlohn, 5. Änderung"	Maßstab 1:500	Aktenplanzeichen U 8.5
Planfertigung sieglinde graf fr. architektin bda mainaustraße 20a 78464 konstanz tel. 34828 fax 34827	vom 27.3.1996 geändert 12.6.96	

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Einleitung des Verfahrens 21.3.1996

Antrag des Vorhabensträgers 27.3.1996

Öffentliche Auslegung

Beschluß 21.3.1996

Öffentliche Bekanntmachung 20.4.1996

Durchgeführt vom 30.4 - 29.5.1996

Beteiligung Träger öffentlicher Belange 18.4.1996

Beschluß über Bedenken und Anregungen 18.7.1996

Satzungsbeschluß 18.7.1996

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 30. Sep. 1996
Fischer, Bürgermeister

STADT KONSTANZ 95

Erlass des Regierungspräsidiumus 23. Okt. 1996

Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch öffentl. Bekanntmachung 18. Dez. 1996