BEBAUUNGSPLAN „WEIHERHOF-NORD“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

		AMTLICHE BEKANNTMACHUNG vom 2.11.1985 im „SÜDKURIER“ K – NR. 254, SEITE 22
	–	SATZUNG
ANLAGE 1	–	ÜBERSICHTSPLAN
ANLAGE 2	–	AUSZUG aus dem FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M 1 : 5 000
ANLAGE 3	–	LAGEPLAN M 1 : 1 000 vom 07.02.1985
ANLAGE 4	–	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN vom 07.02.1985
ANLAGE 5	–	BEGRÜNDUNG vom 07.02.1985
zu ANLAGE 5 PUNKT 7	–	LÄRMGUTACHTEN

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "WEIHERHOF-NORD"

S A T Z U N G

Aufgrund des § 10 BBauG und des § 73 der LBO für Baden-Württemberg i. V. mit dem § 4 der GemO für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat am 7. Febr. 1985 über den o.g. Bebauungsplan folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Lageplan M 1 : 1 000 (Anlage 3).

§ 2

Der Bebauungsplan besteht aus:

Anlage 1	Übersichtsplan	M. 1 : 5 000
Anlage 2	Auszug aus dem FNP	M. 1 : 5 000
Anlage 3	Lageplan	M. 1 : 1 000 - 7. Febr. 1985
Anlage 4	Textliche Festsetzungen	- 7. Febr. 1985

Beifügungen:

Anlage 5	Begründung	- 7. Febr. 1985

§ 3

Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Tag der "Amtlichen Bekanntmachung", Konstanz, den 02. Nov. 1985

Konstanz, den 7. Febr. 1985

STADT KONSTANZ
- Dezernat III -

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Genehmigt
Genehmigung erfolgt unter Auflagen
siehe Erlaß Nr. 13/24/0217/127 vom 18. JULI 1985
Regierungspräsidium Freiburg

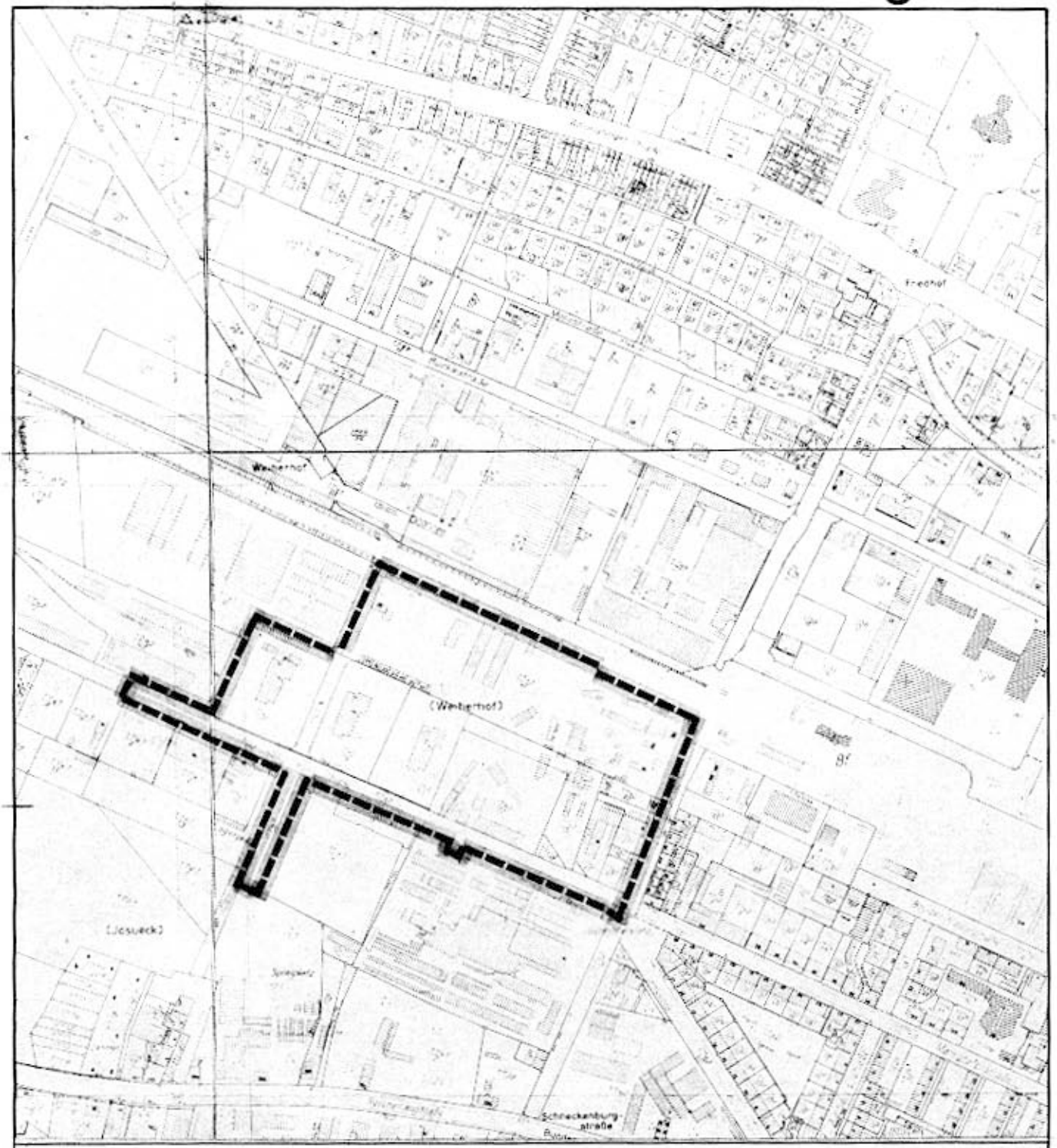
Freiburg i. Br., den 18. JULI 1985

Dienstsiegel
REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG

Kemnitz

geändert durch Beitrittsbeschluß
vom 24. Okt. 1985

Anlage 1



STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

Übersichtsplan

M. 1:5000

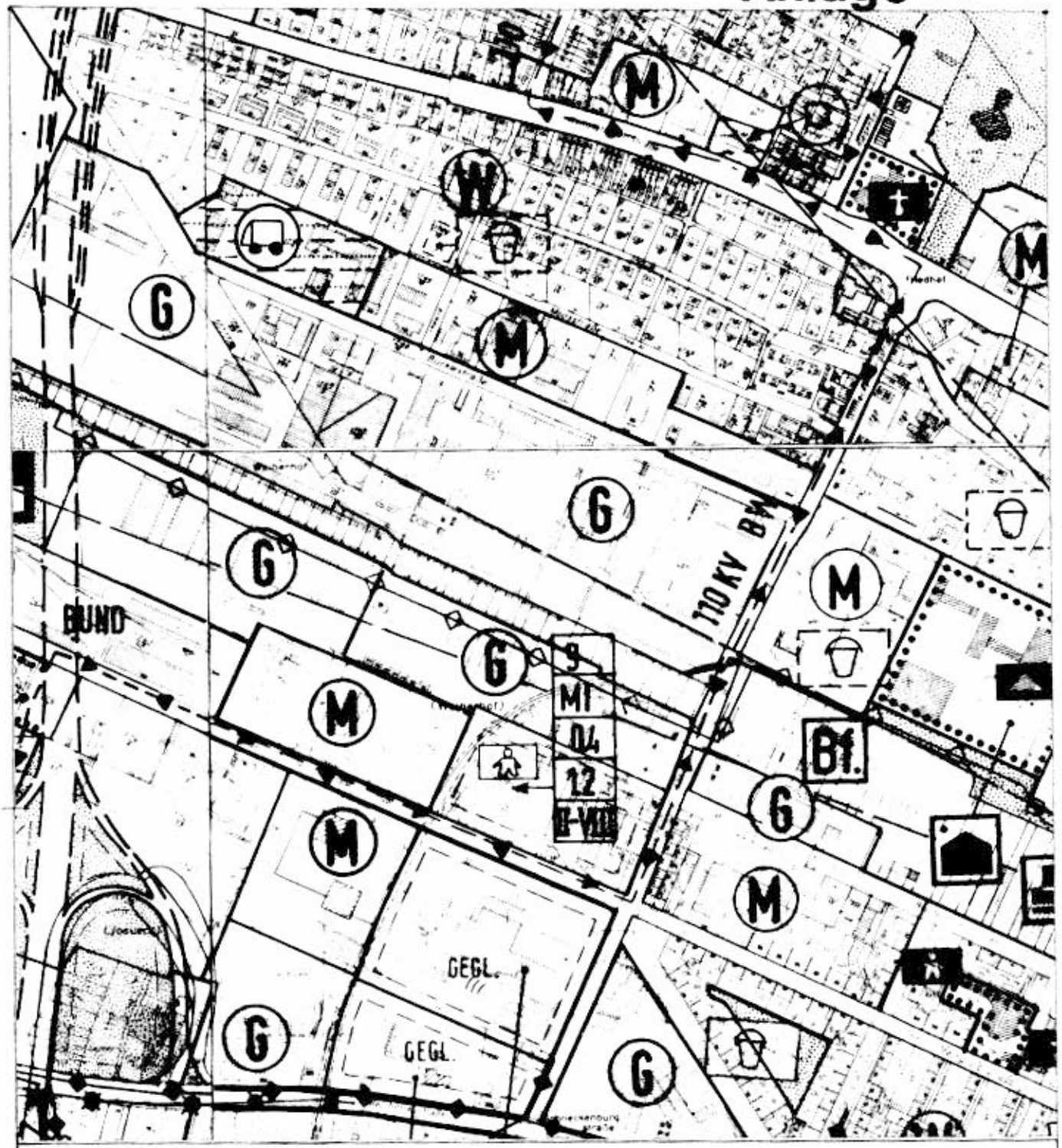
WEIHERHOF – NORD

Datum
7.02.85

Entwurf vom : 23.06.1983	Änderung vom: 21.12.1983
Sachbearbeiter :	Änderung vom: 12.07.1984
gezeichnet :	Änderung vom:

W1

Anlage 2



STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

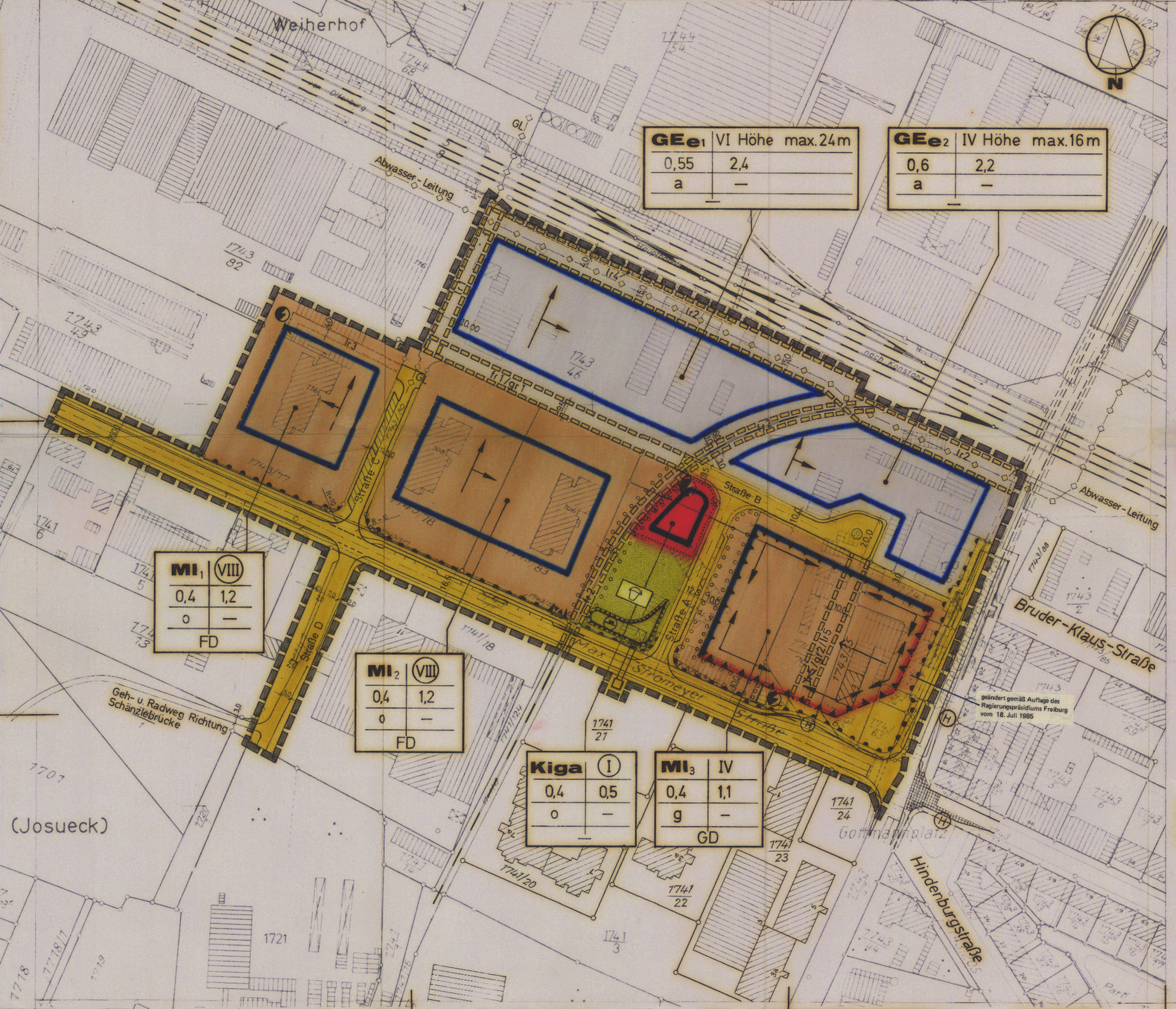
Auszug aus dem Flächennutzungsplan M. 1:5000

WEIHERHOF – NORD

Datum
7.02.85

Vorlage vom:	23.06.1983	Änderung vom:	21.12.1983
Sachbearbeiter:	Asfar	Änderung vom:	12.07.1984
gezeichnet:		Änderung vom:	

W1



Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE_e	Gewerbegebiet eingeschränkt	§ 8 i.V. § 1 Abs. 4 + 5 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,4	Grundflächenzahl	GRZ	§ 19 BauNVO
z.B. 1,2	Geschoßflächenzahl	GFZ	§ 20 BauNVO
z.B. VI max. 24 m	Zahl der Vollgeschosse, max. Gebäudehöhe 24m		§ 17 + 18 BauNVO
(VIII)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)		

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

g	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 3 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Abgrenzung der Flächen unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO

GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

	Flächen für Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr.5 BBauG
Kiga	Kindergarten	

VERKEHRSFLÄCHEN

	Gehweg / Radweg / Trennstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BBauG
	Fahrbahn	
P	öffentliche Stellplätze	
H	Bushaltestelle	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Einfahrtsbereich	
	Einfahrt / Ausfahrt	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gr, fr, lr	§ 9 Abs. 1 Nr.21 BBauG
	dito – bei schmalen Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr.21 BBauG

GRÜNFLÄCHEN

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BBauG
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BBauG
	öffentlicher Kinderspielplatz	

VERSORGUNGSFLÄCHEN- UND LEITUNGEN

	Hauptver- und entsorgungsleitungen WL = Wasserleitung, GL = Gasleitung, Abwasser	§ 9 Abs. 1 Nr.13 BBauG
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr.12 BBauG
Bestand / geplant	Trafostation	

SONSTIGE PLANZEICHEN

St/GSt	Flächen für Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen Ga = Garage, St = Stellplatz GSt = Gemeinschaftsstellplatz	
	Aufschüttung	§ 9 Abs. 1 Nr.17 BBauG
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtfläche)	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BBauG
	Gebäudestellung : Richtung des Hauptbaukörpers	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BBauG
SD / GD	Satteldach / geneigtes Dach	
FD / SHD	Flachdach / Sheddach	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BBauG
	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr.24 BBauG
MI_1	Ordnungsnummer der Baugebiete	

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung u. Ordnungsnummer	Zahl der Vollgeschosse / max. Höhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	—
Dachform	

Anlage 3

STADT KONSTANZ · PLANUNGSAMT

VERFAHREN NACH DEM BUNDESBAUGESETZ (BBauG)

§ 2 (1)	Aufstellungsbeschluß	am	24.06.1982
	Ortsübliche Bekanntmachung	am	27.09.1982
§ 2 (5)	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	am	23.06.1983
§ 2a(2)	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom	04.10.1982 bis 18.10.1982
	Bekanntmachung einer öffentl. Darlegung und Anhörung	am	27.09.1982
	Öffentliche Darlegung und Anhörung	am	04.10.1982
§ 2a(6)	Auslegungsbeschluß	am	26.01.1984 / 19.07.1984
	Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung	am	04.02.1984 / 20.08.1984
	Öffentliche Auslegung *)	vom	13.02.1984 bis 23.03.1984
	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	am	02.02.1984 / 29.08.1984
§ 10	Satzungsbeschluß	am	07.02.1985
		*) u. vom	27.08.1984 bis 28.09.1984

Die im Plangebiet dargestellten Flurstücksgrenzen und -Bezeichnungen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

07.05.1985 Datum, Unterschrift — STADT KONSTANZ VERMESSUNGS- UND LIEGENSCHAFTSAMT

07. Feb. 1985 Oberbürgermeister

§ 11 Genehmigung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß vom 18. JULI 1985 — Genehmigt — Regierungspräsidium Freiburg Freiburg i. Br., den 18. JULI 1985 — Beitrittsbeschluß vom 24.10.1985

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung am 02. Nov. 1985

07. Feb. 1985 Planungsamtsleiter

BEBAUUNGSPLAN **M. 1:1000**

Weiherhof – Nord

Datum 7.02.85

W1

Entwurf vom :	23.06.1983	Änderung vom:	21.12.1983
Sachbearbeiter:		Änderung vom:	12.07.1984
gezeichnet:	Schultheiss	Änderung vom:	24.10.1985

STADT KONSTANZ

ANLAGE 4

Bebauungsplan - WEIHERHOF-NORD -

Rechtsgrundlagen:

Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. Nr. 105, S. 2256, berichtigt S. 3617), geändert durch die Vereinfachungsnovelle vom 03.12.76 (BGBl. I S. 3281) und durch die Beschleunigungsnovelle vom 06.07.79 (BGBl. I S. 949)

Baunutzungsverordnung BauNVO (Neufassung) vom 15. September 1977 (BGBl. Nr. 63 S. 1763)

Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981

Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. Nov. 1983 (GBl. S. 770)

I. Textliche Festsetzungen (§ 9 BBauG i.V. mit § 111 LBO)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG

1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von mehr als 700 m^2 sind unzulässig.

1.1.2 Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 i.V. m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Betriebe und Anlagen, die Luftverunreinigungen, wie Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe, Geräusche, Erschütterungen u.ä. Umwelteinwirkungen verursachen, sind unzulässig.

STADT KONSTANZ 35

Die Geräuschemissionen der neu anzusiedelnden und im Gebiet verbleibenden Betriebe dürfen im einzelnen die Planungsrichtpegel für MI-Gebiete (§ 6 BauNVO) nicht überschreiten. Es sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Genehmigungsbedürftige Anlagen, die in der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIMSchG) (Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen - 4. Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 14.02.75 aufgeführt sind, sind unzulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

1.1.3 Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
Die ausgewiesene Fläche ist für einen Kindergarten vorgesehen.

1.1.4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG und § 12 BauNVO)

Zufahrten zu den privaten Stellplätzen und Garagen sind über die inneren Erschließungsstraßen und die nicht mit Zufahrtsverbot gekennzeichneten Stellen an der Max-Stromeyer-Straße und Schneckenburgstraße zulässig.

In den Gebieten MI 1 und MI 2 sind Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Gebiet MI 3 und der Fläche für den Gemeinbedarf sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch nicht im Bereich der mit Pflanzgebot belegten Flächen, zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Festsetzungen entsprechend dem Einschrieb im Plan.

1.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 22 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist in den MI-Gebieten offene oder geschlossene Bauweise, in den GE-Gebieten abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung, festgesetzt.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und im MI 3-Gebiet entlang der Schneckenburgstraße und Max-Stromeyer-Straße sowie am Gottmannplatz durch Baulinien festgesetzt.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die Gebäudestellungen werden gemäß Planeintrag festgesetzt. Bei Gebäuden mit Flachdächern, Pultdächern und Sheddächern ist die Richtung des Hauptbaukörpers, bei Satteldächern, Walmdächern und sonstigen geneigten Dachflächen ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Im MI 3-Gebiet sind die Gebäudeaußenseiten der Hauptgebäude jeweils parallel zur eingetragenen Hauptfirstrichtung zu erstellen. Im Bereich des Industriegleises ist auch eine Stellung der Gebäude parallel zu den Gleisen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind von der Festsetzung nicht betroffen.

STADT KONSTANZ

1.3.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BBauG und § 16 Abs. 3 BauNVO)

Bezugspunkt für die Gebäudehöhen im GEe 1 und GEe 2-Gebiet ist die Schienenoberkante des die Gebiete begrenzenden Industriegleises der Firma Degussa.

1.3.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Als maximale Höhe gilt 0,80 m über Fahrbahnoberkante. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.

1.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BBauG)

Für die GE-Gebiete s. Punkt 1.1.2 Abs. 2 bis 4 dieser Festsetzung

Im MI 3-Gebiet sind im gekennzeichneten Bereich entlang der Außenfassade Schallschutzfenster gemäß der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" vom Oktober 1973 einzubauen. Für Wohn-, Kommunikations- und Arbeitsräume Fenster der Schallschutzklasse 2; für Schlafräume Fenster der Schallschutzklasse 3.
Bei der Baugenehmigung ist nachzuweisen, daß die vorgesehenen Fenster den von außen eindringenden Schall so weit dämmen, daß der geforderte Innengeräuschpegel nach o.g. Richtlinie eingehalten wird.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Die Einteilung der Verkehrsfläche in Fahrbahn, Gehweg und Radweg, öffentliche Stellplätze, Bushaltestelle und Verkehrsgrün ist nicht verbindlich.

Ein- und Ausfahrtsverbot gemäß Planeintrag.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bestandteile der geplanten Bahnunter- oder Bahnüberführung Schneckenburgstraße werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

1.5 Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

Zusätzliche Trafostationen sind auf den Baugrundstücken als Nebenanlagen möglich.

1.5.1 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

Die erforderlichen Versorgungsleitungen für das Gebiet werden im öffentlichen Straßenraum verlegt. Öffentliche Versorgungsleitungen, die aufgrund vorhandener Zwangspunkte über private Grundstücke geführt werden müssen, werden durch Leitungsrechte zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers gesichert.

1.5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gr, fr und lr) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)

lr 1:	Gashochdruckleitung zugunsten der Stadtwerke Konstanz
lr 2:	Abwasserhauptsammler zugunsten der Stadt Konstanz
lr 3 und lr 4:	Elektrizitätshochspannungsleitung zugunsten der Stadtwerke
lr 5:	Schmutz- und Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Konstanz
fr 1 und gr 1:	Fahrrecht und Gehrecht zugunsten des Grundstücksbesitzers und Nutzers des Grundstücks Nr. 1743/82
gr 2:	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
fr 2:	Fahrrecht zugunsten des Schienenverkehrsträgers

Die Überbauung des Leitungsrechts lr 5 und Gehrechts gr 2 ist auf eine Maximallänge von 15 m möglich, ein lichter Durchgangsquerschnitt von 3,50 m Höhe und 3,50 m Breite darf nicht unterschritten werden.

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

Der Kinderspielplatz ist öffentlich für alle Altersgruppen.

1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

Auf der mit Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche im MI 3-Gebiet sind mindestens 25 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten, davon mindestens 5 % hochwachsende Bäume.
Ausgeschlossen sind nicht heimische Nadelgehölze und rot- und buntlaubige Bäume.

Beidseits entlang des Industriegleises zwischen Max-Stromeyer-Straße und Straße B ist eine dichte Heckenpflanzung nicht unter 1,50 m Höhe unmittelbar neben der mit Fahrrecht fr 2 gekennzeichneten Fläche im MI 2-Gebiet, auf der öffentlichen Grünfläche und der Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) anzupflanzen. Ausgeschlossen sind nicht heimische Nadelgehölze und rot- und buntlaubige Hecken.

In den GEe 1- und GEe 2-Gebieten sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu bepflanzen, außerdem sind je 1000 m^2 Grundstücksfläche 1 hochwachsender Baum zu pflanzen.
Ausgeschlossen sind nicht heimische Nadelgehölze und rot- und buntlaubige Bäume.

II. Hinweise auf Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Richtlinien

1.0 Sicherung von Bodenfunden gemäß § 10 und 20 Denkmalschutzgesetz

Da mit vor- und frühgeschichtlichen Funden gerechnet werden muß, ist der Kreisarchäologe (Tel. 07731/61229) rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten vom Baubeginn zu benachrichtigen. Zutage kommende Funde sind umgehend dem Kreisarchäologen zu melden und von diesem zu bergen.

2.0 Bauen in Erdbebenzone III

Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu fordern. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

Geltende Richtlinien:

Vorläufige Richtlinien für das Bauen in Erdbebengebieten des Landes Baden-Württemberg (Fassung November 1972 Nr. V 7115/107).

Bekanntmachung des Innenministeriums über die Einführung bautechnischer Bestimmungen vom 30. November 1972.

3.0 Grundwasserschutz

Wasserführende Schichten dürfen im Plangebiet nicht freigelegt werden. Vor notwendigen Erdarbeiten ist eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt über den Schutz der wasserführenden Schichten erforderlich.

4.0 Bauen für Behinderte

Die Erschließungs- und baulichen Anlagen sind so herzustellen, daß sie der DIN 18024 I und II sowie der DIN 18025 entsprechen. Die Wohnwege dürfen keine Stufen enthalten und eine Steigung von max. 6 % nicht überschreiten.

Konstanz, den 7. Febr. 1985

Stadt Konstanz

Dezernat III

.....
Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Planungsamt

.....
Zeller
Amtsleiter

Genehmigt

Regierungspräsidium Freiburg

Freiburg i. Br., den 18. JULI 1985

REGIERUNGSPRÄSIDIUM Dienstsiegel FREIBURG

Kemnitz

geändert durch Beitrittsbeschluß vom 24. Okt. 1985

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan - WEIHERHOF-NORD -

III. Begründung (§ 2 a Abs. 6 und § 9 Abs. 8 BBauG)

1.0 Anlaß der Planaufstellung

Der östliche und nördliche Teil des Plangebietes fällt durch seinen ungeordneten und ungepflegten Zustand sehr negativ auf. Ein Großteil dieser Fläche wird als Lager von Altwarenhändlern genutzt, außerdem befinden sich in dem Gebiet noch einige kleinere Firmen u.a. Autowerkstätten, Baustofflager und Fuhrunternehmen. - Auf die einzelnen Betriebe wird unter Punkt 6.0 - Grundsätze für soziale Maßnahmen - eingegangen.

Unmittelbar an diese Nutzung grenzen 3 achtgeschossige Wohnhäuser mit insgesamt ca. 170 Wohneinheiten. Teile der nördlich der Wohngebäude liegenden Gewerbebetriebe und die Firma CGK werden über eine zwischen den Wohnhäusern liegende Straße erschlossen. Grundlage für die Erstellung dieser Wohnhäuser war ein Bebauungsplan-Entwurf, der in den Jahren 1968 bis 1975 erarbeitet wurde und das gesamte Gebiet zwischen Reichenaustraße, der Bahnlinie und der Schneckenburgstraße bis hin zur Trasse der B 33 neu umfaßte. Dieser Plan wurde aus mehreren Gründen nicht rechtsverbindlich.

Die zum Teil störende gewerbliche Nutzung nördlich der Wohnhäuser und die Erschliessungsstraße zwischen diesen Häusern beeinträchtigen das Wohnen in diesem Gebiet. Die Vielzahl der unterschiedlichen Interessen, die unzureichende Erschließung und die Unverträglichkeit der unmittelbar benachbarten Nutzungen veranlaßt die Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzustellen, um damit Einfluß auf die Nutzung dieses Gebietes zu nehmen, d.h. eine städtebauliche Neuordnung durchführen zu können. Ziel der Planung ist es, neben gewerblich genutzter Baufläche eine Mischnutzung festzuschreiben und durch einschränkende Maßnahmen im GE-Bereich eine Verträglichkeit zu dieser Nutzung zu gewährleisten.

1.1 Übergeordnete Planung

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet zwischen Reichenaustraße und Max-Stromeyer-Straße mit "Weiherhof" bezeichnet, das Gebiet zwischen Max-Stromeyer-Straße und Bahnlinie (Plangebiet) als "Oberlohn-Nord, Teil B". Diese Bezeichnung ist mißverständlich, von der Bevölkerung wird das Gesamtgebiet "Weiherhof" genannt. Der vorliegende Bebauungsplan wird daher "Weiherhof-Nord" bezeichnet.

Im seit 1. Juli 1983 wirksamen Flächennutzungsplan sind die Grundstücke entlang der Max-Stromeyer-Straße im Bereich der bestehenden 3 Häuser als gemischt genutzte Baufläche (M), die östlich davon liegende Fläche bis zur Schneckenburgstraße als geplantes Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Folgende Nutzungsziffern sind angegeben: GRZ/GFZ = 0,4/1,2; Geschoßzahl II - VIII. Die Grundstücke nördlich der Mischbaufläche sind als bestehende gewerblich genutzte Fläche (G) ausgewiesen.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im rechtsrheinischen Stadtgebiet im Stadtteil Petershausen, unmittelbar südlich der Bahnlinie Konstanz-Offenburg. Umgeben ist das Gebiet im Norden und Westen von gewerblich genutzten Flächen, im Osten liegt eine gemischt genutzte Fläche und ein Wohngebiet. Im Süden entsteht eine Wohnanlage mit Läden. Die Grundstücke sind heute von der Schneckenburgstraße und der Max-Stromeyer-Straße her erschlossen. Das Gelände weist nur unerhebliche Höhenunterschiede auf.

1.3 Bestehende und bisherige Nutzung

Das Gebiet "Weiherhof-Nord" wurde in den letzten Jahren unterschiedlich genutzt. Bestimmend war eine diagonal durch das Gebiet verlaufende Kastanienallee. Sie war Teil der Hindenburgstraße, die vom Fürstenberg in Wollmatingen geradlinig über die Bahnlinie bis zur Reichenaustraße verlief. Reste dieser Allee sind im Plangebiet heute noch vorhanden, aufgrund der starken Schädigungen aber nicht mehr erhaltenswert. Mit der Überbauung dieser Allee nördlich der Bahnlinie wurde diese alte Straßenverbindung zwischen Fürstenberg und Petershausen aufgegeben. Die Straße dient noch der inneren Erschließung des Gebietes.

Der östliche Teil des Plangebietes zwischen dem Industriegleis der Firma Degussa und der Schneckburgstraße ist schon immer gewerblich genutzt; Baustoffhändler, Altwarenhändler, Tanklager und kleinere Gewerbebetriebe sind bzw. waren hier ansässig. Diese Nutzung hat sich in den letzten Jahren auf den gesamten nördlichen Bereich entlang der Bahnlinie ausgedehnt, auf der ehemaligen Kleingartenanlage entlang der Bahn entstand das Werksgelände der Firma CGK.

Die Fläche entlang der Max-Stromeyer-Straße, auf der seit 1972 die 3 achtgeschossigen Wohngebäude stehen, war mit Schlichtwohnungen (Baracken) überbaut.

Im Westen schloß das Heeresversorgungslager an das Plangebiet an, deren Gebäude heute von Speditionen uns als Bootlager genutzt werden.

Südlich der Max-Stromeyer-Straße stand ein Falzziegelwerk, das in seiner unmittelbaren Umgebung auf eigenem Gelände und bis hin zu den heutigen Stadtwerken Ton abbaute.

1.4 Bodenordnende Maßnahmen

Im Plangebiet müssen mit Ausnahme der Teilflächen MI 1 und MI 2 die Grundstücke neu geordnet werden.
Die derzeitige Nutzung zwingt zu schrittweiser Neuordnung. Der größte Teil der Grundstücke ist im Eigentum der Stadt bzw. der Spitalstiftung Konstanz.
Es wird versucht, über privatrechtlich vereinbarte An- und Verkäufe die Bodenordnung durchzuführen. Nur bei Mißerfolg wird ein gesetzliches Umlegungsverfahren notwendig werden.

2.0 Städtebauliche Idee

2.1 Bebauung

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich von gemischt genutztem Gebiet mit hohem Wohnanteil zu gewerblich genutzten Gebieten. In Anlehnung an die umgebende Bebauung liegt dem Entwurf folgendes städtebauliches Konzept zugrunde:

Die vorhandenen 3 achtgeschossigen Wohnhäuser auf der Nordseite der Max-Stromeyer-Straße und die 2 neungeschossigen Punkthochhäuser auf der Südseite in Verbindung mit den ca. 20 - 30 m breiten Freiflächen entlang der Max-Stromeyer-Straße sind markanter Abschluß der gemischt genutzten Flächen zu den Gewerbegebieten.

Die geplante, geschlossene 4geschossige Randbebauung im MI 3-Gebiet ermöglicht die Schaffung von zu dem Innenhof hin orientierten ruhigen Wohnbereichen.

Durch die Festsetzung der Baulinie im Süden und Osten des MI 3-Gebietes und die geneigten Dachflächen wird folgendes erreicht:

- Es wird der Bezug zur Blockrandbebauung Markgrafenstraße/Hindenburgstraße und zum südöstlichen Gottmannplatz hergestellt.

- Es entsteht in der Schneckenburgstraße zwischen Bruder-Klaus-Straße und Gottmannplatz ein geschlossener Straßenraum.

- Platzartige Aufweitung am Nordostrand des Gottmannplatzes.

- Markanter Abschluß der diagonal auf dem Gottmannplatz hinführenden Hindenburgstraße durch Querstellung der Gebäudeecke und eindeutiger

Begrenzung des Straßenraumes nördlich der Max-Stromeyer-Straße zwischen Gottmannplatz und Erschließungsstraße A.

Die öffentliche Grünfläche (Spielplatz) zwischen Straße A und dem Industriegleis wird durch einen mindestens 2 m hohen, dicht zu bepflanzenden Erdwall zur Max-Stromeyer-Straße hin begrenzt. Auf der dem Spielplatz zugewandten Seite wird der Wall in die Gestaltung und Nutzung des Spielplatzes miteinbezogen. In direkter Zuordnung zu der öffentlichen Grünfläche ist ein Kindergarten vorgesehen.

Im als GEe ausgewiesenen Planbereich entlang der Bahnlinie sind großflächige Gewerbebauten möglich, die westlich des Industriegleises bis zu max. 24 m hoch sein können. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung auf dem Werksgelände der CGK. Östlich des Industriegleises sind großflächige Gebäude bis max. 16 m Höhe möglich. Da das Gewerbegebiet im Norden des MI-Gebietes liegt, sind durch Gebäude mit max. 16 bzw. 24 m keine Beeinträchtigungen durch Verschattung gegeben; störende Auswirkungen auf außerhalb des Plangebietes liegende Bebauung sind durch diese Bauformen nicht vorhanden.

Soweit es mit der geplanten Bebauung vereinbar ist, sollten die vorhandenen Bäume im Gebiet erhalten bleiben.

2.2 Bauliche Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das MI 3-Gebiet mit II - VIIIgeschossiger Bebauung und maximaler Ausnutzung von GRZ 0,4 und GFZ 1,2 dargestellt. Diese Ausnutzung wird für die vorhandene VIIIgeschossige Bebauung in den MI 1- und MI 2-Gebieten festgesetzt.

Entsprechend der zulässigen IVgeschossigen Bebauung im MI 3-Gebiet sind nach § 17 BauNVO die Nutzungswerte GRZ 0,4/GFZ 1,1 festgesetzt.

Die nach der BauNVO § 17 zulässige GRZ für Gewerbegebiete von 0,8 kann in den GEe 1- und GEe 2-Gebieten nicht erreicht werden. Die erforderlichen Leitungs-, Fahr- und Gehrechte innerhalb dieser GEe-Flächen schränken die überbaubare Grundstücksfläche in starkem Maße ein. Es werden für die GEe 1- und GEe 2-Gebiete Grundflächenzahlen von 0,55 bzw. 0,6 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl kann gemäß der BauNVO § 17 entsprechend der zulässigen Zahl der Vollgeschosse eingehalten werden.

Durch die Einschränkung der Nutzung gemäß 1.1.2 der textlichen Festsetzung wird die Verträglichkeit zu den MI- 1 bis 3-Gebieten gewährleistet, siehe auch Pkt. 7 der Begründung.

In den GEe-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Wie eine Untersuchung für die Stadt Konstanz gezeigt hat (Prognos-Gutachten), sind die GE- und GI-Gebiete in Konstanz bevorzugte Standorte für Einzelhandelsbetriebe geworden. Das Industriegebiet ist nach der Altstadt zusammen mit dem Stadtbezirk Petershausen-Ost bereits zum zweitgrößten Einkaufsstandort der Stadt avanciert. So konnten beispielsweise vor Eröffnung des Seerheincenters in Petershausen-Ost lediglich die Altstadt und das Industriegebiet Kaufkraftzuflüsse verzeichnen, während aus allen anderen Stadtteilen Kaufkraft in starkem Umfang abwanderte.
Es ist ein erklärtes stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Konstanz, daß zumindest im Bereich des tägl. Bedarfs die Kaufkraft der Bewohner eines Stadtbezirks auch dort verbleibt. Deshalb sollen in den vorgesehenen Quartierzentren Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Damit einhergehend soll die weitere Ansiedlung derartiger Betriebe in GE- und GI-Gebieten grundsätzlich mit planerischen Mitteln verhindert werden. Nur bei Verknüpfung dieser beiden Maßnahmen besteht Aussicht, das angestrebte Ziel, die Stadtteile mit Versorgungsstandorten zu entwickeln, zu erreichen.
Angesichts der in Konstanz herrschenden Knappheit an Gewerbefläche gilt es außerdem, die dafür zur Verfügung stehenden Gebiete vornehmlich für produzierende Gewerbebetriebe zu reservieren.
Die in diesem Plan vorgesehenen Flächen für Gewerbebetriebe kommen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Betracht. Dies soll aus den dargelegten Gründen verhindert werden.
Beim Ausschluß von Einzelhandelsunternehmen in den Gewerbegebieten ist man sich der Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit auf den betreffenden Grundstücken bewußt.
Bei Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ist der getroffene Ausschluß gerechtfertigt. Die berührten privaten Belange sind den übergeordneten städtebaulichen Entwicklungszielen unterzuordnen.
Der Ausschluß betrifft nur Einzelhandelsbetriebe, also eine bestimmte Form von Gewerbeunternehmen. Alle anderen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht störenden Gewerbebetriebe - soweit sich nicht durch andere textl. Festsetzungen eingeschränkt sind - bleiben zulässig. Damit ist die allgemeine Zweckbestimmung der als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen grundsätzlich erhalten.

In den Mischgebieten (MI) wird die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf max. 700 m² begrenzt. Hiermit soll einerseits die Möglichkeit geschaffen werden, in unmittelbarer Umgebung des Gottmannplatzes Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, um in diesem Stadtteil quartiersnahe, attraktive Einkaufsmöglichkeiten zu

schaffen, andererseits soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit weit über den Stadtteil hinausgehendem Einzugsbereich verhindert werden. Das durch großflächige Einzelhandelsbetriebe verursachte Verkehrsaufkommen und die Ausweisung größerer Parkplatzanlagen ist mit der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet nicht vereinbar.

2.3 Bauweise

Durch die Festsetzungen im MI 1 und MI 2 wird der Bestand festgeschrieben.

Im Bezug zur geschlossenen Bauweise in der benachbarten Markgrafenstraße/Hindenburgstraße wird für das Gebiet MI 3 geschlossene Bauweise festgesetzt.

In den gewerblich genutzten Gebieten GEe 1 und GGe 2 ist im Interesse der Gewerbebetriebe geboten, die Längenbeschränkung der offenen Bauweise auf höchstens 50 m aufzuheben.

2.4 Freiflächen

Prägendes Grünelement in der Max-Stromeyer-Straße zwischen Schneckenburgstraße und Straße D ist die dichte Hainbuchen-/Platanenbepflanzung auf der Südseite der Straße. Entsprechend dieser Bepflanzung sollte auf der Nordseite außerhalb der öffentlichen Straßenfläche eine Baumreihe angelegt werden. Bei Neuaufteilung des öffentlichen Straßenraumes wird empfohlen, im Bereich der Parkstände einzelne Bäume anzupflanzen.

Der Gottmannplatz und die Freiflächen im Kreuzungsbereich südlich und nördlich der Max-Stromeyer-Straße bilden eine Einheit. Dies ist bei der Gestaltung dieser Plätze zu berücksichtigen.

3.0 Erschließung/Ver- und Entsorgung

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Verkehrserschließung

Über die Schneckenburgstraße und die Max-Stromeyer-Straße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Kreuzung Max-Stromeyer-Straße/Schneckenburgstraße ist ampelgeregelt. Der Knotenpunkt und die beiden Hauptverkehrsstraßen sind ausreichend leistungsfähig. Zeitweilig kommt es zu Rückstau in den beiden Straßen durch den schienengleichen Bahnübergang Schneckenburgstraße. Diese Behinderung soll durch den Bau einer Bahnunter- oder Bahnüberführung beseitigt werden; diese ist nur langfristig zu realisieren, sie ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

3.1.2 Innere Verkehrserschließung

Drei Stichstraßen, abzweigend von der Max-Stromeyer-Straße erschließen das Plangebiet.

Straße A und B erschließen das GEe-Gebiet entlang der Bahnlinie und das MI 3-Gebiet sowie den Kindergarten und die öffentliche Grünfläche.

Straße C dient nur der Zufahrt zu den Gebieten MI 1 und MI 2; die heute vorhandene Zufahrt über diese Straße in das rückwärtige Gewerbegebiet entlang der Bahnlinie ist über diese Straße nicht mehr vorgesehen.

Über das festgesetzte Fahr- und Gehrecht fr 1 und gr 1 ist das Grundstück 1743/82 an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Eine öffentliche Straße zur Erschließung dieses Grundstücks ist nicht erforderlich, da das Grundstück 1743/46 als Erweiterungsfläche für den Grundstückseigentümer und Nutzer auf Grundstück Nr. 1743/82 vorgesehen ist. Entsprechende Vorkaufsrechte bestehen.

Straße D erschließt die beiden neungeschossigen Punkthochhäuser und ein Werksgelände, dessen Zufahrt von der Reichenaustraße her gesperrt werden mußte.
Die Zufahrt in das Gewann "Jouseeck" ist über die Straße D möglich.

3.1.3 Straßenquerschnitte

3.1.3.1 Max-Stromeyer-Straße

Diese Straße ist Anfang der 70er Jahre ausgebaut und befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplangebietes in gutem Zustand. Im bestehenden Straßenquerschnitt sind keine separaten Radwege vorhanden. Im Zusammenhang mit dem Anschluß der Radwege auf der Schänzlebrücke ist die Ausweisung von Radwegen in der Max-Stromeyer-Straße erforderlich. Übergangslösungen, die kurzfristig realisierbar wären, z.B. eine straßenverkehrsrechtliche Anordnung, die vorhandenen Gehwege als gemeinsame Geh- und Radwege auszuweisen, ist erforderlich.
Der bestehende Straßenraum von derzeit 16,0 m (Fahrbahn 8,0 m, Gehweg beidseits 2,0 m, Parkstreifen beidseits 2,0 m) sollte langfristig folgendermaßen aufgeteilt werden:

Bereich zwischen Schneckenburgstraße und Straßen C/D

Gehweg Südseite einschl. Baumreihe	2,50 m
Radweg Südseite	1,50 m
Fahrbahn 2 x 3,25 m	6,50 m
Parkstreifen Nordseite	2,00 m
Radweg Nordseite	1,75 m
Gehweg Nordseite	1,75 m
	16,00 m

Bereich ab Straßen C/D in Richtung Westen

Gehwege beidseitig 2 x 2,0 m =	4,00 m
Radwege beidseitig 2 x 1,75 m =	3,50 m
* Trennstreifen 2 x 1,0 m =	2,00 m
Fahrbahn 2 x 3,25 m =	6,50 m
	16,00 m

* Ab Grundstück Nr. 1743/49, Richtung Westen:
Trennstreifen 2 x 0,50 m
Gesamtbreite der Straße 15,00 m

3.1.3.2 Innere Erschließungsstraßen

Für die Straßen A und B (Erschließungsstraßen des GEe-Gebietes) wird der Begegnungsfall LKW/ LKW für die Breitenbemessung der Fahrbahn zugrunde gelegt.

Straße A

Gehwege beidseitig 2 x 2,0 m =	4,00 m
Parkstreifen Ostseite	2,00 m
Fahrbahn Lkw/Lkw 2 x 3,25 m =	6,50 m
	12,50 m

Straße B

Gehweg Nordseite	1,50 m
Gehweg Südseite 2,0 bzw. 1,50 m	2,00 m
Fahrbahn Lkw/Lkw 2 x 3,25 m	6,50 m
	10,00 m (9,50 m)

Am östlichen Ende der Straße B wird eine Kfz-Wendeanlage mit einem Wendekreisdurchmesser von 20,0 m angelegt.

Straße C

Über diese Straße werden nur die Gebiete MI 1 und MI 2 erschlossen. Die östliche Hälfte dieser Straße ist laut Baugenehmigung für das Haus Max-Stromeyer-Str. 108 als Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen und muß daher von parkenden Kfz. freigehalten werden. Unter wesentlicher Beibehaltung der derzeitigen Bord-

steinführung sollte folgende Querschnittsaufteilung vorgenommen werden:

Gehweg Westseite	1,50 m (Bestand)
Schrägparkierung 50^{g}	4,50 m
Fahrbahn	4,50 m
Gehweg Ostseite	2,00 m (Bestand)
	12,50 m

Bei dieser Querschnittsaufteilung ist die Begegnung Pkw/Pkw mit verminderter Geschwindigkeit gegeben. Die Begegnung Pkw/Lkw ist erschwert möglich; in diesem Falle ist dies aber zu vertreten, da die Straße nur der Erschließung der Wohngebäude Max-Stromeyer-Straße 106, 108 und 118 dient und sehr selten von Lkw's (Müllfahrzeugen usw.) durchfahren wird. Außerdem ist der eingeengte Straßenabschnitt nur 70 m lang und übersichtlich.
Eine Wendeanlage für Pkw's ist am Ende der Straße vorgesehen. Müllfahrzeuge u.a. Lkw's können - wie heute - auf den privaten Grundstücken wenden.

Straße D

Diese Straße hat heute folgende Querschnittsaufteilung:

Gehweg Ostseite	2,00 m
Parkstreifen Westseite	2,00 m
Grünstreifen Westseite	4,00 m
Fahrbahn 2 x 3,50 m =	7,00 m
	15,00 m

Die Zufahrt zum Werksgelände beträgt 5,0 m. Sollten noch weitere Flächen, insbesonders gewerblich genutze Flächen von dieser Straße her erschlossen werden, ist eine andere Querschnittsaufteilung erforderlich. Der geplante Radweg von der Schänzlebrücke zur Straße D kann an den heutigen Querschnitt angeschlossen werden.

3.1.4 Zufahrtsbeschränkungen

Die Max-Stromeyer-Straße und die Schneckenburgstraße sind, besonders während der Spitzenstunden, stark frequentierte Hauptverkehrsstraßen. In der Max-Stromeyer-Straße wird, bedingt durch die geradlinige Linienführung und die große Übersichtlichkeit, verhältnismäßig schnell gefahren. Zu- und Abfahrten sollten an beiden Straßen auf ein Minimum reduziert werden. An die inneren Erschließungsstraßen grenzende Grundstücke sind von diesen zu erschließen. Entlang der Nordgrenze der Max-Stromeyer-Straße und der Westgrenze der Schneckenburgstraße wird mit Ausnahme einer Parkplatzzufahrt in das MI 2-Gebiet Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

3.1.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Mehrere Buslinien verkehren in der Schneckenburgstraße und der Max-Stromeyer-Straße. Haltestellen für das Gebiet sind am Gottmannplatz und in der Max-Stromeyer-Straße in Höhe der Stadtwerke vorhanden. Der Bahnhof Petershausen liegt in guter Fußwegentfernung (250 - 500 m) zum Plangebiet.

3.1.6 Ruhender Verkehr

Sämtliche privat genutzten Stellplätze sind außerhalb des öffentlichen Straßenraumes auf Privatgelände auszuweisen.

Öffentliche Stellplätze sind in der Max-Stromeyer-Straße und den Straßen C und D vorhanden. Entlang der Straße A werden einseitig Stellplätze auf der Ostseite ausgewiesen. Bei Umgestaltung des Straßenquerschnittes der Max-Stromeyer-Straße besteht die Möglichkeit, die auf der Südseite der Max-Stromeyer-Straße entfallenden Stellplätze in der Straße D als Senkrechtstellplätze auszuweisen.

3.1.7 Gehwege

Entlang der öffentlichen Straßen sind beidseits Gehwege vorhanden bzw. geplant.

In Verlängerung der Straße B ist ein öffentlicher Weg von 3 m Breite zur Schneckenburgstraße geplant. Ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zwischen Straße B und Max-Stromeyer-Straße/Gottmannplatz wird durch das MI 3-Gebiet ausgewiesen. Ein Fußgängersteg über die Max-Stromeyer-Straße verbindet die südlich gelegenen Wohnanlagen mit ca. 350 Wohneinheiten mit dem auf der Nordseite ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplatz und dem Kindergarten.

Da der Fußgängersteg voraussichtlich kurz- bzw. mittelfristig nicht gebaut wird, dient die Festsetzung hierfür lediglich der Flächensicherung für das Bauwerk. Die Erreichbarkeit der im Plangebiet liegenden öffentlichen Einrichtungen (Spielplatz, Kindergarten) von der Südseite der Max-Stromeyer-Straße her ist mit Umwegen über die Ampelanlage an der Kreuzung Max-Stromeyer-Straße/Schneckenburgstraße gegeben.

3.1.8 Radverkehr

Derzeit sind keine Radwege in der Schneckenburgstraße und der Max-Stromeyer-Straße vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Schänzlebrücke in das städt. Radverkehrsnetz ist eine Wegverbindung zwischen dem Brückenkopf-Nord und der Max-Stromeyer-Straße im Bereich der Straße D geplant. Weiterführende

Radwege sind in der Max-Stromeyer-Straße und der Schnekkenburgstraße anzulegen. Sie sind im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Bis zur Realisierung dieser Wege sind Übergangslösungen zu suchen (Ausweisung von vorhandenen Gehwegen als gemeinsame Geh- und Radwege o.ä.).

3.1.9 Gleisanschluß

Durch das Gebiet verläuft ein Industriegleis der Firma Degussa. Fahrrechte zugunsten des Schienenverkehrsträgers und Nutzungsrechte in einer Breite von jeweils 3,0 m beidseits der Gleisachse werden festgesetzt. Die freizuhaltende Höhe über Schienenoberkante (SO) beträgt bei Gleisen ohne elektrische Oberleitung 4,80 m, mit elektrischer Oberleitung 5,30 m.

3.2 Ver- und Entsorgung

3.2.1 Wasserversorgung

In der Max-Stromeyer-Straße ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung vorhanden. Das Plangebiet kann direkt aus dieser Leitung über die Leitung der vorhandenen Erschließungsstraßen C und D und über die neu zu verlegenden Leitungen in den geplanten Straßen A und B versorgt werden.

3.2.2 Gasversorgung

Über die vorhandenen Gashoch- und Niederdruckleitungen in der Max-Stromeyer-Straße und der Schneckenburgstraße kann das Plangebiet an das städt. Gasnetz angeschlossen werden. Die Lage der vorhandenen Gashochdruckleitungen auf dem Grundstück Nr. 1743/46 ist durch eine Dienstbarkeit zu sichern; sie wird im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers mit einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Diese Fläche muß jederzeit den Bediensteten der Stadtwerke frei zugänglich sein und darf nicht überbaut werden. Evtl. vorgesehene Bepflanzungen sind mit den Stadtwerken abzusprechen.

Die bestehende, diagonal durch das Gebiet verlaufende Gasniederdruckleitung muß im Zuge der Neuordnung des Gebietes in die geplanten Erschließungsstraßen gelegt werden.

3.2.3 E-Versorgung

Über die vorhandenen Trafostationen auf den Grundstücken Nr. 1743/77 und 1743/73 ist das Gebiet an das städt. E-Versorgungsnetz angeschlossen. Zur Niederspannungsversorgung (220/380 V) der Wohn- und Gewerbebauung und des Kindergartens wird auf dem Grundstück des geplanten Kindergartens eine Trafostation ausgewiesen.

Gewerbe- und Industriebetriebe mit großer elektrischer Anschlußleistung benötigen zur Versorgung kundeneigene Trafostationen. Diese Trafostationen werden als Fertigstationen auf dem jeweiligen Grundstück erstellt bzw. in die Betriebsgebäude integriert.

Bei Erweiterung der Firma CGK im GEe 1 ist die Stromversorgung über die betriebseigene Trafostation auf dem Grundstück Nr. 1743/82 herzustellen.

Für die über Privatgrund verlaufenden Hochspannungsleitungen werden Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers mit einer Breite von 4,0 m im Plan festgesetzt.

Im Zuge der Neuordnung des Gebietes werden die Niederspannungsleitungen in die geplanten Erschießungsstraßen gelegt.

3.2.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll und hausmüllähnlicher Gewerbe- und Industriemüll muß in bis zu 1,1 m^3 großen Umleerbehältern bzw. Wechselbehältern gesammelt werden. Die Abfuhr der Umleerbehälter erfolgt bis zu 2 x wöchentlich. Die Wechselbehälter werden nach Bedarf entleert.

Evtl. anfallender Sondermüll muß vom Verursacher im Einvernehmen mit dem Landratsamt Konstanz in eigener Regie abgefahren werden.

3.2.5 Entwässerung

Die Kapazität der Zentralkläranlage Konstanz reicht aus, um das Schmutzwasser des Plangebietes aufzunehmen. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das gesamte anfallende Regen- und Schmutzwasser wird über die vorhandenen und neu zu bauenden Erschließungskanäle in die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Sammler in der Max-Stromeyer-Straße geleitet. Anschlüsse an die Kanalisation in der Schneckenburgstraße sind nicht vorzusehen, da im Zuge der Bahnunter- oder Bahnüberführung die vorhandenen Kanäle in der Straße umgebaut werden müssen.

Die MI 1- und MI 2-Gebiete entwässern in die vorhandenen Kanäle der Max-Stromeyer-Straße und der Straße C. Über die Kanäle der Straße C wird auch das Gebiet GEe 1 entwässert.
Zur Entwässerung der Gebiete MI 3 und GEe 2 und des Kindergartens sind neue Schmutz- und Regenwasserkanäle, die an die vorhandenen Kanäle in der Max-Stromeyer-Straße anschließen, erforderlich. Die Kanäle werden, soweit möglich, in den öffentlichen Erschlies-

sungsstraßen A und B verlegt; bei Verlauf über private Flächen werden Leitungsrechte erforderlich.
Wegen der geringen Überdeckungshöhe der Schmutzwasserkanalisation in der Max-Stromeyer-Straße wird der Schmutzwasserkanal von der Straße B durch das MI 3-Gebiet direkt zum Anschlußkanal geleitet; parallel zu diesem Schmutzwasserkanal wird zur Entwässerung des Innenhofbereiches ein Regenwasserkanal verlegt.

Entlang der Bahnlinie ist ein Entlastungssammler für das Gebiet Petershausen geplant. Für den Bau und den Betrieb dieses Sammlers ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Konstanz von 15 m Breite festgesetzt. Überbauungen dieses Leitungsrechtes sind nicht möglich. Evtl. vorgesehene Bepflanzungen oder andere Nutzungen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Konstanz, Abteilung Entwässerung, abzusprechen. Die Zugänglichkeit der Schächte mit Wartungsfahrzeugen ist jederzeit zu gewährleisten.

4.0 Folgeeinrichtungen

Im Gesamtgebiet Weiherhof fehlen Flächen für öffentliche Kinderspielplätze für 6 - 12jährige (Altersgruppe II) und 12 - 18jährige (Altersgruppe III). Der heute dem Gebiet zugeordnete Kindergarten der Bruder-Klaus-Pfarrei in der Markgrafenstraße kann die zusätzliche Anzahl der Kinder aus dem Gesamtgebiet Weiherhof (nördlich und südlich der Max-Stromeyer-Straße) nicht mehr aufnehmen.

Im Plangebiet sind ca. 1 800 m^2 für den öffentlichen Spielplatz und ca. 1 000 m^2 für den Kindergarten ausgewiesen.

Spielflächen für die 1 - 6jährigen (Altersgruppe I) sind gemäß LBO auf den privaten Baugrundstücken auszuweisen.

5.0 Statistische Daten/Wohneinheiten/Einwohner/Stellplätze

Gesamtfläche des Plangebietes	67 420 m^2	= 100 %
Mischgebiet (MI 1 - 3)	25 830 m^2	= 38,5 %
Gewerbegebiet (GEe 1 und 2)	21 710 m^2	= 32,0 %
Kindergarten	1 000 m^2	= 1,5 %
Öffentliche Grünfläche	1 800 m^2	= 2,5 %
Max-Stromeyer-Straße	7 360 m^2	= 11,0 %
Innere Erschließungsstr. u. Wege	9 720 m^2	= 14,5 %

Wohneinheiten/(WE)/Einwohner (EW)

MI 1 und MI 2, Bestand ca. 170 Whg. mit ca. 500 EW.

MI 3: Geschoßfläche = 1,1 x 9 000 m^2 = 9 900 m^2

Es wird angenommen, daß ca. 50 % der Geschoßfläche als Wohnungen genutzt werden. Daraus ergeben sich:

9 900 m^2 x 0,5 : 100 m^2/WE = 50 WE

Einwohner: 50 WE x 3 EW/WE = 150 EW

Gesamteinwohner im Plangebiet ca. 650 EW.

Erforderliche Stellplätze

Im MI 1 und MI 2 sind ca. 170 private Stellplätze vorhanden. Dies entspricht je Wohneinheit ein Stellplatz.

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplätze im MI 3-Gebiet werden für die Wohnnutzung 1,5 Stellplätze je Wohnung angenommen. Für die anderen Nutzungen im MI 3-Gebiet sind die Richtzahlen des Garagenerlasses anzuwenden. Das gleiche gilt für die GEe-Gebiete.

6.0 Soziale und wirtschaftliche Maßnahmen für die von der Neuordnung Betroffenen

Im Geltungsbereich des Plangebietes siedeln eine Reihe von Gewerbebetrieben auf städtischen, spitälischen und privaten Grundstücken.
Einige Betriebe stellten schon vor Jahren Anträge zum Kauf ihrer Pachtgrundstücke. Nur in einem Fall wurde diesem Gesuch stattgegeben, da es im wesentlichen mit der vorliegenden Neuordnung des Gebietes vereinbar ist. Andere Betriebe bemühen sich seit längerer Zeit um Verlegung ihrer Firmen in für ihre Betriebsart geeignetere Gebiete. Zwei Betriebe möchten aus finanziellen und betriebsstrukturellen Gründen im Plangebiet bleiben. Die mit der Stadt und der Spitalstiftung Konstanz abgeschlossenen Pachtverträge sind kurzfristig kündbar.
Eine Firma möchte ihr betriebseigenes Grundstück veräußern, die Stadt Konstanz verhandelt mit der Firma über den Erwerb des Grundstückes.

Für die von der Neuordnung unmittelbar betroffenen Bewohner des Gebietes ist die Städtische Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft WOBAK bemüht, Ersatzwohnraum bereitzustellen.

Nähere Ausführungen zu den von der Neuordnung betroffenen Bewohnern und Firmen sind gemäß den nach § 13 a (1) BBauG aufgestellten "Grundsätze für soziale Maßnahmen" zu entnehmen. Sie werden der Begründung beigefügt und sind nur dem berechtigten Personenkreis zugänglich.

7.0 Immissionen/Emissionen

Um die Verträglichkeit der im Plangebiet benachbarten Nutzungen zu gewährleisten, sind Einschränkungen in den GE-Gebieten festgesetzt mit dem Ziel, die Emissionen (Lärm, Luftverunreinigung, Erschütterung usw.) der Gewerbebetriebe soweit zu beschränken, daß keine Beeinträchtigung der benachbarten gemischten Nutzung gegeben ist.

Es wird die Ansiedlung genehmigungsbedürftiger Anlagen, die in der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIMSchG) (Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen - 4. Bundesimmissionsschutzgesetz) vom 14.02.1975 aufgeführt sind, ausgeschlossen.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm vom 16.07.1968 werden im GE-Gebiet um 5 dB(A) auf tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) wie für MI-Gebiete herabgesetzt. Dies entspricht auch den derzeit gültigen Planungsrichtpegeln der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -, Vornorm Mai 1971, Tabelle 4 Nr. 3 für Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A).

Um die Wohnnutzung im MI 3-Gebiet entlang der Max-Stromeyer-Straße und Schneckenburgstraße zu gewährleisten, werden passive Lärmschutzmaßnahmen, d. h., Lärmschutzfenster festgesetzt.

Im beigefügten Lärmgutachten sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen aufgeführt.

8.0 Die der Gemeinde für die Erschließungsanlagen entstandenen und voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

8.1 Kosten

8.1.1 Straßenbau einschließlich Straßenentwässerung

A. Ausgebaute Straßen

Max-Stromeyer-Straße	450 000,-- DM
Straße C (Rundbergstraße Nord)	150 000,-- DM
Straße D (Rundbergstraße Süd)	35 000,-- DM
	635 000,-- DM

B. Noch zu bauende Erschließungsstraßen und Wege

Straße A, B, div. Gehwege und Vorplatz an der Kreuzung Max-Stromeyer-Straße/Schneckenburgstraße

4 300 m^2 x 120,-- DM/m^2 520 000,-- DM

	Kosten Fußgängersteg Schätzung	500 000,-- DM

8.1.2 Kanalisation

Noch zu bauende innere Erschließungskanäle	
Straße A, B und lr 5	400 000,-- DM

8.1.3 Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung

Es werden nur die Kosten für die noch auszubauenden Versorgungsleitungen in den Straßen A und B angegeben.

Gasversorgung	50 000,-- DM
Wasserversorgung einschl. Feuerlöscheinrichtungen	80 000,-- DM
Elektrizitätsversorgung	
Verkabelung	130 000,-- DM
Trafostation	120 000,-- DM
Straßenbeleuchtung	75 000,-- DM
	455 000,-- DM

8.2 Finanzierung

Nach Genehmigung des Bebauungsplanes, Umsetzung der im Bereich der Erschließungsstraßen befindlichen Firmen und dem Grunderwerb werden die Kosten in die Haushaltspläne der Stadt aufgenommen.

Erschließungskosten und Baukostenzuschüsse für Versorgungsanlagen werden im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erhoben.

Konstanz, 7. Febr. 1985

Stadt Konstanz

Dezernat III
.....
Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Planungsamt
.....
Zeller
Amtsleiter

geändert durch Beitrittsbeschluß vom 24. Okt. 1985