VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „UNTERLOHN, 6. ÄNDERUNG“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
2. SATZUNG
3. ABGRENZUNGSLAGEPLAN M 1 : 2000
4. VBP FÜR BAU- U. HEIMWERKERMARKT M. GARTENCENTER
5. VBP FÜR LEBENSMITTELMARKT
6. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
8. BEGRÜNDUNG
9. GESTALTUNGSPLAN TEIL 1, M 1 : 1000
   ANSICHTEN U. SCHNITTE BAU- U. HEIMWERKERMARKT M.GARTENCENTER
10. GESTALTUNGSPLAN TEIL 2, M 1 : 1000
    GRUNDRISS, ANSICHTEN SÜD-OST U. NORD-WEST

STÄDTEBAU- UND VERMESSUNGSAMT STADT KONSTANZ

STADT KONSTANZ

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)

„UNTERLOHN“, 6. Änderung

für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und einen Lebensmittelmarkt

auf den Grundstücken Flst. Nr. 9431, 9432, 9433, 9433/1, 9434, 9435, 9435/1, 9436 und 9429/1 sowie Flst. Nr. 8061/17

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT + STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 + 8528 FAX. 8527

SATZUNG
der Stadt KONSTANZ

über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „UNTERLOHN“, 6. Änderung

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 13.04.2000 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Abgrenzungslageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Abgrenzungslageplan	vom 20.01.2000
2. dem zeichnerischen Teil I	vom 20.01.2000 / 30.03.2000
3. dem zeichnerischen Teil II	vom 20.01.2000 / 30.03.2000
4. den planungsrechlichen Festsetzungen	vom 20.01.2000 / 06.04.2000
5. den örtlichen Bauvorschriften	vom 20.01.2000 / 06.04.2000

Beigefügt sind:

6. Begründung zum Bebauungsplan	vom 20.01.2000 / 06.04.2000
7. Teil I - Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter	
7.1 Gestaltungsplan	vom 20.01.2000
7.2 Ansichten und Schnitte	vom 20.01.2000
8. Teil II - Lebensmittelmarkt	
8.1 Gestaltungsplan	vom 20.01.2000 / 30.03.2000
8.2 Grundriss und Ansichten	vom 20.01.2000

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung des Bebauungsplanes „UNTERLOHN“

Der Bebauungsplan „Unterlohn“, in Kraft getreten am 10.12.1979, zuletzt geändert am 19.01.2000, tritt im Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 8061/17 außer Kraft.

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „UNTERLOHN“

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes „Unterlohn“,in Kraft getreten am 16.3.1995, tritt im Überlagerungsbereich außer Kraft.

§ 5
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Konstanz, den 13.04.2000

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:



ZEICHENERKLARUNG

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- GE — GEWERBEGEBIETE
- SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- 2.0 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUGRENZE

NUTZUNGSSCHABLONE

GE	GH max. 14 m	ART DER NUTZUNG	MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
GRZ 0,8	GFZ 2.0	GRUND– FLÄCHENZAHL	GESCHOSS– FLÄCHENZAHL

VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- SICHTDREIECK, VON SICHTHINDERNISSEN ALLER ART – HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN – FREIZUHALTEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS– BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- ZU BEGRÜNENDE FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

HINWEIS

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN NUR IN ABSTIMMUNG MIT DER BODENSCHUTZBEHÖRDE ZULÄSSIG

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN TEIL 1
"UNTERLOHN" 6. ÄNDERUNG
FÜR BAU- UND HEIMWERKERMARKT MIT GARTENCENTER

M 1:1000

N

PLANGRUNDLAGE:
DIGITALISIERTE GRUNDRISSDATEN DER AMTLICHEN FLURKARTE DES STÄDTEBAU– UND VERMESSUNGSAMTES DER STADT KONSTANZ, STAND 24.09.1999

Planfertigung
LÖRRACH, DEN 20.01.2000
PLANUNGSGRUPPE SÜD–WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT+STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 8527
Stempel/Unterschrift

Entwurf vom 20.01.2000
geändert 30.03.2000
Planer/in DIPL.ING. NOCKE
Zeichner/in

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	25.11.99	öffentliche Bekanntmachung	am	03.12.99
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	25.11.99	öffentliche Bekanntmachung	am	03.12.99
	durchgeführt vom	06.12.99	bis		17.12.99
			Veranstaltung	am	
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	27.01.00	öffentliche Bekanntmachung	am	29.01.00
	durchgeführt vom	07.02.00	bis		08.03.00
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am		Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	28.01.00
Beschluss über Anregungen	am	13.04.00	Satzungsbeschluss	am	13.04.00

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den

(Fouquet, Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag — Erlaß des Regierungspräsidiums am
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
(Sonstige Vermerke)



ZEICHENERKLÄRUNG

ALLGEMEIN

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- GE — GEWERBEGEBIETE
- SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- (2.0) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- BAUGRENZE

NUTZUNGSSCHABLONE

GE	GH max. 14 m	ART DER NUTZUNG	MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE
GRZ 0,8	GFZ (2.0)	GRUND–FLÄCHENZAHL	GESCHOSS–FLÄCHENZAHL

VERSORGUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- ELEKTRIZITÄT (TRAFOSTATION)

GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- SICHTDREIECK, VON SICHTHINDERNISSEN ALLER ART – HÖHER ALS 0,8 m ÜBER FAHRBAHN – FREIZUHALTEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS–BEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- ZU BEGRÜNENDE FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

HINWEIS

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN NUR IN ABSTIMMUNG MIT DER BODENSCHUTZBEHÖRDE ZULÄSSIG

STADT KONSTANZ

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "UNTERLOHN" 6. ÄNDERUNG
FÜR LEBENSMITTELMARKT

TEIL 2

M 1:1000

N

PLANGRUNDLAGE:
DIGITALISIERTE GRUNDRISSDATEN DER AMTLICHEN FLURKARTE DES STÄDTEBAU– UND VERMESSUNGSAMTES DER STADT KONSTANZ, STAND 24.09.1999

Planfertigung
LÖRRACH, DEN 20.01.2000
PLANUNGSGRUPPE SÜD–WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING. H.R.GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT+STADTPLANER
79539 LÖRRACH TURMSTR. 22 TEL. 07621/2300 FAX 8527
Stempel/Unterschrift

Entwurf vom 20.01.2000
geändert 30.03.2000
Planer/in Zeichner/in DIPL.ING. NOCKE

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	25.11.99	öffentliche Bekanntmachung	am	03.12.99
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	25.11.99	öffentliche Bekanntmachung	am	03.12.99
	durchgeführt vom	06.12.99	bis		17.12.99
			Veranstaltung	am	
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	27.01.00	öffentliche Bekanntmachung	am	29.01.00
	durchgeführt vom	07.02.00	bis		08.03.00
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am		Benachrichtg. über öff. Ausl.	am	28.01.00
Beschluss über Anregungen	am	13.04.00	Satzungsbeschluss	am	13.04.00

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den

(Fouquet, Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag Erlaß des Regierungspräsidiums am
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen
(Sonstige Vermerke)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
der Stadt KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„UNTERLOHN“ 6. Änderung
für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und einen Lebensmittelmarkt

auf den Grundstücken Flst. Nr. 9431, 9432, 9433, 9433/1, 9434, 9435, 9435/1, 9436 und 9429/1 sowie 8061/17

Ergänzend zum zeichnerischen Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

TEIL 1: Flst. Nr. 9431, 9432, 9433, 9433/1, 9434, 9435, 9435/1, 9436 und 9429/1

1.1 SONDERGEBIET § 11 (3) Nr. 2 BauNVO

1.1.1 Zulässig ist ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von max. 7.500 m²

1.1.2 Zulässig sind Sortimente aus den Abteilungen:
Eisenwaren, Haushaltswaren, Serviceverleih (Maschinen etc.), Farben und Tapeten, Heimtextilien und Bastelbedarf, Teppiche und Bodenbeläge, Camping, Werkzeuge und Maschinen, Holz und Regale, Baustoffe, Sanitär, Elektro, Autozubehör, Bauelemente, Pflanzen und Hartwaren im Gartencenter.

Die innenstadtrelevanten Sortimente, Haushaltswaren, Heimtextilien und Bastelbedarf sowie Unterhaltungselektronik werden wie folgt festgesetzt:

Haushaltwaren	max. 400 m²
Heimtextilien, Bastelbedarf, Unterhaltungselektronik	max. 500 m²

TEIL 2: Flst. Nr. 8061/17

1.2 Auf dem Grundstück Flst. Nr. 8061/17 ist ein Lebensmittelmarkt zulässig mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m².

Für Teil 1 und Teil 2 gelten die folgenden Festsetzungen:

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

1.4 In den übrigen Geschoßflächen sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe einschließlich Büro- und Verwaltungsnutzung zulässig. (§ 8 (2) Nr. 1 + 2 BauNVO)

1.5 Weitere Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können in Teilbereich 2 Verkaufsflächen mit Innenstadtrelevanz zugelassen werden, die auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende

oder weiterverarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist; diese Ausnahme gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks.
Die angeschlossene Liste der innenstadtrelevanten Sortimente ist verbindlich.

NACHRICHTLICHER HINWEIS
Die Stadt geht in der Regel davon aus, daß eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² ist bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschoßfläche ausmachen kann.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,8
  Im Bereich des Bebauungsplans Teil 1 (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) darf die zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO überschritten werden. Zum Ausgleich (Kompensation) für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 siehe Ziff. 2.1 der Örtlichen Bauvorschriften.
- Geschoßflächenzahl (GFZ) max. 2,0
- Höhe der baulichen Anlagen max. 14 m
  Die Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf die im Mittel gemessene Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen.
  Dachaufbauten für technisch bedingte Bauteile und Anlagen dürfen die max. festgesetzte Höhe auf max. 10 % der Dachfläche überschreiten.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt: zulässig sind Gebäude mit einer Länge größer als 50 m.
Mit der Baurechtsbehörde ist im Einzelfall zu klären, ob gemäß der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist. Dies ist dann nicht erforderlich, wenn auf den Nachbargrundstücken bereits an die Grenze gebaut wurde oder gebaut werden soll.

5. NEBENANLAGEN § 14 (2) BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE PFLANZBINDUNGEN § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 TEIL 1 - Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter
Im Bereich der neu anzulegenden Stellplätze ist die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen sofern möglich in Pflanzstreifen festgesetzt. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

Im Bereich der bestehenden Stellplätze sind die bestehenden Laubbäume zu erhalten bzw. sind Laubbäume gemäß Planeintrag zu ergänzen.
Auf dem Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nr. 9433 und 9433/1 ist die bestehende Dachbegrünung zu erhalten.

6.2 TEIL 2 - Lebensmittelmarkt

Die Trauerweide auf dem Nachbargrundstück Flst. Nr. 8061/31 im Bereich der Anlieferung ist während der Bauarbeiten vor Beschädigungen (Krone und Wurzelbereich) zu schützen.

HINWEIS:
Entlang der Carl-Benz-Straße sollen gemäß Planeintrag 5 großkronige, hochstämmige Laubbäume in einem Pflanzstreifen gepflanzt werden.
An der Siemensstraße und der Ernst-Sachs-Straße sollen gemäß Planeintrag großkronige, hochstämmige Laubbäume in mind. 2 m x 2 m große Baumquartiere gepflanzt werden.
Diese Baumpflanzungen sind nur in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde zulässig. Über einen etwa erforderlichen Bodenaustausch entscheidet die zuständige Bodenschutzbehörde (Landratsamt) nach § 4 (3) i.V.m. § 10 BBodSchG.

7. SICHTFELDER § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder in den Straßeneinmündungsbereichen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Kundenparkplätzen und der Anlieferung dürfen die Ausfahrtsichtdreiecke nicht durch Bepflanzungen beeinträchtigt werden.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB

8.1 ZUFÄLLIGE FUNDE

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 FREIBURG, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.
Eine Woche vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Archäologische Denkmalpflege schriftlich zu informieren.

8.2 ALTLASTEN

TEIL 1:
Nach der erweiterten historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen handelt es sich beim Grundstück Flst. Nr. 9435 um einen Altlastenstandort. Das Grundstück ist im Bebauungspan entsprechend gekennzeichnet.

TEIL 2:
Das Ingenieurbüro Kempfert + Partner Geotechnik hat für das Grundstück Carl-Benz-Str. 5 (Flst. Nr. 8061/17) eine Altlastenuntersuchung durchgeführt und das Vorhandensein von Altlasten festgestellt. Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Kennzeichnung des Grundstückes erfolgt und das Ergebnis in der Begründung zum Bebauungsplan zusammengefaßt.

Konstanz, den 20.01.2000 / 06.04.2000

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

ANLAGE:
Liste der innenstadtrelevanten Sortimente im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen

Liste der innenstadtrelevanten Sortimente im Sinne dieser Bebauungsplanfestsetzungen:

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

Sämtliche anderen Sortimente gelten als nicht innenstadtrelevant.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
der Stadt KONSTANZ

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP)
„UNTERLOHN“, 6. Änderung
für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und einen Lebensmittelmarkt

auf den Grundstücken Flst. Nr. 9431, 9432, 9433, 9433/1, 9434, 9435, 9435/1, 9436 und 9429/1 sowie Flst. Nr. 8061/17

1. GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE § 74 (1) Nr. 3 LBO

1.1 TEIL 1 - Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter

Die Stellplätze für den Erweiterungsbau des Bau- und Heimwerkermarktes sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen: empfohlen wird Rasenpflaster oder, bei starker Belastung, wasserdurchlässiges Pflaster.

Erneuerungsbedürftiger Belag von Stellplätzen muß durch einen wasserdurchlässigen Belag ersetzt werden.

1.2 TEIL 2 -Lebensmittelmarkt

Die Stellplätze für den Lebensmittelmarkt sind mit quadratischen Bodenplatten oder Bodenpflaster mit geschlossenen Fugen zu gestalten.

2. HERSTELLUNG VON ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER § 74 (3) Nr. 2 LBO

2.1 Im Bereich Teil 1 sind die neu zu schaffenden Park- und Verkehrsflächen mit einem versickerungsfähigen Pflasterbelag auf drainfähiger Schotterlage zu versehen. Für die Verkehrsflächen ist Drainpflaster zu verwenden.
Im Bereich der Parkplätze ist das überschüssige, vom Boden nicht aufgenommene Oberflächenwasser in die angrenzenden, muldenartig auszubildenden Grünflächen abzuleiten, z.B. durch abgesenkte Rabattensteine, und kann von dort in den Regenwasserkanal geleitet werden.

Das anfallende Regenwasser von den neu zu errichtenden Gebäuden ist in Regenwasserspeichern zu sammeln.

3. GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

Im Bereich Teil 2 sind Grünflächen nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen der Baumpflanzstandorte (Quartiere und Pflanzstreifen) zulässig. Die restlichen Flächen sind wasserundurchlässig herzustellen.
Ausnahmen hiervon sind nur zulässig in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, die über einen etwa erforderlichen Bodenaustausch entscheidet.

4. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2 LBO

4.1 Im Bereich der Fassaden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 2 m² allgemein zulässig.
Als Ausnahme können größere Werbeanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Art, Größe, Farbe und Anbringungsort in die Fassadengestaltung einfügen.

4.2 Reklamen und Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
Anlagen mit Lasertechnik oder ähnlichen lichtstarken Einrichtungen für Show-, Werbe- und/oder Szenezwecke sind unzulässig.
Auf dem Dach bzw. oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig.

5. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

Im Bereich Teil 2 ist das Grundstück entlang der Siemensstraße und Erst-Sachs-Straße mit Ausnahme der Zufahrten mit einem 80 cm hohen, begrünten Rankgerüst einzufrieden. Zur Begrünung wird wilder Wein empfohlen.

HINWEIS:
Entlang der Carl-Benz-Straße im Bereich Teil 2 soll eine Hecke gepflanzt werden (Empfehlung Buchenhecke), ausgenommen hiervon sind Zufahrten oder Zugänge; die Pflanzung darf nur in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erfolgen.

Konstanz, den 20.01.2000 / 06.04.2000

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den .....

STADT KONSTANZ

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

BEGRÜNDUNG

zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VBP) **„UNTERLOHN“** für einen Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und einen Lebensmittelmarkt

auf den Grundstücken Flst. Nr. 9431, 9432, 9433, 9433/1, 9434, 9435, 9435/1, 9436 und 9429/1 sowie Flst. Nr. 8061/17

I. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

Der OBI-Bau- und Heimwerkermarkt beabsichtigt, seine Verkaufsfläche von bisher 5000 m² auf 7500 m² am bisherigen Standort zu erweitern. Dies ist nur möglich unter der Voraussetzung der Einbeziehung der südlich angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 9434 und 9436 sowie des bisher von der NORMA genutzten Grundstücksteils (Flst. Nr. 9435). Aufgrund der erheblichen, bisher am bestehenden Standort getätigten Investitionen ist eine insgesamte Verlagerung des OBI-Marktes wirtschaftlich nicht zumutbar. Eine Verlagerung ist auch deshalb nicht möglich, weil im Bereich des „E-Zentrums“, in dem großflächiger, nicht innenstadtrelevanter Einzelhandel nur zugelassen werden soll, keine ausreichend großen, anderen Grundstücke verfügbar sind.
Für die beabsichtigte Maßnahme muß der Vorhaben- und Erschließungsplan, in Kraft getreten am 16.03.1995, geändert werden.

Die NORMA ist bereit, ihren Markt auf das ebenfalls an der Carl-Benz-Straße, Ecke Siemensstraße liegende Grundstück Flst. Nr. 8061/17 zu verlagern und damit die Entwicklung für den OBI-Markt zu ermöglichen. Gleichzeitig sollen die Präsentation der Waren durch eine angemessene Vergrößerung der Verkaufsfläche von 600 m² auf 800 m² - unter Beibehaltung des bisherigen Sortimentsumfangs - sowie die Parkplatzsituation verbessert werden.
Da die Festsetzungen des Bebauungsplans „UNTERLOHN“ (3. Änderung) auf dem Verlagerungsgrundstück innenstadtrelevanten Einzelhandel ausschließen, müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Einbeziehung in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Um sicherzustellen, daß nicht zwei Lebensmittelmärkte entstehen können, müssen die erforderlichen Planänderungen in einem Verfahren gekoppelt werden:
- der bisherige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „UNTERLOHN“ soll erweitert und hier die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes ausgeschlossen werden;
- die Zulässigkeitsvoraussetzungen für den NORMA-Markt am geplanten neuen Standort sollen geschaffen werden.

Ferner wird dies im Durchführungsvertrag geregelt.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im fortgeschriebenen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „UNTERLOHN“ als Sonderbaufläche dargestellt. Die beiden südlich angrenzenden und für die Erweiterung des OBI-Marktes benötigten Grundstücke Flst. Nr. 9434 und 9436 befinden sich bereits in der das Gebiet umgebenden gewerblichen Baufläche.

Da der Flächennutzungsplan jedoch nicht parzellenscharf ist und die beabsichtigte

Erweiterung lediglich die zwei beschriebenen Grundstücke umfaßt, kann bei der Erweiterung von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.
Das Grundstück Flst. Nr. 8061/17, auf das der NORMA-Markt verlagert werden soll, befindet sich innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche. Da es sich bei dem NORMA-Markt nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist er innerhalb einer gewerblichen Baufläche grundsätzlich zulässig.

III. ZENTRENKONZEPT

Der Gemeinderat hat am 30.07.1998 das Zentrenkonzept beschlossen. In diesem Konzept ist ein Sortimentsleitbild verankert, welches zum Ziel hat, den innenstadtrelevanten Einzelhandel in den Gewerbegebieten zur Stärkung der zentralen und Nahversorgungslagen auszuschließen.
Der nicht innenstadtrelevante Handel soll sich auf das „E-Zentrum“ (westlicher Teilbereich von Oberlohn Süd und nördlicher Teilbereich von Unterlohn) beschränken; dieser Abschnitt ist bereits heute von Einzelhandelsnutzungen geprägt.
Der bestehende Bau- und Heimwerkermarkt befindet sich innerhalb dieses E-Zentrums.
Lebensmittel zählen zu den innenstadtrelevanten Sortimenten und sind deshalb in Gewerbegebieten und im E-Zentrum grundsätzlich nicht zulässig. Um für diese Zielsetzungen eine Rechtsverbindlichkeit zu erhalten, wurden inzwischen im Bereich der Konstanzer Gewerbegebiete flächendeckend Bebauungsplanverfahren durchgeführt, in denen der Ausschluß zentrenrelevanter Sortimente festgelegt ist. Auch für den Bebauungsplan Unterlohn wurde ein Änderungsverfahren (Unterlohn, 3. Änderung) mit dieser Zielsetzung auf den Weg gebracht. Für den Bebauungsplan ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB abgeschlossen.
Der NORMA-Markt genießt am jetzigen Standort Bestandsschutz. Am neuen Standort ist das Sortiment Lebensmittel bisher nicht zulässig.

GMA-GUTACHTEN
Im Winter 1997 wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Marktanalyse zum Ansiedlungs- bzw. Ausbaubedarf im Bau- und Heimwerkerbedarf der Stadt Konstanz erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde ein Verkaufsflächenbedarf für einen Bau- und Heimwerkermarkt incl. Gartencenter in der Größenordnung von ca. 4500 m² festgestellt. Dieser Verkaufsflächenbedarf wurde ermittelt vor dem Hintergrund, den schwach ausgebildeten lokalen und überörtlichen Wettbewerb in diesem Sektor zu verbessern.
Hinsichtlich der Auswirkungen auf die lokalen Anbieter wurde folgendes herausgestellt: bei einer Baumarktansiedlung in der Größenordnung von 4.500 m² Verkaufsfläche sind für die ansässigen Betriebe im Bau- und Heimwerker- sowie im Gartencenterbereich spürbare Wettbewerbswirkungen zu erwarten, die ökonomische Tragfähigkeit der Betriebe ist jedoch weiterhin gegeben. Es wurde weiter festgestellt, daß eine Verkaufsfläche zwischen 4.500 m² und 5.000 m² bei Baumarktansiedlungen eine untere Verkaufsflächengröße darstellt. Darunter liegende Flächengrößen würden das Ziel einer verstärkten Kaufkraftbindung verfehlen. Ein Baumarkt mit erheblich größerer Verkaufsfläche würde die Kaufkraftzuflüsse steigern, gleichzeitig wären für ansässige Betriebe gesteigerte Wettbewerbswirkungen zu verzeichnen.

Der Gemeinderat hat sich in Kenntnis dieser Auswirkungen zugunsten der Steigerung der oberzentralen Funktion entschieden, indem er einer Baumarktansiedlung bis 7.500 m² Verkaufsfläche und gleichzeitig der Erweiterung des ansässigen Betriebes (OBI-Markt) um 2.500 m² Verkaufsfläche zustimmte.

IV. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

IV.1 GEPLANTE ERWEITERUNG DES BAU- UND HEIMWERKERMARKTES MIT GARTENCENTER

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.07.1998 im Zusammenhang mit dem Zentrenkonzept grundsätzlich beschlossen, daß der Bau- und Heimwerkermarkt um 2500 m² auf 7500 m² erweitern kann.

In der vergrößerten Verkaufsfläche soll das bereits im Vorhaben- und Erschließungsplan 1995 festgesetzte Sortiment beibehalten werden. Die erforderlichen Erweiterungsbauten sollen auf den Grundstücken 9434 und 9436 errichtet werden. Dazu ist auf Grundstück Flst. Nr. 9436 der Abriß der vorhandenen Gebäude erforderlich, auf Grundstück Flst. Nr. 9434 entfallen ein Großteil der dort eingerichteten Stellplätze. Neue Stellplätze sollen auf dem bisher vom NORMA-Markt genutzten Grundstück entstehen: hier wird das vorhandene Gebäude ebenfalls abgerissen und ein größerer Parkplatz angelegt.
Insgesamt wird die - durch die bisherige Bebauung und wasserundurchlässig befestigte Hofflächen - versiegelte Fläche nur unwesentlich verändert.

In der neu geplanten Überbauung soll das Gartencenter eingerichtet werden. Als Gebäudeform werden dementsprechend Gewächshäuser vorgesehen, die mit den üblichen kleinteiligen Satteldächern abschließen. Eine Dachbegrünung ist hier nicht möglich.
Der Haupteingang soll insgesamt nach Westen verlagert und neu gestaltet werden (siehe auch beigefügte Ansichten). Im Vorfeld des Haupteinganges werden die Stellplätze auf einem größeren Parkplatz konzentriert, der von der August-Borsig-Straße und der Carl-Benz-Straße (bestehende Zufahrt) aus angefahren werden kann. Die bisherige Parkplatzzufahrt im Nordosten zu den bestehenden Stellplätzen an der Carl-Benz-Straße bleibt erhalten.
Die Anlieferung wird von der August-Nikolaus-Otto-Straße aus abgewickelt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden - mit Ausnahme der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 7500 m² und dem Ausschluß des Lebensmittelmarktes - im Grundsatz beibehalten.

STELLPLÄTZE
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums (VwV - Stellplätze vom 16.04.1996). Entsprechend den statistischen Erhebungen von Baumärkten, durchgeführt vom Büro für Verkehrsplanung Dr. Bender und Stahl, wird in Übereinstimmung mit der Stadt Konstanz von einem Stellplatzschlüssel von je einem Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche ausgegangen. Entsprechend dem anzusetzenden ÖPNV-Faktor kann die Zahl der Stellplätze auf 60 % reduziert werden; danach sind 157 Stellplätze nachzuweisen. Tatsächlich werden 200 Stellplätze vorgesehen.
Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß durch die Verlagerung der NORMA und die Einrichtung der neuen Stellplätze das bisherige Verkehrschaos an verkaufsstarken Tagen wesentlich entschärft werden kann.

KOMPENSATIONSMASSNAHMEN
Insgesamt wird durch die geplanten Maßnahmen (Bebauung, Freiverkauf, Stellplätze und Zufahrten) die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 überschritten. Bereits heute sind die vom OBI- und NORMA-Markt genutzten Grundstücke annähernd vollständig versiegelt, ebenso das neu hinzukommende Grundstück Flst. Nr. 9436. Im Zuge der vorliegenden Planung soll diese Situation verbessert und für die Über-

schreitung eine Kompensation geleistet werden. Die Kompensationsmaßnahmen beziehen sich auf die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten (siehe hierzu auch Ziff. VI „Altlasten“) sowie die Rückhaltung des Oberflächenwassers. Sie sind im folgenden unter den Ziffern VII und VIII aufgezeigt.

FLÄCHENÜBERSICHT

- Grundstücksgröße des bisherigen Marktes (OBI + NORMA)	ca.	9 262 m²
- Parkplatz Grundstück Flst. Nr. 9429/1	ca.	993 m²
- neu hinzukommende Grundstücke (9434 + 9436)	ca.	3 083 m²
- Grundstücksfläche insgesamt	ca.	13 338 m²
- überbaute Grundstücksfläche	ca.	7 800 m²
- Grundflächenzahl (GRZ)		0,58
- Stellplätze		200
- Grundflächenzahl (neu bebaute Grundstücke + neuer Parkplatz) unter Berücksichtigung der Flächen nach § 19 (4) BauNVO		0,94
- max. Verkaufsfläche		7 500 m²

IV.2 GEPLANTE VERLAGERUNG DES LEBENSMITTELMARKTES

Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes ist zwingende Voraussetzung für die Erweiterung des OBI-Marktes am bestehenden Standort. Bei der schwierigen Suche nach einem geeigneten Grundstück bietet sich nun das bisher von der Telekom genutzte Grundstück Flst. Nr. 8061/17 an. Es liegt in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standortes im Bereich des im Zentrenkonzept dargestellten „E-Zentrums“.

Durch die Verlagerung des NORMA-Marktes ergibt sich grundsätzlich keine neue Situation. Es ist davon auszugehen, daß auch durch die beabsichtigte, im folgenden beschriebene Erweiterung keine Auswirkungen auf den Handel in der Innenstadt ausgehen werden.
Mit der Verlagerung des NORMA-Marktes soll keine Veränderung im Sortimentsbereich und -umfang vorgenommen werden. Bei einem Neubau ist es jedoch geboten, den - seit der Eröffnung im Jahr 1983 am jetzigen Standort - gestiegenen Kundenansprüchen Rechnung zu tragen. Dies bezieht sich auf die Gestaltung der Verkaufsfläche, insbesondere auf eine großzügigere Raumaufteilung mit breiteren Gängen zwischen den Regalen, mehr Platz beim Einpacken der Ware und eine vergrößerte Kassenzone. Dazu soll die Verkaufsfläche von bisher 600 m² auf 800 m² erweitert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des NORMA-Marktes auf dem Grundstück Flst. Nr. 8061/17 zu schaffen, ist es erforderlich, den im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans „UNTERLOHN“ festgesetzten Ausschluß von innenstadtrelevantem Handel dahingehend zu ändern, daß ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zugelassen wird.
Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans vom 10.12.1979 sollen beibehalten werden.

STELLPLÄTZE - ANLIEFERUNG
Bisher standen für die NORMA ca. 50 Stellplätze vor dem Markt zur Verfügung, 20 weitere Stellplätze konnten mitgenutzt werden. Dieses Parkplatzangebot führte in der Vergangenheit an verkaufsstarken Tagen zu einer sehr unbefriedigenden Situation und chaotischen Zuständen auf den Straßen im Umfeld des Marktes.
Auf dem neuen Grundstück kann hier eine wesentliche Verbesserung erreicht werden. Es ist die Anlage von 124 Stellplätzen geplant. Mit dieser Anzahl an Stellplätzen wird der nach der„Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Her-

stellung notwendiger Stellplätze“ anzusetzende Bedarf weit überschritten (1 Stellplatz je 10 m² - 30 m² Verkaufsfläche). Ausgehend davon, daß bei der bisherigen Stellplatzanzahl (die auch über dem erforderlichen Maß gelegen hat) wesentliche Verkehrsprobleme aufgetreten sind, soll diesem Problem durch die angestrebte Mehrausweisung entgegengewirkt werden. Dies liegt sowohl im Interesse des Vorhabenträgers als auch der Stadt.
Die Zufahrt zu den Kundenstellplätzen soll von der Siemensstraße aus erfolgen. Die Anlieferung ist auf der rückwärtigen Gebäudeseite von der Ernst-Sachs-Straße aus vorgesehen.

FLÄCHENÜBERSICHT

- Grundstücksgröße	ca. 5 813 m²
- Überbaute Grundstücksfläche	ca. 1 350 m²
- Grundflächenzahl (GRZ)	0,23
- Anzahl der Stellplätze	124
- Verkaufsfläche	max. 800 m²

VI. ALTLASTEN

VI.1 TEIL 1

Im Rahmen der Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen wurde vom Büro Dr. Jungbauer + Partner ein Kurzbericht vom Juli 1993 (Objekt Nr. 00606-lfd. Nr. 51.105) erstellt. Der Altlastenverdacht basiert auf der Tatsache, daß im Zeitraum von 1962 bis 1983 auf diesem Grundstück eine Pharmazeutische Fabrik betrieben wurde. Nach Abriß des NORMA-Marktes soll ein Erkundungsgutachten erstellt werden, um evt. erforderliche Maßnahmen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde (Landratsamt) festzulegen. Sofern die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wie Versickerung von Niederschlagswasser, Pflanzung von Bäumen in Grünstreifen usw. nicht durchgeführt werden können, sind im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

VI.2 TEIL 2

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 8061/17, das von der Firma NORMA neu bebaut werden soll, befindet sich eine Kfz-Halle und eine stillgelegte Tankstelle. Neben der Halle sind ein Kfz-Waschplatz und eine Hebebühne. Im Boden befinden sich zwei 30000 l Vergaser-/Dieseltankanlagen. Die Tanks wurden am 13.06.1995 stillgelegt, die Domschächte demontiert und die Tanks mit einer Sand-/Öltankmischung verfüllt. Die Abnahme der Tanks ist durch das Landratsamt Konstanz mit Schreiben vom 21.12.1998 bestätigt worden.
Wegen des Verdachts auf eine Verunreinigung auf dem Grundstück durch Kohlenwasserstoffe und BTX wurde das Ingenieurbüro für Baugrund, Geotechnik und Umweltschutz, Kempfert + Partner GmbH beauftragt, die entsprechenden Erkundungen durchzuführen.
Das Ergebnis der Untersuchungen ist im Untersuchungsbericht vom 10.03.2000 festgehalten und lautet zusammengefaßt wie folgt:

- Die Beprobung des Untergrundes auf Schadstoffe ergab eine großräumige Verunreinigung an Mineralölkohlenwasserstoffen ohne klare lokale Zuordnung.
- Eine Sanierung der Bodenverunreinigung kann aufgrund nicht betroffener Schutzgüter aus der derzeitigen Gesetzeslage nicht abgeleitet werden. Allerdings ist die Verunreinigung insofern zu sichern, als eine Versiegelung der Flächen auch weiterhin notwendig sein wird.

- Ein Handlungsbedarf für den Bereich der ehemaligen Tankstellen wird gesehen. Hier werden weitere Untersuchungen durch die zuständige Behörde gefordert.
- Das geplante Gebäude kann unter Durchführung eines Teilbodenaustauschs flach auf Fundamenten oder einer Gründungsplatte gegründet werden. Die damit bei dem vorhandenen Untergrund vorhandenen Setzungsrisiken müssen dann in Kauf genommen werden und das Gebäude möglichst setzungsunempfindlich durchgebildet werden." (Büro Kempfert + Partner GmbH)

Aufgrund der Bodenkontamination kann das ursprünglich geplante Freiflächenkonzept, das sowohl ökologische als auch gestalterische Aspekte beinhaltete, nicht beibehalten werden. Zumindest wesentliche Teile des Grundstücks müssen versiegelt bleiben. Zu den Gestaltungsmaßnahmen siehe nachfolgendes Kapitel.

VII. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

BEREICH TEIL 1
Die Grundstücke, die neu einer Bebauung zugeführt oder auf denen Stellplätze angelegt werden sollen, sind bis auf den Parkplatz auf Grundstück Flst. Nr. 9434 fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Durch die Freiflächengestaltung insbesondere im Bereich der neu anzulegenden Stellplätze soll hier eine wesentliche Verbesserung erreicht werden.

Im Bereich des OBI-Marktes sollen an den bereits bestehenden Stellplätzen keine Veränderungen durchgeführt werden. Der neue Parkplatz vor dem zukünftigen Haupteingang soll mit Ausnahme der Fahrstraßen wasserdurchlässig gestaltet und mit großkronigen, in Grünstreifen gesetzten Laubbäumen überstellt werden. Für das Umfeld ist der entlang der August-Borsig-Straße und der Carl-Benz-Straße neu anzulegende Grünstreifen mit den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen von besonderer Bedeutung.

Für alle neu anzulegenden Stellplätze gilt, daß je 6 Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Mit diesem Schlüssel ist eine angemessene Durchgrünung der Freibereiche sichergestellt.

BEREICH TEIL 2
Ursprünglich war beabsichtigt, auf dem Grundstück des NORMA-Marktes an allen Seiten einen straßenbegleitenden, mit Bäumen bepflanzten Grünstreifen anzulegen In den größeren zusammenhängenden Grünflächen sollten Rasenmulden zur Rückhaltung des Regenwassers vorgesehen werden. Die Stellplätze sollten in wasserdurchlässigem Material hergestellt werden.
Nach den Ergebnissen des Altlastenuntersuchung (siehe Ziff. VI) muß grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß eine Entsiegelung des Geländes im oben beschriebenen Umfang nicht durchgeführt werden kann.
Aus gestalterischen Gründen sollen die Stellplätze nach wie vor gepflastert, aber mit geschlossenen Fugen versiegelt werden. Die Pflasterung dient insbesondere auch den Nutzern des Parkplatzes als Orientierungshilfe.
Die im Gestaltungsplan eingetragenen Baumpflanzungen sowie die Hecke an der Carl-Benz-Straße und die mit Wein zu bepflanzenden Rankgerüste sollen die Parkplätze nach außen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Gehwegen abgrenzen und mindestens einen bescheidenen ökologischen Beitrag leisten. Bei diesen Pflanzvorschlägen handelt es sich nicht um Festsetzungen, sondern wegen des Restrisikos um Hinweise im Sinne einer gestalterischen Absichtserklärung. Die Pflanzungen können nur nach weiteren Bodenuntersuchungen und nach Bestätigung der Unbedenklichkeit durch den Gutachter und die Bodenschutzbehörde erfolgen. Sofern aufgrund der Altlastensituation eine Pflanzung nicht möglich sein sollte, ist im Durchfüh-

rungsvertrag ein entsprechender finanzieller Ausgleich für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

VIII. VER- UND ENTSORGUNG

VIII.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

VIII.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

OBERFLÄCHENWASSER BEREICH TEIL 1

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich auf dem Grundstück versickert bzw. sollen Maßnahmen ergriffen werden, die einen verzögerten Abfluß ermöglichen. Da eine vollständige Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, soll durch eine im Bereich der Stellplätze eingebrachte Kiesschicht eine gewisse Rückhaltung bewirkt werden. Darüber hinaus sollen die begrünten Flächen (Pflanzstreifen usw.) zur Aufnahme von Niederschlagswasser muldenartig ausgebildet werden. Das überschüssige Oberflächenwasser wird in den Regenwasserkanal geleitet. Im Bereich der Parkplätze sollen Möglichkeiten geschaffen werden (z.B. abgesenkte Rabattensteine), durch die das überschüssige, vom Boden nicht aufgenommene Oberflächenwasser in die angrenzenden, muldenartig auszubildenden Grünflächen abgeleitet und von dort in den Regenwasserkanal geleitet werden kann.
Außerdem ist das anfallende Regenwasser von den neu zu errichtenden Gebäuden in Regenwasserspeichern zu sammeln und als Gießwasser in den Gewächshäusern zu verwenden. Die Regenwasserspeicher sind mit einem Fassungsvermögen von mindestens 77 m³ herzustellen.
Im einzelnen werden die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen des Entwässerungsgesuchs festgelegt.

OBERFLÄCHENWASSER BEREICH TEIL 2

In Teil 2 (Lebensmittelmarkt) muß die ursprüngliche Absicht, 20 % der Grundstücksfläche für die Wasserrückhaltung bzw. Versickerung als Grünflächen zu gestalten, aufgrund der auf dem Grundstück befindlichen Altlasten aufgegeben werden. Der anfallende Niederschlag ist direkt dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Die Möglichkeit der Abflußverzögerung durch den Bau von begrünten Flachdächern besteht im Planungsgebiet nicht, da es sich bei den neu geplanten Gebäuden im Teil I (Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter) um Gewächshäuser handelt und bei der Gebäudekonzeption in Teil II (Lebensmittelmarkt) ein Satteldach vorgesehen ist.

Lörrach, den 20.01.2000 / 06.04.2000

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPL.ING.ING. H.R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79539 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300