BEBAUUNGSPLAN „UFERSANIERUNG WALLHAUSEN TEILBEBAUUNGSPLAN“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. SATZUNG

3. BEBAUUNGSPLAN M 1 : 500 incl. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4. BEGRÜNDUNG

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Ufersanierung Wallhausen“,1. Änderung

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 27. Juni 1996 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Gegenstand der Änderung

Der Bebauungsplan „Ufersanierung Wallhausen“, rechtskräftig seit dem 22.06.1970, wird durch diese Satzung geändert.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan vom 12.01.1994.

§ 3
Bestandtteile der Satzung

Lageplan des Planungsamtes der Stadt Konstanz vom 12.01.1994 mit textlichen Festsetzungen.

Beigefügt ist:

- Begründung zum Bebauungsplan vom Januar 1994

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am 11. Okt. 1996 in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

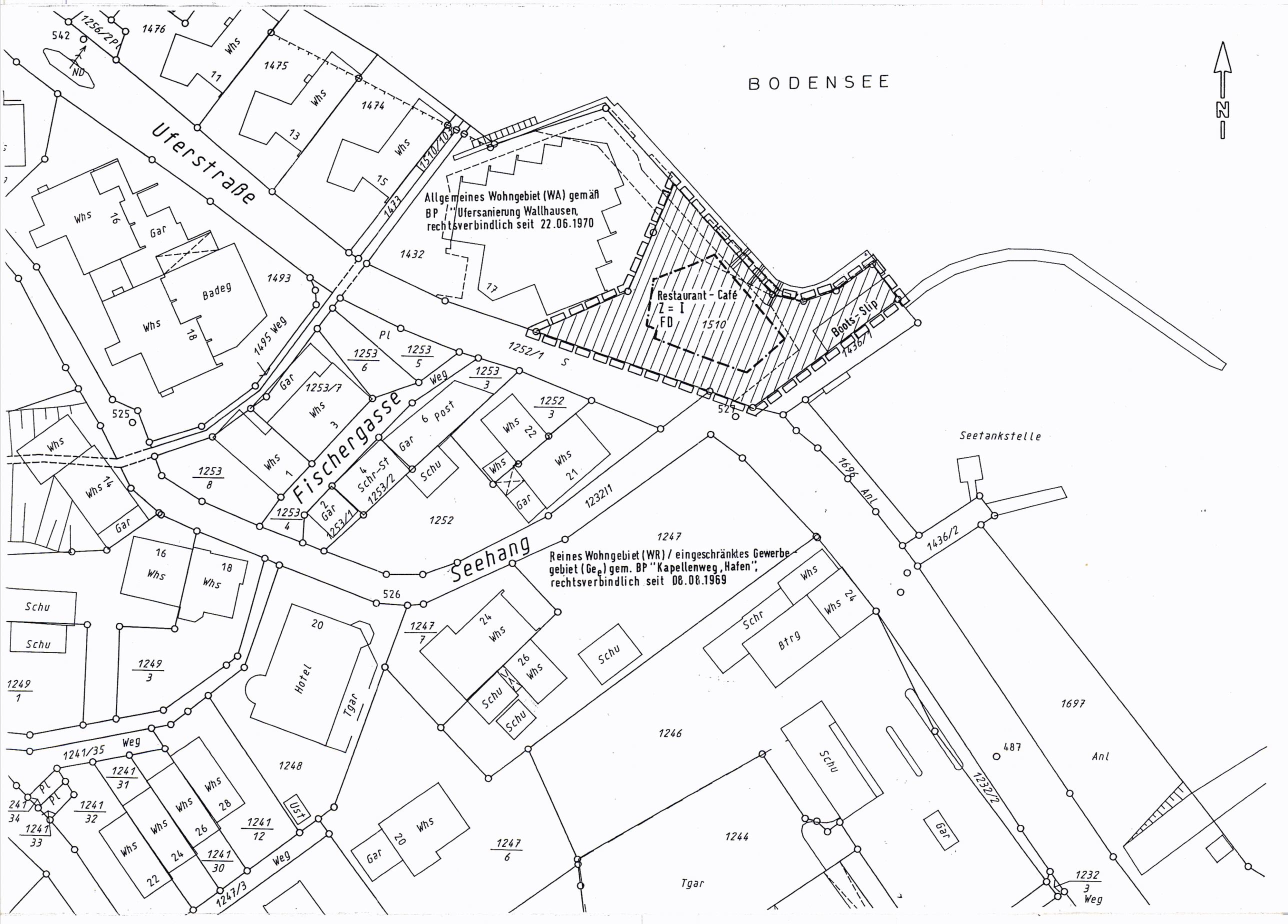
Konstanz, den 16. Sep. 1996

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ
88

Diese Fertigung ersetzt die am 16.11.95 zur Satzung beschlossenen und am 02.04.96 in Kraft getretene Fassung des Bebauungsplanes "Ufersanierung Wallhausen, 1. Änd."



ZEICHENKLÄRUNG

▨	Allgemeines Wohngebiet (WA)
–·–·–	Baugrenze
Z = I	Zahl der Vollgeschosse (hier: I)
FD	Flachdach
□□□□□□	Grenzen des räuml. Geltungsbereichs der BP-Änderung
——o——	Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA). Zulässig ist nur die Erstellung eines der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaft (Restaurant-Café)

  § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung: Zulässig ist 1 Vollgeschoß, max. Höhe baul. Anlagen 4,50 m gemessen ab OK. Ufermauer (= OK Uferrandweg)

  § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,

  § 16 BauNVO

- Dachform: Zulässig ist ein Flachdach mit horizontalem Randabschluß und max. Neigung von 5 Grad

  § 9 Abs. 4 BauGB, § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
Ufersanierung Wallhausen, 1. Änderung	**M1: 500**	**w 7.1**

Planfertigung

STADT KONSTANZ
PLANUNGSAMT
Telefon 0 75 31 / 284-536
Telefax 0 75 31 / 284-378
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ

Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters

vom 20.12.1995

Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 12.01.94 geändert ____

Planer/in Zeller

Graphik Schultheiss

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 24.09.87	öffentliche Bekanntmachung	am 13.10.87
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 26.01.84	öffentliche Bekanntmachung	am 13.04.84
	durchgeführt vom 16.04.84	bis 04.05.84	
		Veranstaltung	am —
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 24.09.87	öffentliche Bekanntmachung	am 13.10.87
	durchgeführt vom 22.10.87	bis 25.11.87	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am 14.04.94	öffentliche Bekanntmachung	am 19.04.94
	durchgeführt vom 28.04.94	bis 03.06.94	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 08.10.87	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 08.10.87
		Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am 09.05.94
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 16.11.95	**Satzungsbeschluß**	am 27.06.96

Ausfertigung der Satzung

Konstanz, den 16. Sep. 1996

(Fischer, Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag am 12. Sep. 1996 **Erlaß des Regierungspräsidiums** am 25. Sep. 1996

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 11. Okt. 1996

Vermerke

Dieser Bebauungsplan wurde nach erster Bekanntmachung (2.4.96) zum 2. Mal als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten geändert:

rechtsverbindlich am ____ Aktenplanzeichen ____

rechtsverbindlich am ____ Aktenplanzeichen ____

(Sonstige Vermerke)

PLA:»BebauLeg.pm5« 8/93

Dz.: ze319L31

Bebauungsplan
"Ufersanierung Wallhausen", 1. Änderung
Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans

1.1 Bestand und bisherige Festsetzungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Ufersanierung Wallhausen", der bis 1975 selbständigen Gemeinde Dettingen-Wallhausen ist seit 22.06.1970 rechtsverbindlich.[1]

Als Art der baulichen Nutzung wurde seinerzeit ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Baugrenzen festgesetzt für ein viergeschossiges Hotel-Appartementhaus auf einer Grundfläche von ca. 540 m² sowie ein zweigeschossiges Restaurant-Café auf einer Grundfläche von ca. 280 m², jeweils mit Festsetzung eines Flachdachs.

Die geplanten Wohnhäuser im Geltungsbereich sind inzwischen alle erstellt. Ebenso ist das geplante Hotel-Appartementhaus gebaut worden mit insgesamt 38 Appartements. Ein Hotelbetrieb entstand jedoch darin nicht. Die Appartements wurden als Teileigentum veräußert und werden etwa zur Hälfte als Zweitwohnungen benützt. Wallhausen weist im übrigen ca. 100 erfaßte Zweitwohnungen auf. Davon sind in der Uferstraße ca. 1/3 zu finden, davon wiederum knapp die Hälfte im bestehenden Gebäude Nr. 17, dem früher einmal geplanten Hotel-Appartementhaus.

Das geplante Restaurant-Café wurde bisher nicht gebaut. Im Zusammenhang mit dem Bau des Hotel-Appartementhauses entstanden aber auf dem inzwischen selbständigen Grundstück des Restaurant-Cafés, dem Flst. Nr. 1510, das eine Fläche von 837 m² aufweist, eine neue Ufermauer, darüber eine über das Wasser und das Grundstück hinausragende Betonkragplatte sowie ein Bootsslip.

---

[1] vgl. Anlage 1 Blatt 1 - 3

Beim Bau des Hotel-Appartementhauses wurden zwar technische Vorkehrungen getroffen für einen späteren baulichen Zusammenschluß mit dem Restaurant-Café (z.B. Versorgungsleitungen), benutzt wurden die Anlagen jedoch nie gemeinsam.

Das Grundstück Nr. 1510 befindet sich inzwischen in anderweitigem privaten Eigentum, unabhängig vom Hotel-Appartementhaus. Die Ufermauer und die Kragplatte sind zwischen den Grundstücken durch Dehnfugen voneinander getrennt.

Nach den seinerzeit genehmigten Bauplänen ist die Gründung des erstellten Appartementhauses zwar nicht konstruktiv mit der Ufermauer und der Kragplatte verbunden, es ist jedoch anzunehmen, daß sie sich tragwerktechnisch gegenseitig bedingen.

1.2 Zielsetzung des Flächennutzungsplans

Der seit 01.07.1983 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Konstanz, Allensbach und Reichenau stellt das zur Planänderung anstehende Grundstück des Restaurant-Cafés, das Flst. Nr. 1510, als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dar. Diese Zielsetzung der Stadt wollte den öffentlichen Belang der baulichen Freihaltung eines Ufergrundstücks ausdrücken, evtl. mit dem Ziel der späteren Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche durch Bebauungsplanänderung, um auch die öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers zu gewährleisten.

1.3 Zielsetzung des Eigentümers

Der Bauantrag des Grundstückseigentümers zur Erstellung eines zweigeschossigen Restaurant-Cafés wurde vom Baurechtsamt wegen fehlender Stellplätze abgelehnt. Die dagegen erhobene Klage vor dem Verwaltungsgericht Freiburg ruht im beiderseitigen Einverständnis. Zwischenzeitlich hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz zur Sicherung seiner Planungsabsichten eine Veränderungssperre mit Wirkung ab 23.01.1993 beschlossen.
Aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist bei der zulässigen Grundfläche von ca. 280 m² eine Geschoßfläche von ca. 560 m² möglich. Unter der Annahme von 20 % Abzug für Wände, Treppen und dgl. ergibt sich eine

Hauptnutzfläche von ca. 450 m², die sich in ca. 1/3 Wirtschaftsfläche und 2/3 Bewirtungsfläche teilen läßt. Auf dieser dann etwa 300 m² großen Bewirtungsfläche lassen sich, je nach Bestuhlung, zwischen 200 und 300 Gäste bewirten. Dazu kommt noch evtl. die Möglichkeit der Außenbewirtung im Sommer.

1.4 Anlaß zur Planänderung

Die beiden Zielsetzungen verfolgen unterschiedliche Belange, nämlich öffentliche und private Belange. Der vorliegende Bauantrag muß enschieden werden, eine Klärung des Zielkonflikts ist also erforderlich. Dies bildet den Anlaß für ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans.

2. Abwägung und ihre wesentlichen Auswirkungen

2.1 Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung (und Änderung) der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zur Abwägung stehen folgende Belange gegeneinander:

a) Öffentliche Belange, z.B. Freihaltung eines Ufergrundstücks, öffentlicher Zugang zum See, Schutz der Bewohnerschaft der Uferstraße vor Lärm und Abgasen;
b) private Belange, nämlich Realisierung der geplanten Nutzung eines Grundstücks gem. rechtsverbindlichem Bebauungsplan.

Diese Belange können unterschiedlich gewichtet werden. Dadurch ergeben sich verschiedene Abwägungsfälle mit jeweils verschiedenen Auswirkungen für die Öffentlichkeit oder für die private Seite.

2.2 Wesentliche Auswirkungen unterschiedlicher Abwägungsfälle

Werden den öffentlichen Belangen aus der Zielsetzung des wirksamen Flächennutzungsplans größeres Gewicht verliehen als den privaten Belangen, so ist in der anstehenden Änderung des Bebauungsplans das Grundstück Nr. 1510 als Grünfläche (öffentliche oder private Grünfläche) festzusetzen. Dadurch würde die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit für den privaten Eigentümer entfallen. Das Baugesetzbuch sieht für diesen Fall in § 40 Abs. 1 Nr. 8 i. V. m. Abs. 2 eine Entschädigung durch Übernahme vor. Der Eigentümer könnte danach die Übernahme des Grundstücks durch die Stadt verlangen. Damit verbunden wäre aber

auch die Übernahme der baulichen Anlagen auf dem Grundstück (Ufermauer, Betonkragplatte und Bootsslip einschl. deren Folgelasten, wie z. B. laufende Instandhaltung der Betonteile), die ihrerseits wieder im baulichen Zusammenhang stehen mit den entsprechenden Anlagen auf dem bereits bebauten Grundstück des Hotel-Appartementhauses.

Setzen sich dagegen die privaten Belange voll durch, kann auf dem Grundstück Nr. 1510 ein Restaurant-Café entstehen mit 300 Sitzplätzen. Gemessen an den insgesamt 1 200 Einwohnern Wallhausens und den ca. 200 Fremdenbetten in der Ortschaft bedeutet diese Größenordnung eines Restaurant-Cafés, daß es sich auf überörtlichen Betrieb stützen muß und nicht mehr zu den "der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften" im Allg. Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO gerechnet werden kann.

Im übrigen besteht für eine Gaststätte dieser Größenordnung in Wallhausen kein weiterer Bedarf. Es gibt bereits vier Gaststätten im Teilort Wallhausen, davon eine mit eindeutig überörtlichem Charakter. Damit ist der Bedarf gedeckt. Ein weiterer derartiger Gaststättenbetrieb an der Uferstraße würde außerdem zu erheblichen Emissionen durch Gesprächsgeräusche, Motorgeräusche an- und abfahrender Autos und Türenschlagen, insbesondere gegenüber den Bewohnern des unmittelbaren Nachbargrundstücks Flst. Nr. 1432, führen, was mit dem Gebot der Rücksichtnahme schwerlich zu vereinbaren wäre. Des weiteren würde der Straßenverkehr im Wohngebiet beträchtlich zunehmen, wodurch weitere Emissionen, aber auch Verkehrsbehinderungen verursacht werden.

2.3 Abwägungsergebnis

Die Gegenüberstellung von öffentlichen und privaten Belangen zeigt, daß keiner von beiden Belangen ausschließlich zum Zug kommen darf, d. h., zu vollen Lasten des jeweils anderen. Hier ist vielmehr angezeigt, daß ein Kompromiß gefunden werden muß.

Die völlige Freihaltung des Grundstücks Flst. Nr. 1510 würde ein unabsehbares finanzielles Engagement der Stadt bedeuten, vor allem bei den Folgelasten der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, und dies noch im baulichen Zusammenhang mit einer privat genutzten Anlage nebenan.

Diese baulichen Anlagen sind andererseits aber Vorleistungen für eine bauliche Nutzung des Grundstücks Flst. Nr. 1510, die bei einer wirtschaftlichen Nutzung durch den privaten Eigentümer sinnvoll verwendet werden und daher wirtschaftlich unterhalten werden können.

Daher wird der Kompromiß gewählt, auf dem Grundstück zwar noch ein Restaurant-Café bauen zu können und zusammen mit der Slipanlage wirtschaftlich zu betreiben, aber in einem geringeren Ausmaß als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen. Die Änderung des Bebauungsplans besteht daher lediglich in einer Herabsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von jetzt zwei Geschossen auf künftig ein Geschoß, d.h. auf die Hälfte der bisherigen Ausnutzung.

In diesem Falle würde weder ein Übernahmeanspruch entstehen, da kein Tatbestand des § 40 Abs. 1 BauGB vorliegt, noch ein Entschädigungsanspruch, da die Sieben-Jahres-Frist gem. § 42 BauGB bereits abgelaufen ist.

2.4 Auswirkungen des Abwägungsergebnisses

Die Auswirkung des Kompromisses besteht darin, daß Rechte (hier: Baurecht) und Pflichten (hier: Folgelasten der Pflege und Wartung der Betonbauteile) auf privater Seite, nämlich beim Grundstückseigentümer bleiben. Zugleich schafft der Betrieb eines Restaurant-Cafés eine Art "halböffentlichen" Zugang zum Ufer, wenn auch nur durch Besuch des Restaurant-Cafés.

Den Bewohnern der Uferstraße, einem Allgemeinen Wohngebiet, wird durch eine "der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaft", wie sie in § 4 BauNVO genannt wird, keine wesentliche Störung des Wohnens zugemutet. Der Eigentümer kann nämlich bei Eingeschossigkeit, aber sonst gleichen Festsetzungen wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (WA, eingeschränkt auf die Nutzung eines Restaurant-Cafés, Grundfläche 280 m²), eine Anlage erstellen, die ca. 150 m² Bewirtungsfläche aufweist und damit ca. 100 bis 150 Sitzplätze umfassen kann. Im Sommerbetrieb kann dazu Außenbewirtung hinzukommen, wie sie bereits heute auf dem gegenüberliegenden Werftgelände des Eigentümers stattfindet. Der Umfang der Außenbewirtung kann durch die gaststätten-

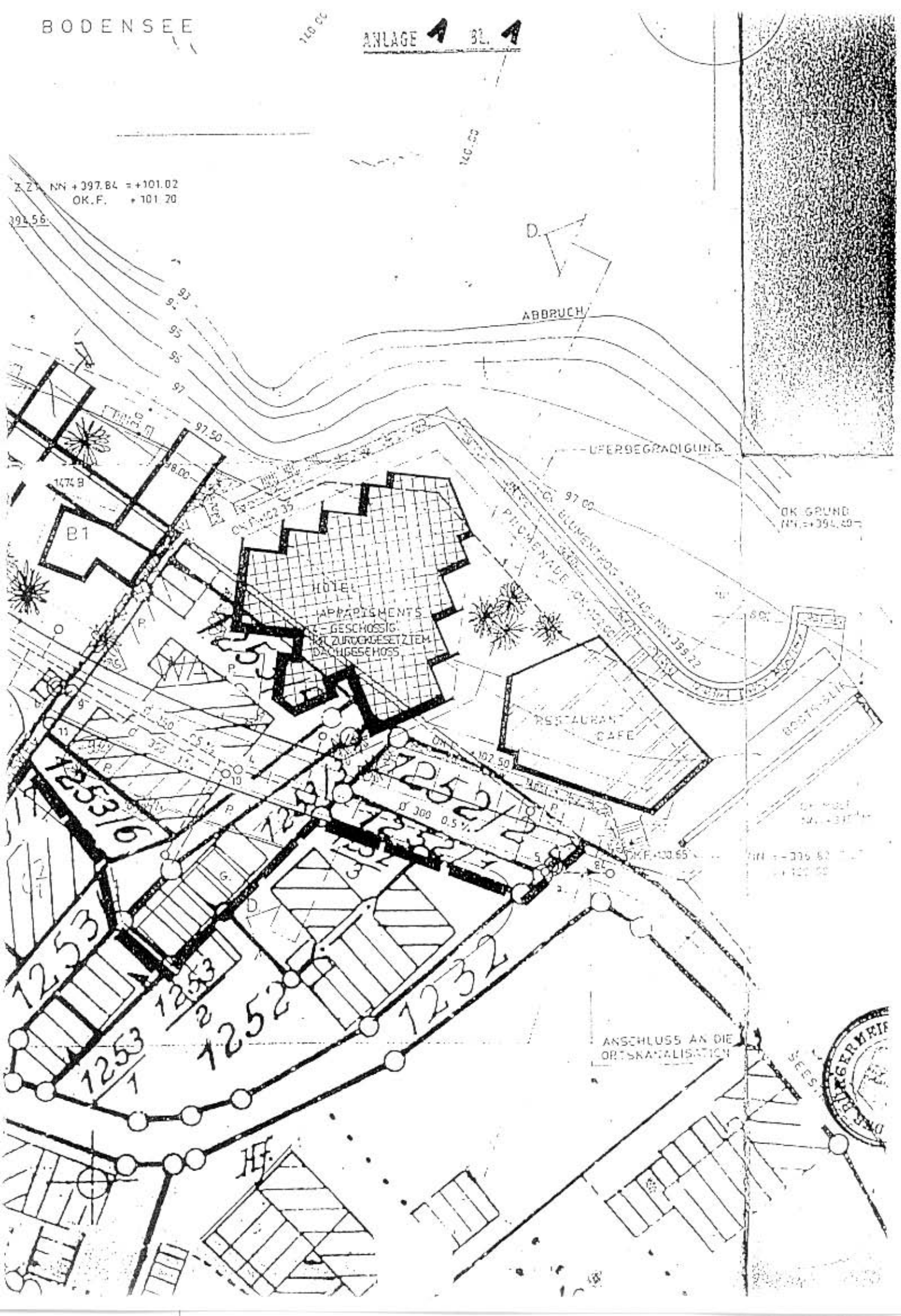
rechtliche Konzessionierung (Beschränkung der Sitzplätze und der Öffnungszeiten) wohngebietsverträglich gehalten werden. Die Dimension der Schank- und Speisewirtschaft bleibt damit im Rahmen der örtlichen Versorgung, d.h., für die Bewohnerschaft Wallhausens und seiner Gäste.

Den unter Punkt 2.1 genannten Belangen wird durch das Abwägungsergebnis jeweils nur zum Teil Rechnung getragen. Entscheidend ist, daß mit der zu erwartenden Unterhaltslast der Uferbefestigung weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Nr. 1510 verbunden ist. Bei Festsetzung einer Grünfläche entfiele dieser Ausgleich. Die Lasten müßten dann letztlich von der Allgemeinheit und damit durch den städtischen Haushalt getragen werden.

Eine formelle Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich. Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da sich lediglich die Grenze zwischen Wohngebiet und öffentlicher Grünfläche um ein Grundstück verschiebt. Dadurch werden die Grundzüge der Flächennutzungsplanung nicht berührt.

Planungsamt Konstanz, im Januar 1994

Zeller

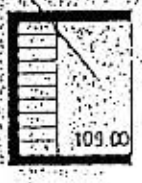

BODENSEE
ANLAGE 4 BL. 1
NN + 397.84 = +101.02
OK.F. + 101.20
ABBRUCH
UFERBEGRADIGUNG
B1
HOTEL
APPARTEMENTS
4 - GESCHOSSIG
MIT ZURÜCKGESETZTEM
DACHGESCHOSS
RESTAURANT
CAFE
OK GRUND
ANSCHLUSS AN DIE
ORTSKANALISATION
1253
1252
1232

ANLAGE 1 BL 2

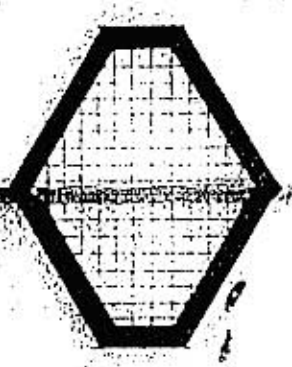


EINGESCHOSSIG MIT FLACHDACH

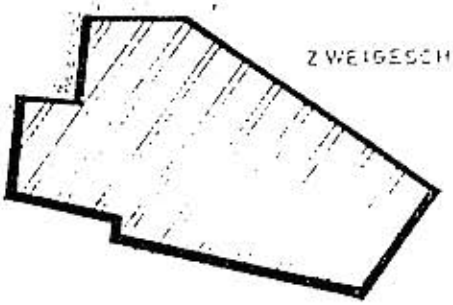
A GRUNDRISS TYP-ANGABE B,C,D,E



BERGSEITIG EINGESCHOSSIG
TALSEITIG ZWEIGESCHOSSIG
MIT FLACHGENEIGTEM SATTELDACH 20 – 35°
HÖHENANGABE FÜR OKF SOCKELGESCHOSS



VIERGESCHOSSIG MIT FLACHDACH



ZWEIGESCHOSSIG MIT FLACHDACH
CAFE - TERRASSE



BESTEHENDE GEBÄUDE



ABZUBRECHENDE GEBÄUDE



BAUGRENZE



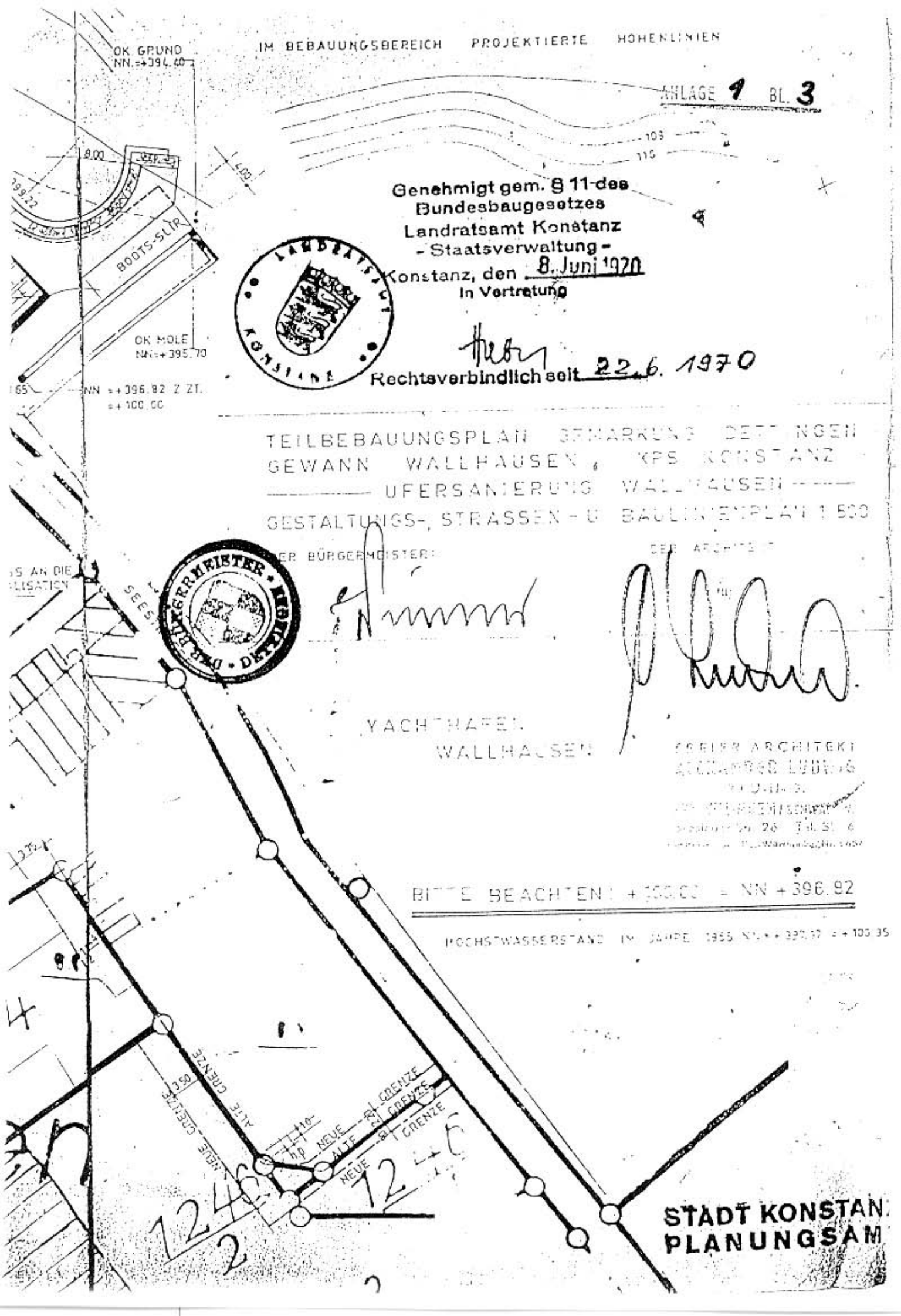
BAULINIE

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 1 ABS. 2 BAU NVO.

NEUE GRENZEN

AUFZUHEBENDEN GRENZEN

TR = TRAFO-STATION G = GARAGE TG = IN DER HAND GEBAUTE GARAGE


IM BEBAUUNGSBEREICH PROJEKTIERTE HOHENLINIEN
ANLAGE 9 BL. 3
Genehmigt gem. § 11 des
Bundesbaugesetzes
Landratsamt Konstanz
- Staatsverwaltung -
Konstanz, den 8. Juni 1970
In Vertretung
Rechtsverbindlich seit 22.6.1970
TEILBEBAUUNGSPLAN GEMARKUNG DETTINGEN
GEWANN WALLHAUSEN, KPS KONSTANZ
UFERSANIERUNG WALLHAUSEN
GESTALTUNGS-, STRASSEN- U. BAULINIENPLAN 1:500
DER BÜRGERMEISTER:
DER ARCHITEKT:
YACHTHAFEN
WALLHAUSEN
BITTE BEACHTEN: +100.00 = NN +396.92
HOCHSTWASSERSTAND IM JAHRE 1965 NN = +395.17 = +100.35
OK GRUND
NN.=+394.40
BOOTS-SLIP
OK MOLE
NN=+395.70
NN =+396.82 Z ZT.
=+100.00
ALTE GRENZE
NEUE GRENZE
STADT KONSTAN
PLANUNGSAM