

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigegefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG V. 18.11.2003
2. SATZUNG V. 14.11.2003
3. BEBAUUNGSPLAN M 1:500 V. 10.07. / 24.07. / 23.10.2003
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN V. 10.07. / 24.07. / 23.10.2003
5. GRÜNORDNUNGSPLAN V. 18.06.2003
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN V. 10.07. / 24.07.2003
7. ABGRENZUNGSLAGEPLAN V. 10.07. / 23.10.2003
8. GESTALTUNGSPLAN „ZERGLE I“ V. 10.07. / 24.07. / 23.10.2003
9. RAHMENKONZEPT „ZERGLE I“ V. 10.07. / 24.07. / 23.10.2003
10. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN UND ZU DEN ÖRTLICHEN
BAUVORSCHRIFTEN V. 10.07. / 24.07. / 23.10.2003
MIT ANL.: LEITUNGEN V. 10.07. / 24.07.2003
ABWÄGUNG ZUM VERKEHR UND ZUR ERSCHLIEßUNG) V.
10.07. / 24.07. / 23.10.2003
11. GRÜNORDNUNGSPLAN MIT EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG V.
18.06. / 23.10.2003

STADT KONSTANZ**Satzungen****über den Bebauungsplan „ZERGLE I“ und
über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
„Zergle I“**

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 23.10.2003 den o. g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (§ 2 Nr. 1).

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteile:des Bebauungsplans:

- | | |
|--|--------------------------------------|
| 1. zeichnerischer Teil | vom 10.07.2003/24.07.2003/23.10.2003 |
| 2. den planungsrechtlichen Festsetzungen | vom 10.07.2003/24.07.2003/23.10.2003 |
| 3. Grünordnungsplan | |
| - Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes | vom 18.06.2003 |

der örtlichen Bauvorschriften:

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| 4. örtliche Bauvorschriften | vom 10.07.2003/24.07.2003 |
|-----------------------------|---------------------------|

Beigefügt sind:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 5. Abgrenzungslageplan | vom 10.07.2003/23.10.2003 |
| 6. Gestaltungsplan „Zergle I“ | vom 10.07.2003/24.07.2003/23.10.2003 |
| 7. Rahmenkonzept „Zergle“ | vom 10.07.2003/24.07.2003/23.10.2003 |
| 8. Begründung zum Bebauungsplan
und zu den örtlichen Bauvorschriften
mit Anlagen: Leitungen | vom 10.07.2003/24.07.2003/23.10.2003 |
| Abwägung zum Verkehr und zur Erschließung | vom 10.07.2003/24.07.2003 |
| Abwägung zum Verkehr und zur Erschließung | vom 21.9./30.9.2003/23.10.2003 |
| 9. Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | vom 18.06.2003/23.10.2003 |

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den in § 2 genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Teilungsgenehmigung

Gemäß § 19 Abs. 1 Baugesetzbuch bedarf die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung.

§ 5
Außerkraftsetzung

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten die Bebauungspläne „Öhmdwiesen Ost“, in Kraft getreten am 18.07.1964, und „Öhmdwiesen II“, in Kraft getreten am 03.02.1993, einschließlich ihrer örtlichen Bauvorschriften im Überlagerungsbereich außer Kraft.

§ 6
Inkrafttreten

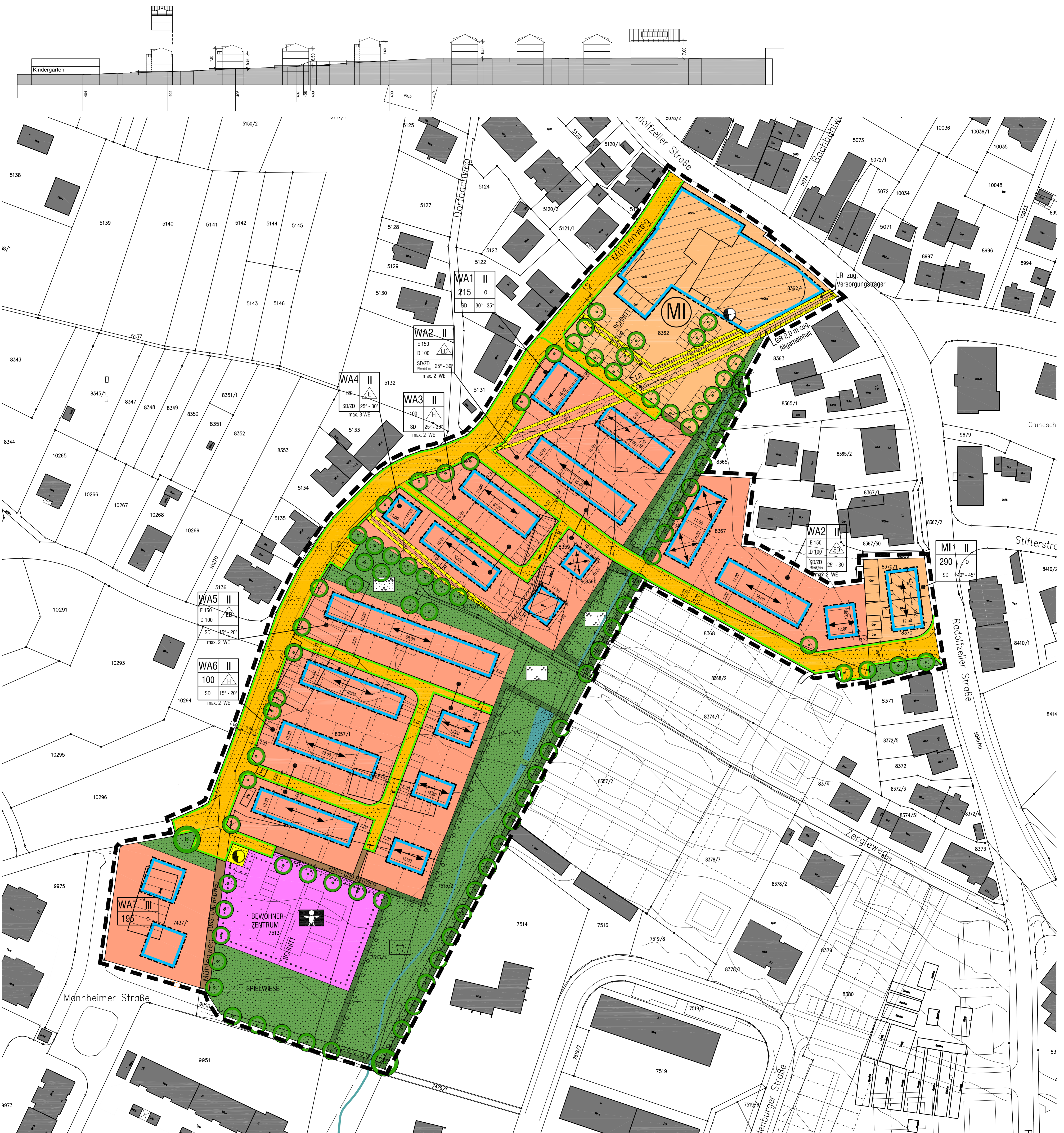
Die Satzung über den Bebauungsplan und über die örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

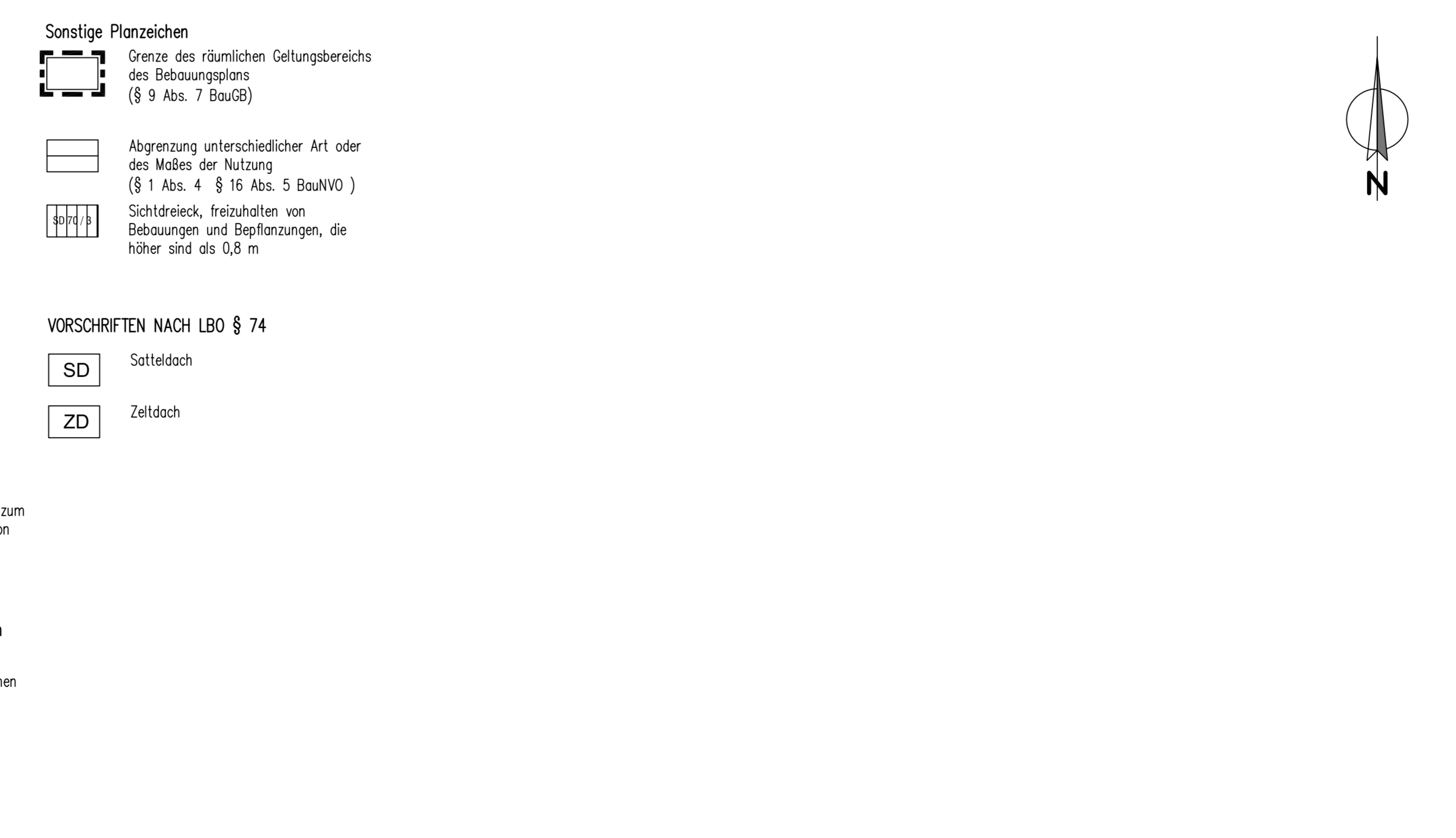
Konstanz, den 14.11.2003
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Fouquet
Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 18.11.2003



<p>Allgemein</p> <p>Bestehende Gebäude</p> <p>Bestehende Grundstücksgrenzen Höhenrichtlinien 1m Höhenabstand</p> <p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 11 BauNVO)</p> <p>Mischgebiet</p> <p>Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf</p> <p>Kindertagesstätte</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>GR max. zulässige Grundfläche</p> <p>II max. zulässige Anzahl Vollgeschosse</p> <p>Nutzungsschikone</p> <p>Art der baul. Nutzung Vollgeschosse ab Höchstmaß</p> <p>100 0 max.Grundfläche Bauweise</p> <p>SD 25°-30° Dachform Dachneigung</p> <p>max. 2 WE max. Anzahl WE</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p> <p>Gebäudeüberhöhung</p> <p>offene Bauweise</p> <p>nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p>Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>öffentliche Verkehrsflächen</p> <p>öffentlicher Fuß- und Radweg</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Elektrizität</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>unterirdisch</p>	<p>Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>öffentliche Grünfläche</p> <p>Kinderspielfeld</p> <p>Parkanlage</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Wasserflächen</p> <p>Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser</p> <p>Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Bäume anpflanzen</p> <p>Mit gegenseitigen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p> <p>breite Flächen</p> <p>schmale Flächen</p> <p>LR Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger</p> <p>GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)</p> <p>Schildeck, Freihalten von Bepflanzungen und Bepflanzungen, die höher sind als 0,8 m</p> <p>VORSCHRIFTEN NACH LBO § 74</p> <p>SD Satteldach</p> <p>ZD Zelldach</p>
---	---	--	---



<p>Plangrundlage</p> <p>Katasterplan Städtebau- und Vermessungsamt Stadt Konstanz von 2003</p>	<p>Planfertigung</p> <p>Konstanz, den 23.07.2003/23.10.2003 DIPL.-ING. BETTINA NÖCKE FREIE STADTPLANER UND ARCHITECTEN AG mbH PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITECTUR</p>
<p>Entwurf</p> <p>vom 10.07.2003/24.07.2003/23.10.2003 Planerin Dipl.-Ing. B. Nöcke geändert Zeichnerin</p>	<p>Verfahrensübersicht und Ausfertigung</p> <p>Aufstellungsbeschluss am 20.05.1999 öffentliche Bekanntmachung am 04.12.00 Früh. Bürgerbeteiligung Beschluss am 15.05.03 öffentliche Bekanntmachung am 17.05.03 durchgeführt vom 19.05.03 bis 30.05.03 Verant. am 23.05.03 Öffentliche Auslegung Beschluss am 24.07.03 öffentliche Bekanntmachung am 26.07.03 durchgeführt vom 04.08.03 bis 05.09.03 Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange am 31.07.03</p> <p>Beschluss über Bedenken und Anregungen am 23.10.03 Satzungsbeschluss am 23.10.03</p> <p>Ausfertigung der Satzung Konstanz, den 14.11.03</p> <p>gez. Fouquet (Fouquet, Bürgermeister) (Siegel) Erlass des Regierungspräsidiums Anzeige/Genehmigungsantrag (Siegel) am 18.11.03 Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung</p> <p>Vermerke</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert: rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen (Sonstige Vermerke) rechtsverbindlich am Aktenplanzeichen</p>

STADT KONSTANZ

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan „ZERGLE I“

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** **§ 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** **§§ 1 – 15 BauNVO**
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO
- 1.2 MISCHGEBIET (MI) § 5 BauNVO
- Tankstellen und Vergnügungsstätten aller Art sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig.
- 1.3 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) Nr. 5 BauGB
- Kindertagesstätte
 - Bewohnerzentrum
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** **§ 16 – 20 BauNVO**
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 20 BauNVO
 - Größe der Grundfläche als Höchstgrenze § 19 BauNVO
Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die max. zulässige Grundfläche, gilt das kleinere Maß.
 - max. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO
 - Traufhöhe (TH) § 18 BauNVO
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachkonstruktion) darf im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche maximal betragen:
 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1):
 - Gebäude mit max. II Vollgeschossen (VG) max. 7,0 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2 + 3):
 - Gebäude mit max. II Vollgeschossen (VG) max. 6,5 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA 4):
 - Gebäude mit max. II Vollgeschossen (VG) max. 7,0 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA 5+6):
 - Gebäude mit max. II VG ohne Attikageschoss max. 6,5 m
 - Gebäude mit max. II VG und zurückversetztem Attikageschoss max. 7,60 m
 - im Allgemeinen Wohngebiet (WA 7):
 - Gebäude mit max. III VG max. 9,0 m
 - im Mischgebiet
 - Gebäude mit max. II Vollgeschossen max. 7,0 m

Abweichend von der für das Mischgebiet festgesetzten max. Traufhöhe ist bei Gebäuden, die an der Grundstücksgrenze an bestehende Gebäude angebaut werden, die Traufhöhe und die Dachneigung des Bestandes aufzunehmen (siehe hierzu auch Örtliche Bauvorschriften).

- 2.2 Attikageschosse dürfen keine Vollgeschosse sein. Sie sind an einer Seite um mindestens 2,0 m, an den übrigen Seiten um mind. 50 cm von den Gebäudeaußenwänden (ohne Balkone) zurückzusetzen.

3. BAUWEISE § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Die Bauweise ist gemäß Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. Es sind gemäß Planeintrag Bereiche festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser, nur Einzel- oder Doppelhäuser bzw. nur Hausgruppen zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Baugrenzen dürfen von Balkonen, Wintergärten, Erkern o.ä. um max. 2,0 m überschritten werden, sofern zu der jeweils südlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand von mind. 15 m eingehalten wird.

5. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche je Grundstück max. 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 20 cbm zulässig. Zur Gestaltung der Nebengebäude siehe Örtliche Bauvorschriften.
- 5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Nebenanlagen ausgenommen Kinderspielgeräte unzulässig.
- 5.3 Zur Gestaltung von Hausmüllsammelstellen siehe Örtliche Bauvorschriften.

6. FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES §9 (1) Nr. 16 BauGB

Im Bebauungsplan sind Flächen für die Aufnahme, Retention und Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt.

7. FLÄCHEN FÜR GEH- UND LEITUNGSRECHTE § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 7.1 Für die im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Leitungen sind Leitungsrechte (LR) zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger festgesetzt, soweit sie nicht auf öffentlichen Flächen liegen.
Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen und Schächten ist zu gewährleisten.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude und Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen Stellplätze. Garagen bzw. Carports sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Bauteile (Gewicht max. 2 t), die sich innerhalb des Leitungsrechts befinden, jederzeit vom Leitungsträger entfernt werden können.

HINWEIS: Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

HINWEIS: Bei der Gründung von Gebäuden in der Nähe der Leitungen sind diese und deren Tiefenlage zu beachten.

- 7.2 Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.
- 7.3 Im Bebauungsplan ist auf Grundstück Flst. Nr. 8362/1 ein Gehrecht (GR) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Fläche ist jederzeit offenzuhalten.

8. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen usw.) zugelassen werden.

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

8.1 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen auf öffentlichen Flächen (Grünzonen, Stellplätze und entlang öffentlicher Straßen) getroffen.

Artenwahl: Esche (*Fraxinus excelsior*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birne (*Pyrus calleryana*), Platane (*Platanus acerifolia*), Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), Baumhasel (*Corylus colurna*) u.ä.

Größe: Stammumfang mind. 18 cm

Standort: siehe zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans

Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

8.2 ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der Grünzonen sind im Umfeld von Bachlauf und von Regenwassermulde Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen.

Artempfehlung für Bachbereich:

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Strauchweiden (*Salix caprea*, *mas*, *viminalis* etc.), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wasserschneeball (*Viburnum lantana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) u.ä.

Die Anpflanzung ist mit Weiden regionaler Herkunft vorzunehmen. Zu empfehlen ist der Schnitt von Stecklingen aus dem unmittelbaren Umfeld. Ein Herkunftsnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Artempfehlung für übrigen Grünzone:

Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkrische (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Feldahorn (*Acer campestre*), Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Heckenrose (*rosa spec.*), o.ä.

Standort: auf den öffentlichen Flächen, entsprechend Planeintrag

Größe: Sträucher, mind. 60 – 100 cm, Heister 2xv

Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

8.3 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZEN

Für private und öffentliche Kfz-Stellplätze werden Festsetzungen zur Anpflanzung von mittel- bis großkronigen hochstämmigen Laubbäumen getroffen. Die Bäume sind (mit Ausnahme der Bäume in Platzbereichen mit sickerfähigen Belägen) in mind. 5 m² große Pflanzbeete zu setzen.

Artenwahl: Platane (*Platanus acerifolia*), Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*), u.ä.

Größe: Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm

Standort: pro 3 Stellplätze ein Baum bei bündiger Anordnung,
pro 4 Stellplätze ein Baum bei zweibündiger Anordnung.

Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

8.4 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Je Baugrundstück (je Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhausparzelle) ist mind. 1 mittel- bis großkroniger Einzelbaum zu pflanzen.

Artempfehlung: Baumhasel (*Corylus colurna*), Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel), Judasblattbaum (*Cercis siliquastrum*), Magnolia (*Magnolia kobus*) o.ä.

Standort: frei wählbar auf dem Baugrundstück

Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm

Anpflanzungszeit: spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

8.5 DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer sind extensiv mit einer mind. 5 cm starken Substratschicht zu begrünen.

9. FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die gesamte von Norden nach Süden das Planungsgebiet durchziehende Grünzone wird im Bebauungsplan als Biotopentwicklungsfläche festgesetzt.

Die vorhandenen vitalen Gehölzbestände sind im Umfeld des Bachlaufs soweit möglich zu erhalten, und es sind hier Nachpflanzungen aus heimischen Gehölzen vorzunehmen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht abschnittsweise zu schneiden.

Entlang dem Bachgraben sind standortgerechte Neupflanzungen aus Bäumen, Sträuchern und Stauden vorzunehmen und zu unterhalten. Die gehölzfreien Flächen sind mit standortgerechter, artenreicher Wiesenmischung anzusäen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

§ 9 (6) BauGB

1. ZUFÄLLIGE FUNDE

Nach § 20 DSchG (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel: 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten. Es ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

2. ALTLASTEN

Um einen Überblick und Handlungsanweisungen für den weiteren Umgang mit den auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerks Bauer vermuteten Altlasten zu erhalten, hat die Stadt Konstanz im Juni 2001 eine erweiterte historische Erhebung und im August 2001 eine Detailerkundung in Auftrag gegeben.

Die Ergebnisse der Detailerkundung sind in der Begründung zusammengefasst. Aushubmaßnahmen auf dem Grundstück sollten durch ein Ingenieurbüro begleitet werden, das die kontaminierten Aushubmassen fachgerecht separiert und entsorgt.

3. BAUGRUND

1970 wurde in Wollmatingen für die Planung eines Abwasserhauptsammlers eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Fünf der damals insgesamt neun niedergebrachten Bohrungen liegen im Gebiet des Bebauungsplanes Zergle.

Der Untergrundaufbau stellt sich anhand der Bohrungen wie folgt dar:

Die oberste Schicht besteht aus 0,30 m Mutterboden bzw. bis zu 0,60 m Mutterboden mit Auffüllung aus kiesigem Material. Im südlichen Bereich (auf dem Flurstück 7513/1) wurde eine Auffüllung mit Bauschutt von ca. 1,50 m Stärke angetroffen.

Die darunter liegenden Schichten bestehen bis zur Aufschlusstiefe von ca. 7,00 m überwiegend aus sandigem, kiesigem Schluff, der im nördlichen Bereich von Kiesschichten und im südlichen Bereich von Tonschichten unterschiedlicher Mächtigkeit durchsetzt bzw. überlagert wird.

Insgesamt ist der vorgefundene Schichtaufbau von Bohrung zu Bohrung sehr unterschiedlich und lässt keine Gesamtbeurteilung des Baugrundes zu.

Das Baugrundgutachten kann bei den EBK eingesehen werden.

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Beratung wird empfohlen.

III ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

gem. § 9 (1a) BauGB

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (siehe Anlage „Eingriffsgrundstücke“), wird eine Sammelausgleichsmaßnahme innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammel-Ausgleichsfläche folgende Bereiche:

- ? innerhalb des Bebauungsplangebietes
Biotopentwicklungsfläche Nord-Süd Grünzug

- ? außerhalb des Bebauungsplangebiets
Biotopentwicklungsfläche S 3 gemäß FNP
(Flurstücke am Mühlebach)
(Abgrenzung und Maßnahmen siehe Anlage „Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes“)

Konstanz, den 10.07.2003/24.07.2003/23.10.2003

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 14.11.2003
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Fouquet
Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 18.11.2003

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN zum Bebauungsplan „ZERGLE I“

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 74 (1) Nr. 1 LBO

1.1 GESAMTGESTALTUNG VON DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich Fassadenmaterialien, Dachneigung und Dachdeckung jeweils einheitlich zu gestalten. Die Fassaden, die Traufen und die Firste müssen jeweils in einer Flucht liegen. Balkone und Balkongeländer sind jeweils einheitlich auszubilden.

1.2 WANDOBERFLÄCHE

Für die Gestaltung der Wandoberfläche der Wohngebäude und Garagen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- verputzte Oberflächen
- Holzschalungen.

1.3 DÄCHER:

- Dachform: Gemäß Planeintrag sind zulässig.
Satteldächer: im gesamten Planungsgebiet
Zeltdächer: auf den im Plan festgesetzten Gebäuden
Flachdächer: nur im WA 7, wenn das oberste Geschoss ein Attikageschoss ist (siehe hierzu auch planungsrechtliche Festsetzungen).
- Dachneigung: gemäß Planeintrag.
Im Mischgebiet an der Radolfzeller Straße muss bei Erhalt des Gebäudes auf Grundstück Flst. Nr. 8370/1 ein daran angebautes Gebäude die Dachneigung, Traufe und Gebäudeflucht (an der Radolfzeller Straße) aufnehmen.
- Dachdeckung: Satteldächer: nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun.
Flachdächer: extensive Dachbegrünung.
Die Dachdeckung der Satteldächer (Material und Farbe) von Doppelhäusern und Hausgruppen, die jeweils eine Einheit bilden, sind einheitlich zu gestalten.
Verzinkte Dachdeckungen sind unzulässig.
- Dachgauben: sind zulässig ab einer Dachneigung von 25°.
Sie müssen senkrecht gemessen mind. 0,6 m vom First und mind. 2,0 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Gesamtlänge darf max. ½ der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte: (sog. Negativgaupen) müssen senkrecht gemessen mind. 1,0 m vom First und mind. 2,0 m vom Giebel (ohne Dachvorsprung) entfernt sein. Ihre Länge darf in beiden Richtungen (waagrecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten: (Querhäuser o.ä.) sind bis zu einer Gesamtbreite von max. $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge zulässig.

Dachgaupen, Dachaufbauten und Einschnitte dürfen nicht gemeinsam auf einer Dachfläche angeordnet werden. Dabei sind die Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils als eine Einheit zu betrachten.

1.4 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports sind in gleichem Architekturstil wie die Hauptgebäude zu gestalten.

Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind an das Hauptgebäude anzupassen. Flachdachgaragen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn dies der Gesamtgebäudegestaltung des Hauptgebäudes entspricht.

Sofern mehrere Garagen/Carports zusammengebaut werden, sind sie in einer Flucht anzuordnen und mit einheitlicher Traufhöhe, Dachneigung, Dachdeckung und Fassadengestaltung auszubilden.

2. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

2.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Stellplätze, Zufahrten und Zugänge als Grünflächen anzulegen und mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

2.2 Für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege, Gehwege und Garagenvorplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster etc.).

2.3 Terrassen sind außerhalb der überbaubaren bis zu einer Größe von max. 16 m² je Grundstück zulässig.

2.4 Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

3. VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER § 74 (3) Nr. 2 LBO

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern bzw. an die Leitungen zu den Versickerungsmulden anzuschließen.

Bei der Speicherung des auf den Dachflächen anfallenden Oberflächenwassers in Zisternen ist der Überlauf an die Leitungen anzuschließen.

4. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

4.1 Einfriedigungen (Zäune und Hecken) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Einfriedigungen sind 50 cm hinter die öffentliche Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die Zwischenfläche ist zu begrünen und zu pflegen.

- 4.2 Zäune sind einfach und zurückhaltend und entsprechend der örtlichen Situation einheitlich auszubilden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

5. NIEDERSPANNUNGSLEITUNGEN § 74 (1) Nr. 5 LBO

Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln.

6. ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG § 74 (2) Nr. 2 LBO

Stellplätze sind in folgender Anzahl auf den Baugrundstücken herzustellen:

- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

7. KENNTNISGABE VERFAHRENSFREIER VORHABEN

Abweichend von § 50 LBO sind gem. § 74 (1) Nr. 7 LBO folgende Vorhaben nicht verfahrensfrei und sind der Baurechtsbehörde zur Kenntnis vorzulegen:

- | | |
|-----------------|--|
| § 50 (1) Nr. 1 | Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, wenn die Gebäude weder Verkaufs- noch Ausstellungszwecken dienen, bis 40 cbm |
| § 50 (1) Nr. 3 | Gewächshäuser bis zu 4 m Höhe |
| § 50 (1) Nr. 45 | Einfriedigungen |
| § 50 (1) Nr. 65 | Stellplätze bis 50 qm Nutzfläche je Grundstück im Innenbereich |

Konstanz, den 10.07.2003/24.07.2003

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 14.11.2003
STADT KONSTANZ - Dezernat III

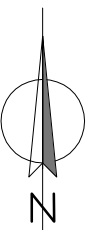
gez. Fouquet

Fouquet
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 18.11.2003



STADT KUJNS IANZ
 Bebauungsplan "ZERGLE I"
 GESTALTUNGSPLAN



Planfertigung

Lörrach, den 10.07.03/24.07.03/23.10.01

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

FREIE STADTPLANERIN REG.BAU.M.

AG mit

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST

BIRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

STADT KONSTANZ

Rahmenkonzept "ZERGLE"

(Öhmdwiesen III)

M 1:1000



Plangrundlage
Kästlebergstr.
STÄDTBAU- UND VERMESSUNGSAMT DER STADT KONSTANZ
von 2003

Planfertigung
Lohnnachr. vom 10.07.2003/24.07.2003/23.10.2003
DIPL.-ING. BETTINA NÖCKE
FREIE STADTPLANERIN REG.BAUJ.M.
AG mit
PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR

STADT KONSTANZ

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „ZERGLE I“ und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „ZERGLE I“

I N H A L T

I. Ziel der Bebauungsplanaufstellung	2	VII. Auswirkungen der Planung	8
II. Rahmenkonzept Zergle	2	VII.1 Erschließung	8
II.1 Städtebauliches Konzept	2	VII.1.1 Straßen	8
II.2 Erschließung	3	VII.1.2 Fuß- und Radwege	8
II.2.1 Straßen	3	VII.1.3 Parkierung und Stellplätze	9
II.2.2 Fuß- und Radwege	4	VII.1.4 Wasserversorgung	9
II.2.3 Parkplatz Rössle und Edeka	4	VII.1.5 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung	9
II.2.4 Leitungen	4	VII.1.6 Leitungen und Leitungsrechte	10
II.3 Infrastruktureinrichtungen	5	VII.2 Bebauung und Nutzung	10
II.4 Grün- und Freiflächen, Sport- und Spielflächen	5	VII.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
II.5 Bebauung	6	VII.2.2 Fläche für den Gemeinbedarf	10
II.5.1 Bebauung Mühlenweg	6	VII.2.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
II.5.2 Bebauung mittlerer Bereich	6	VII.2.4 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten	11
II.5.3 Bebauung Gärtnerei	6	VII.2.5 Nebenanlagen	11
III. Flächennutzungsplan	7	VIII. Grünordnung und Freiflächengestaltung	12
IV. Grunderwerbsmodell	7	IX. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	12
V. Lage und Größe des Bebauungsplangebietes „ZERGLE I“	7	X. Altlasten	14
V.1 Baugrund	7	XI. Örtliche Bauvorschriften	14
VI. Angrenzende Bebauungspläne	8	XII. Realisierung	15
		XIII. Flächenbilanz	15

I. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Für das Gebiet „ZERGLE I“ wird zur Bereitstellung von Wohnbauland ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Rahmenkonzept „ZERGLE“ entwickelt, mit dem die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde.

II. RAHMENKONZEPT ZERGLE

Bei dem Gebiet Zergle handelt es sich um eine ca. 6,5 ha große, überwiegende Grün- und Brachfläche, die, nachdem das Sägewerk Bauer geschlossen wurde und die Gärtnerei an der Riedstraße aufgegeben werden soll, einer Wohnbebauung zugeführt wird. Mit der Entwicklung dieses Gebietes wird die Bebauung der größten noch vorhandenen zentrumsnahen Freifläche von Wollmatingen vorbereitet.

Das Gebiet des Rahmenkonzeptes befindet sich in unmittelbarem südlichen Anschluss an den Ortskern von Wollmatingen zwischen der Bebauung entlang der Radolfzeller Straße im Norden, dem Baugebiet Gerstäcker-Lindenbühl im Westen, den Baugebieten Öhmdwiesen und Öhmdwiesen II im Süden und der Riedstraße im Osten.

Im Rahmenkonzept werden in erster Linie die Anbindung an die äußere Erschließung, die innere Erschließung, die Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes sowie die Vernetzung mit den angrenzenden Grünräumen, die Lage der erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen und die Baufelder definiert, um Probleme bei der späteren Entwicklung von Teilbebauungsplänen auszuschließen.

Es sollen eine angemessene Verdichtung erreicht und sinnvolle Übergänge zur vorhandenen Bebauung geschaffen werden; die zu planende Bebauung muss einerseits betreffend Typologie und Höhe auf die Umgebung reagieren, andererseits ist eine Fortführung der Baustruktur wie z.B. in Öhmdwiesen II nicht erwünscht. Im Mittelpunkt soll der verdichtete Einfamilienhausbau stehen.

Es werden großzügige, zusammenhängende Grün- und Freiflächen entwickelt, die neben ihrer ökologischen Funktion als multifunktionale Räume für Spielen und Freizeitgestaltung den zukünftigen Bewohnern zur Verfügung stehen in sinnvoller Zuordnung zu den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

Die Bebauung und Erschließung wird so angeordnet, dass die Realisierung in mehreren, jeweils in sich geschlossenen Abschnitten erfolgen kann. Das Grundgerüst muss so flexibel sein, dass Gestaltungsspielräume bei der Verwirklichung der einzelnen Abschnitte offen bleiben.

Die Erschließung des Gebietes ist nur über einen längeren Zeitraum möglich in Abhängigkeit von der Realisierung der Verbindungsstraße Wollmatinger Straße / Oberlohnstraße und der Westtangente. Bis dahin können über den Mühlenweg noch ca. 40 Wohneinheiten erschlossen werden, für die auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerks Bauer ein erster Bauabschnitt gebildet werden soll.

II.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Nach dem Planungsprogramm steht der verdichtete Einfamilienhausbau im Mittelpunkt. Ein qualitativvolles und nutzerfreundliches Wohnumfeld soll durch ein die Bebauung gliederndes anspruchsvolles Grün- und Freiflächenkonzept sichergestellt werden.

Es sollen unterschiedliche Bau- und Eigentumsformen sowie verschiedener Wohnungstypen und –größen gemischt werden, Geschosswohnungsbau soll nur in zurückhaltendem Umfang in Übergangsbereichen in kleinen Einheiten (wie Urisberg

rückhaltendem Umfang in Übergangsbereichen in kleinen Einheiten (wie Urisberg I) vorgesehen werden.

Nahezu alle Gebäude sind nach Süd-Südwest ausgerichtet, um ohne Probleme z.B. Solaranlagen, Niedrigenergiehäuser oder Passivhäuser errichten zu können.

Das städtebauliche Konzept wird getragen von ausgeprägten grünen Achsen in nord-südlicher und in ostwestlicher Richtung, die sich in der Gebietsmitte kreuzen. In den grünen Achsen liegt ein vom Fahrverkehr weitgehend unabhängiges Fußwegenetz, das von allen Seiten auf kurzem Wege erreichbar ist und alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen verbindet.

Durch die grünen Achsen und an den äußeren Rändern angeordnete Erschließungsstraßen entstehen unterschiedlich große Baufelder, die flexibel ausgestaltet werden können. Die in den verschiedenen Feldern im Rahmenkonzept vorgestellten Gebäudetypen sind im Rahmen des entwickelten Rasters austauschbar. Ebenso variabel sind die Möglichkeiten der Feinerschließung innerhalb der einzelnen Baufelder, abhängig insbesondere von der Art der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

II.2 ERSCHLIESSUNG

II.2.1 STRASSEN

Die Baufelder westlich der Nord-Süd verlaufenden Grünachse werden über den Mühlenweg erschlossen. Da die Einmündung des Mühlenweges in die Radolfzeller Straße sehr beengt ist, wird eine zweite Anbindung geschaffen, die auf der Höhe des Dorfbachweges nach Osten abzweigt und über das Grundstück Flst. Nr. 8370 an einem relativ übersichtlichen Punkt an die Radolfzeller Straße angebunden ist. Diese Straße muss im Bereich der Querung der grünen Achse so gestaltet werden, dass er für die querenden Radfahrer und Fußgänger keinen Gefahrenpunkt darstellt.

Über diese neue Anbindung an die Radolfzeller Straße werden auch die Baufelder im mittleren Teil des Gebietes durch einen ergänzenden, nach Süden abzweigenden Stichweg erschlossen, der auf der Höhe des Zergleweges am Ende der Ost-West verlaufenden Grünachse in einen kleinen Platz mündet. An diesen Platz wird auch der Zergleweg angeschlossen, so dass die Einmündung des Zergleweges in die Riedstraße zur Entschärfung des gefährlichen Knotenpunktes für den Fahrverkehr aufgehoben werden kann. Für Fußgänger und Radfahrer kann sie in verminderter Breite erhalten bleiben.

Zur Erschließung des Gärtnereigeländes wird eine neue, vom Knotenpunkt Radolfzeller Straße abgelöste Anbindung an die Riedstraße durch Verlängerung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Teilstücks der Brandenburger Straße geschaffen. Die neue Anbindung an die Riedstraße kann einen Beitrag leisten zur Entspannung der weiter südlich vorhandenen, zum Teil überlasteten Anschlusspunkte. Auf eine Verknüpfung zur Radolfzeller Straße wird verzichtet, um ungewollte Durchgangsverkehre von vornherein auszuschließen.

Für die Erschließung der einzelnen Baufelder ist ein untergeordnetes Feinerschließungsnetz erforderlich, das je nach Gebäudetypen und der Art der Unterbringung der Stellplätze auszugestalten ist.

II.2.2 FUSS- UND RADWEGE

Das Rahmenkonzept sieht ein vielfältiges Fuß- und Radwegenetz vor. Neben dem weitgehend unabhängigen Wegenetz innerhalb der grünen Achsen sind weitere Verbindungen aufgenommen:

- zwischen dem Ende des Mühlenweges und der Mannheimer Straße (bestehender Weg),
- zwischen dem Ende des Mühlenweges und der Grünachse nördlich der Kindertagesstätte
- zwischen Zergleweg und Brandenburger Straße (bestehender Weg),
- Das Feinerschließungsnetz innerhalb der einzelnen Baufelder wird an die grünen Achsen mit Fußwegen angeschlossen.

II.2.3 PARKPLATZ RÖSSLE UND EDEKA

Zur Zeit befindet sich ein vom Mühlenweg aus erschlossener Parkplatz für das Gasthaus Rössle und den Edekamarkt südlich dieser Gebäude. Der Zuschnitt und die Zufahrt des Parkplatzes sind durch die derzeitigen Grundstücksverhältnisse als ungünstig zu bezeichnen. Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens könnte der Zuschnitt verbessert werden. Ein entsprechender Vorschlag ist in das Rahmenkonzept aufgenommen. Der Parkplatz könnte zusätzlich über die südlich angeordnete Stichstraße gefahrlos erschlossen und gleichzeitig auf ca. 55 Stellplätze vergrößert werden. Dies erscheint sinnvoll, da er sich in relativ zentraler Lage befindet und er – wie bereits heute - mehrfach genutzt werden kann.

II.2.4 LEITUNGEN

Im Gebiet des Rahmenkonzeptes befinden sich eine Vielzahl von Leitungen, zum Teil sind sie nicht bzw. nur mit einem nicht zu vertretenden Aufwand zu verlegen.

ABWASSER

Der große Abwassersammler, der das Gebiet von Norden nach Süden durchzieht sowie der vom Mühlenweg kommende, der auf Höhe des Zergleweges in die Nord-Süd verlaufende Leitung einmündet, können nicht verlegt werden und sind bei der Planung zu berücksichtigen.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserleitung, die sich im Zergleweg befindet, kann nach den vorliegenden Planungsüberlegungen erhalten bleiben.

GAS

Die neben der Wasserleitung liegende Gasleitung, die das Wohngebäude Zergleweg 6 in der Mitte des Gebietes versorgt, kann ebenfalls erhalten bleiben.

STROM

Im südlichen Teil des Sägereigrundstückes quert eine Kabeltrasse in Ost-West-Richtung das Gebiet. Diese Leitung kann ebenfalls erhalten bleiben.

Die Versorgung des Wohngebäudes Zergleweg 6 muss verlegt werden. Dies kann im Zusammenhang mit der Versorgung der neu geplanten Gebäude erfolgen.

Eine Übersicht über die im Gebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die für die Versorgung des Gebietes erforderliche Trafostation am Mühlenweg wird nach Süden unmittelbar neben den Wendehammer verlagert.

II.3 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN

Im Bereich des Rahmenkonzeptes ist ein Bewohnerzentrum in Kombination mit Kindertagesstätte und Kindertreff, evtl. Raum für kulturelle Zwecke bzw. Mehrfachnutzungen vorzusehen. Da diese Einrichtungen einen erheblichen Flächenbedarf haben – insbesondere durch die Vorgabe, dass sie an die zusammenhängenden Grünstrukturen angelagert werden sollen, um diese als erweiterte Freifläche mitnutzen zu können –, hängt das Rahmenkonzept und der städtebauliche Entwurf wesentlich von deren Standort ab.

Da die Einrichtungen für den gesamten Bereich Öhmdwiesen bereitgestellt werden sollen und für das Bewohnerzentrum Haushaltsmittel in die mittelfristige Finanzplanung ab dem Jahr 2005 aufgenommen worden sind, ist es sinnvoll, einen Standort innerhalb eines ersten Bauabschnittes vorzusehen, also im Bereich Mühlenweg. Außerdem erscheinen insbesondere die Standorte im Bereich der jetzigen Gärtnerei Degen oder in unmittelbarem Anschluss an die bestehende Bebauung an der Radolfzeller Straße aufgrund ihrer Randlage nicht sinnvoll.

Es wurden vorrangig drei Standorte am Mühlenweg untersucht:

- Lage unmittelbar angrenzend an Öhmdwiesen II und die Bebauung an der Brandenburger Straße ganz im Süden der Sägerei Bauer,
- Lage unmittelbar angrenzend an das Gasthaus Rössle ganz im Norden des Bereiches,
- Lage in der Mitte des Bereiches an der grünen Achse.

Nach Abwägung der Vor- und Nachteile wurde dem erstgenannten Standort ganz im Süden des Bereiches aus nachfolgenden Gründen der Vorzug gegeben und in die weitere Planung aufgenommen:

- Bewohnerzentrum und Kindertagesstätte bilden den Verknüpfungspunkt für alle Bereiche der Öhmdwiesen.
- Sie sind von allen Seiten über Fußwege erschlossen.
- Die Fahrerschließung ist sowohl von Norden über den Mühlenweg als auch von Süden über die Mannheimer Straße aus möglich, ohne dass eine Verknüpfung der Straßen erforderlich wird.
- Die neuen Baufelder werden vom „Ortskern“ aus entwickelt, und nicht als Erweiterung von „Öhmdwiesen II“.
- Die Fläche befindet sich insgesamt in städtischem Eigentum; sie wurde nicht zu Wohnbaulandpreisen erworben.

Zur Zeit befindet sich ein Jugendtreff im Gebäude der Sägerei Bauer, dieser soll weiter genutzt werden können, bis ein neuer Jugendtreff im Berchengebiet realisiert ist.

II.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, SPORT- UND SPIELFLÄCHEN

Mit den geplanten grünen Achsen wird ein gebietsinternes Grün- und Freiflächenkonzept entwickelt, das den zukünftigen Bewohnern für Freizeit- und Sportaktivitäten zur Verfügung steht, die Bebauung angemessen gliedert und mit den umliegenden Grünstrukturen vernetzt ist.

Die Achsen (öffentliche Grünflächen) sind in Teilen so breit, dass in ihnen Spielplätze, Spielwiesen und sonstige Aufenthaltsbereiche gestaltet werden können. Einzelne Bereiche sollen platzartig angelegt und z.B. mit wassergebundenen Decken versehen werden, andere Bereiche als offene Wiesen, wieder andere mit dichten Baumdächern.

Eine besondere Bedeutung erhält die Grünachse im Umfeld der Kindertagesstätte und des Bewohnerzentrums.

Im südlichen Übergangsbereich zu Ohmdwiesen II ist ein offenes Spielfeld angeordnet, ein normgerechter Bolzplatz soll wegen der auf allen Seiten angrenzenden Wohnbebauung nicht vorgesehen werden.

Als belebendes Element soll in die zentralen Grünflächen mindestens ab der Achsenmitte nach Süden ein Bachlauf integriert werden. In diesen Bach sollen auch die anfallenden Oberflächenwässer geführt werden. Der Bachlauf mündet in den im Bereich Ohmdwiesen II vorhandenen Graben.

II.5 BEBAUUNG

Die vorhandene, umgebende Bebauung ist sehr heterogen, von aufgelockerten Einfamilienhäusern im Westen und Nordosten, kleineren eingestreuten Mehrfamilienhäusern, langen 4-geschossigen Zeilenbauten und 9- bis 10-geschossigen Hochhäusern an der Brandenburger Straße bis zu 5-geschossigem großvolumigem Wohnungsbau in Ohmdwiesen II.

Um dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, gerecht zu werden und aufgrund der umfangreichen Grünflächen und Flächen für infrastrukturelle Einrichtungen, soll in den neuen Baufeldern eine möglichst hohe Dichte angestrebt werden.

Ausgehend vom Ortskern soll dies jedoch vorrangig in Form von verdichteter Einfamilienhausbebauung erfolgen, Geschosswohnungsbau ist nur in den Übergangsbereichen und auch dort nur in kleineren Einheiten vorgesehen.

II.5.1 BEBAUUNG MÜHLENWEG

In den vom Mühlenweg aus erschlossenen Baufeldern wird eine verdichtete Einfamilienhausbebauung überwiegend in Form von Doppelhäusern und Reihenhausergruppen sowie wenigen Einzelhäusern vorgeschlagen. Die Abstände zwischen den Gebäuden sind grundsätzlich so bemessen, dass eine zweigeschossige Bebauung zugänglich zurückversetztem Attikageschoss oder Dachgeschoss optimal besonnt wird.

Zur Feinerschließung des südlichen Baufeldes wird eine Ringstraße ergänzt.

II.5.2 BEBAUUNG MITTLERER BEREICH

Im mittleren Bereich wird in unmittelbarem südlichen Anschluss auf die vorhandene, zum Teil recht kleinteilige Bebauung mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern reagiert. Südlich der Ost-West verlaufenden Erschließungsstraße werden überwiegend Reihenhäuser vorgeschlagen, um eine angemessene Dichte zu erreichen. Hier muss sowohl auf die intensive Bebauung im Süden an der Brandenburger Straße reagiert werden, gleichzeitig müssen aber die kleineren Gebäude im Osten berücksichtigt werden.

II.5.3 BEBAUUNG GÄRTNEREI

Für den Bereich der Gärtnerei wird eine Mischung von Reihenhäusern, Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen.

Entlang der Riedstraße soll durch eine im Mittel III-geschossige Randbebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern eine neue Raumkante geschaffen werden. An der Brandenburger Straße wird die von Süden kommende Bauflucht aufgenommen und

eine Reihe von III-geschossigen Stadthäusern vorgeschlagen. Auf den inneren Flächen werden vier Reihenhaushgruppen angeordnet.

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach den Ausführungen im FNP ist in Konstanz von einem umfangreichen Wohnraumbedarf auszugehen. Der FNP verweist auf die Grundsätze des Regionalplans nach dem die Siedlungsentwicklung auf die Siedlungsbereiche zu konzentrieren ist, die auf die bestehenden und geplanten Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs und der Infrastruktur ausgerichtet sind. Nach diesen Anforderungen und unter Berücksichtigung des Ergebnisses der landschafts-ökologischen Bewertung wurde das Gebiet Zergle als geplante Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen. Die Fläche entlang dem Mühlenweg (Grundstücke der Sägerei) und die Gärtnerei im Osten an der Riedstraße sind im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.

IV. GRUNDERWERBSMODELL

Nach dem Grunderwerbsmodell stellt die Stadt Konstanz dann Bebauungspläne auf, wenn sich 60 % der Fläche im Eigentum der Stadt befindet. Zwischenzeitlich konnte die Stadt das Grundstück der aufgegebenen Sägerei Bauer erwerben. Damit und mit den wenigen anderen städtischen Grundstücken sind bezogen auf das Gesamtgebiet „Zergle“ 48 % der Fläche in städtischem Eigentum. Bezogen auf das vorliegende Bebauungsplangebiet „ZERGLE I“ befinden sich ca. 64 % der Fläche im Eigentum der Stadt (Stand: öffentliche Auslegung).

V. LAGE UND GRÖSSE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES „ZERGLE I“

Das Gebiet „ZERGLE I“ umfasst die Grundstücke des ehemaligen Sägewerks Bauer sowie die nördlich daran angrenzenden Flächen bis zur Radolfzeller Straße. Ebenfalls einbezogen ist die für die zweite Anbindung an die Radolfzeller Straße erforderliche Erschließungsstraße mit der nördlich von dieser angeordneten Bebauung. Im Westen ist das Gebiet begrenzt vom Mühlenweg und dem Baugebiet Gerstäcker-Lindenbühl, im Süden von der Mannheimer Straße und dem das Baugebiet Öhmdwiesen II im Norden abschließenden Fußweg, im Südosten vom Baugebiet Öhmdwiesen. Die Abgrenzung ist im einzelnen dem Lageplan zu entnehmen.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,04 ha.

V.1 BAUGRUND

1970 wurde in Wollmatingen für die Planung eines Abwasserhauptsammlers eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Fünf der damals insgesamt neun niedergebrachten Bohrungen liegen im Gebiet des Bebauungsplanes Zergle.

Der Untergrundaufbau stellt sich anhand der Bohrungen wie folgt dar:
Die oberste Schicht besteht aus 0,30 m Mutterboden bzw. bis zu 0,60 m Mutterboden mit Auffüllung aus kiesigem Material. Im südlichen Bereich (auf dem Flurstück 7513/1) wurde eine Auffüllung mit Bauschutt von ca. 1,50 m Stärke angetroffen. Die darunter liegenden Schichten bestehen bis zur Aufschlusstiefe von ca. 7,00 m überwiegend aus sandigem, kiesigem Schluff, der im nördlichen Bereich von Kies-schichten und im südlichen Bereich von Tonschichten unterschiedlicher Mächtigkeit durchsetzt bzw. überlagert wird.

Insgesamt ist der vorgefundene Schichtaufbau von Bohrung zu Bohrung sehr unterschiedlich und lässt keine Gesamtbeurteilung des Baugrundes zu.

Das Baugrundgutachten kann bei den EBK eingesehen werden.

VI. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsgebiet ist von rechtskräftigen Bebauungsplänen umgeben:

im Nordosten:

- Bebauungsplan „Überlängerbohl“, in Kraft getreten am 28.06.1988

im Süden:

- Bebauungsplan „Öhmdwiesen Ost“, in Kraft getreten am 18.07.1964
- Bebauungsplan „Öhmdwiesen II“, in Kraft getreten am 03.02.1993

im Westen

- Bebauungsplan „Gerstäcker II, Abschnitt C Eichbühlstraße“, in Kraft getreten am 19.01.2000.

VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

VII.1 ERSCHLIESSUNG

VII.1.1 STRASSEN

Das Planungsgebiet wird über den Mühlenweg und eine neue, nach Osten auf der Höhe des Dorfbachweges abzweigende Anbindung an die Radolfzeller Straße erschlossen.

Der Mühlenweg bleibt im wesentlichen in seinem jetzigen Ausbaustandard erhalten mit einer Breite von 5,5 m. Im nördlichen Teilstück bis zum Dorfbachweg hat er aufgrund der zur Verfügung stehenden Grundstücksbreite nur einen einseitigen Gehweg, ab dem Dorfbachweg nach Süden werden beidseits 2,0 m breite Gehwege – soweit noch nicht vorhanden – ergänzt.

Die abzweigende Straße zur Radolfzeller Straße ist mit einer Breite von 5,5 m und einem einseitigen, 1,5 m breiten Gehweg geplant. Diese Erschließung ist u.a. auch dringend in der Bauphase erforderlich, damit nicht sämtliche Fahrzeuge nur über den Anschluss Mühlenweg – Radolfzeller Straße an- und abfahren können.

Die davon südlich liegenden Baufelder werden mit kleinen Ringstraßen erschlossen. Das nördlich liegende Baufeld wird mit einer kurzen Stichstraße, die südlich des Parkplatzes für den Lebensmittelmarkt und das Gasthaus Rössle angelegt wird, angebunden. Von diesem Stichweg aus kann auch eine zusätzliche Zufahrt auf den Parkplatz geführt werden. Da die Bebauung dieses Baufeldes aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Leitungen bereits eingeschränkt ist und trotzdem befriedigende Wohnverhältnisse geschaffen werden sollen, ist eine alternative Erschließung durch eine Stichstraße von Süden nicht berücksichtigt worden.

VII.1.2 FUSS- UND RADWEGE

Innerhalb der grünen Achsen werden vom Fahrverkehr unabhängige Fuß- und Radwege angelegt. Der nach Norden verlaufende Fuß- und Radweg führt über das Grundstück Flst. Nr. 8362/1 zur Radolfzeller Straße, und ist insbesondere für den

Weg zur Schule von Bedeutung. Er wird für den Fuß- und Radweg mit einem 2,0 m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Bedenken gegen das festgesetzte Gehrecht vorgetragen. Es wird deshalb nochmals betont, dass das Gehrecht nicht mitten über den Parkplatz (Edeka-Markt) verläuft, sondern östlich des Edeka-Marktes entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Dieses Gehrecht ist eine Fortsetzung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptfußweges durch die in gleicher Richtung verlaufende Grünzone. Er ist aus städtebaulichen Gründen dringend erforderlich insbesondere als sichere Fußwegverbindung zu Schule und Kindergarten.

Ein weiterer Fußweg wird nördlich der geplanten Kindertagesstätte vom Mühlenweg zur Grünachse geführt. Der vorhandene Fußwege vom Ende des Mühlenweges zur Mannheimer Straße wird in die Planung aufgenommen.

VII.1.3 PARKIERUNG UND STELLPLÄTZE

Die geplanten Straßenbreiten von mindestens 5,0 m lassen das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen zu, mit Ausnahme eines schmalen Ringweges. Zusätzlich werden öffentliche Stellplätze an zwei Stellen am Mühlenweg (insgesamt 12 Stellplätze) aufgenommen.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Im Bebauungsplan sind die Garagenstandorte nicht im einzelnen festgesetzt. Alternativ können sie als eigenständige Gebäude, als Anbauten, in die Wohngebäude integriert oder als Tiefgaragen errichtet werden. Die Lage der Stellplätze ist ebenfalls nicht festgesetzt. Aus Gründen des Bodenschutzes sind Stellplätze wie auch Garagenzufahrten in wasserdurchlässigem Material herzustellen

Da erfahrungsgemäß im Mittel mehrere Fahrzeuge je Haushalt vorhanden sind, werden je Wohneinheit 1,5 Stellplätze gefordert. Sofern genügend Platz vor den Garagen zur Verfügung steht, können die Garagenvorplätze auf die erforderliche Stellplatzzahl angerechnet werden.

VII.1.4 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

VII.1.5 ABWASSERBESEITIGUNG UND OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das Planungsgebiet „Zergle I“ wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das anfallende Schmutzwasser wird an den das Erschließungsgebiet durchquerenden Hauptsammler „Universität“ angeschlossen. Der Hauptsammler fließt direkt zur Kläranlage, d.h. es findet keine Durchmischung des im Gebiet anfallenden Schmutzwassers mit nicht vorentlastetem Mischwasser statt.

Das im Gebiet anfallende Oberflächenwasser von öffentlichen und privaten Flächen wird in Regenwasserkanälen gesammelt und an verschiedenen Punkten in die geplante, in der öffentlichen Grünachse verlaufende offene Rinne eingeleitet. Um eine möglichst flache, mit geringer Tiefe verlaufende Regenwasserrinne planen zu können, müssen die erforderlichen Regenwasserkanäle unter Dauerstau betreiben werden. Dies führt zu keinen nennenswerten betrieblichen Nachteilen. Die Entwässerungsrinne wird am südlichen Rand des Planungsgebietes an die bestehende Entwässerungsmulde des Baugebietes „Öhmdwiesen II“ angeschlossen. Im nördlichen

Teil der Grünachse wird das Regenwasser in einer gepflasterten Rinne geführt. Mit Hilfe kleinerer Schwellen wird die im Gelände vorhandene Gefälleneigung von ca. 4 % überwunden.

Um zu vermeiden, dass die Rinne südlich des Grünachsenkreuzes nur während des Regenereignisses Wasser führt, wird Wasser aus der im Mühleweg vorhandenen Wasserleitung eines Trinkwasserbrunnens zugeführt. Weitere Ausführungen hierzu siehe Begründung zum Grünordnungsplan, Ziff. 4.2.2.

Das vorgesehene Entwässerungskonzept wurde mit dem Landratsamt, Dezernat Umweltschutz und Wasserwirtschaft im Grundsatz abgestimmt. Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird rechtzeitig durchgeführt.

VII.1.6 LEITUNGEN UND LEITUNGSRECHTE

Im Planungsgebiet sind eine Reihe von Leitungen vorhanden, für die, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger im Plan ausgewiesen sind. Die Leitungen sind unter Ziff. II.2.4 aufgeführt und in der Anlage zeichnerisch dargestellt.

Die Eigentümer der von den Leitungsrechten betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen und Schächten ist zu gewährleisten.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude und Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen Stellplätze. Garagen bzw. Carports sind ausnahmsweise dann zulässig, wenn die Bauteile (Gewicht max. 2 t), die sich innerhalb des Leitungsrechts befinden, jederzeit vom Leitungsträger entfernt werden können. Die Kosten trägt in diesem Falle der Grundstückseigentümer.

Bei der Gründung von Gebäuden in der Nähe der Leitungen sind diese und deren Tiefenlage besonders zu beachten.

VII.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Die wesentlichen Ziele und Auswirkungen der Bebauung sind in den Ziffern II.1 – Städtebauliches Konzept - und Ziffer II.5 ff. – Bebauung – bereits beschrieben.

VII.2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die neu geplanten Wohngebäude werden in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in den Bebauungsplan einbezogene vorhandene Bebauung an der Radolfzeller Straße wird entsprechend ihrer Nutzung bzw. der Umgebungsbebauung als Mischgebiet gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der Grundschule werden Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Tankstellen.

Für das Mischgebiet am Einmündungspunkt des Mühlenweges in die Radolfzeller Straße wird nur die Art der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, nicht aber das Maß der Nutzung. Bauvorhaben in diesem Bereich richten sich also im übrigen nach § 34 BauGB.

VII.2.2 FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

Im Süden des Planungsgebietes ist eine Fläche für den Gemeinbedarf für eine Kindertagesstätte und ein Bewohnerzentrum ausgewiesen. Festsetzungen über das Maß der Nutzung, die Bauweise usw. sind hier nicht aufgenommen, um einen ausreichenden Spielraum für die zukünftige architektonische Gestaltung offen zu halten.

VII.2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass ein angemessener Übergang zur bestehenden Bebauung geschaffen wird. Dies betrifft sowohl die Bauweise, die zulässige Zahl der Vollgeschosse als auch die Dachneigung.

In den nördlich der Ost-West gerichteten Grünachse bzw. der neuen Erschließungsstraße liegenden Baufeldern sind zweigeschossige Gebäude mit in der Regel 25° bis 30° geneigten Dächern festgesetzt. Nördlich der neuen Erschließungsstraße sind in Anlehnung an die vorhandene Bebauung ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Im kleinen Baufeld nördlich der Grünachse sind, um das erforderliche Maß an Verdichtung zu erreichen, zwei kleinere Reihenhausgruppen aufgenommen.

Südlich der Grünachse sind unmittelbar entlang der Grünzüge ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im übrigen Bereich sind nur Hausgruppen festgesetzt. Mit den hier möglichen Attikageschossen bei etwas größeren Gebäudehöhen und flacheren Dachneigungen wird ein maßvoller Übergang zu der mehrgeschossigen Flachdachbebauung in Öhmdwiesen II geschaffen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt. Um einen Abstand von mindestens 15 m zwischen der zweigeschossigen Bebauung zu sichern, ist die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche westlich der Nord-Süd gerichteten Grünachse in der Regel mit nur 10 m festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass insbesondere bei Reihenhäusern dies durch die Breite der einzelnen Parzellen ausgeglichen wird. Sofern zu der jeweils südlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand von mehr als 15 m eingehalten wird, dürfen die Baugrenzen für Balkone, Wintergärten, Erker o.ä. um maximal 2,0 m überschritten werden, da dann davon ausgegangen werden kann, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

VII.2.4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL AN WOHN-EINHEITEN

Aufgrund der Problematik bei der Anordnung von Garagen und Stellplätzen in ausreichender Anzahl sowie zur Sicherstellung des geplanten Baugebietstypes dürfen nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude vorgesehen werden. Lediglich für das neu geplante Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 8362 (zur Berücksichtigung eines vorliegenden Baugesuches) sowie das in das Planungsgebiet eingezogene Gebäude an der Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Radolfzeller Straße (Mischgebiet) sind die Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

VII.2.5 NEBENANLAGEN

Je Grundstück sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ein Nebengebäude mit einer Größenbegrenzung von max. 20 cbm zugelassen. Damit soll einer Vielzahl von sonst möglichen Schuppen, Gewächshäusern o.ä. und der Unterbre-

chung der Garten- und Grünzonen vorgebeugt werden. Dies ist insbesondere wegen der oben erwähnten Verzahnung der Durchgrünung geboten.

VIII. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigefügt, erarbeitet vom Büro Faktor Grün, Denzlingen. Auf die Begründung zum Grünordnungsplan wird verwiesen.

IX. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom Büro Faktor Grün, Denzlingen, erarbeitet und in die Abwägung eingestellt. Der erforderliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Planungsgebietes geleistet werden. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Grünordnungsplan wird verwiesen.

Im folgenden werden das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Seite 20 des GOP), die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Ziff. 5.4 des GOP) sowie die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (Ziff. 5.5 des GOP) wiedergegeben:

ERGEBNIS DER EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Versiegelung durch die Erschließungsstraßen ist (nach Abzug der entsiegelten Flächen) nicht mit einem Eingriff verbunden, während für die Versiegelung auf den Baugrundstücken ein Eingriff von 5.100 m² Versiegelungsfläche verbleibt. Diesem Eingriff wird mit Verbesserungsmaßnahmen für die Schutzgüter OBERFLÄCHENWASSER, ARTEN und BIOTOPE UND LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG begegnet. Die Verbesserungsmaßnahmen beziehen sich im wesentlichen auf die Aufwertung / Erweiterung des Zerglebaches, die Schaffung einer qualitätvollen, intensiv bepflanzten Grünzone und die Anpflanzungen außerhalb des Planungsgebietes. Eingriffe in die Schutzgüter KLIMA und GRUNDWASSER sind nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und planungsrechtlich zugeordnet.

Vermeidbare Beeinträchtigungen werden unterlassen (Vermeidungsgebot). Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen können bei Durchführung der genannten Maßnahmen ausgeglichen werden.

5.4 AUSGLEICHSMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

Da der Eingriff durch die genannten Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, werden weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen.

Auf der Ausgleichsfläche S3 (Biotopentwicklungsfläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan; Wiesenfläche seitlich des Mühlegrabens) sind Gehölzpflanzungen entlang des Weges und im Umfeld des Baches vorgesehen (s. Karte).

Geplant ist eine wegebegleitende Baumbepflanzung mit Walnussbäumen im Abstand von ca. 20 m (auf ca. 210 lfm) um noch ausreichend Blick auf den Mühlebach freizuhalten. Im Umfeld des Baches sind punktuelle Bepflanzungen mit Strauchweiden (*Salix purpurea*, *Salix caprea*) an zwei Stellen vorgesehen (Flst. 7350, 7351, 10288, 10289, 7352). Die Anpflanzung ist mit Weiden regionaler Herkunft vorzunehmen. Zu empfehlen ist der Schnitt von Stecklingen aus dem unmittelbaren Umfeld. Ein Herkunftsnachweis ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Stadt Konstanz. Sie liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Eichbühlstraße“ und wurde dort ebenfalls als Biotopentwicklungsfläche ausgewiesen, ohne jedoch die oben genannten Maßnahmen vorzusehen.

5.5 ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

5.5.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Grundsätzlich können (und sollen) die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsverursachern zugeordnet werden. Dabei ist immer zu unterscheiden zwischen

- den Eingriffen, die durch die Erschließungsstraßen verursacht werden und
- den Eingriffen, die auf den einzelnen Baugrundstücken zu erwarten sind.

Der Teil der Eingriffe, der durch die Erschließungsstraßen verursacht wird, wird über die Erschließungsbeiträge abgerechnet. Der Teil der Eingriffe, der auf den Baugrundstücken stattfindet, wird über die von der Stadt Konstanz erlassene Kostenerstattungssatzung abgerechnet. Auf Basis dieser Kostenerstattungssatzung können die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen anteilig den Baugrundstücken zugeordnet und von den Bauherren eingefordert werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen, die auf den Baugrundstücken festgesetzt werden (Bepflanzungen, wasserdurchlässige Beläge etc.), werden von den jeweiligen Bauherren selber durchgeführt und getragen und erscheinen nicht in der Kostenbilanz.

5.5.2 AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DIE EINGRIFFE DURCH DIE ERSCHLIESSUNG

Entsprechend der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (...) können die mit dem Bau der Erschließungsstraßen verbundenen Eingriffe vollständig den geplanten Entsiegelungsmaßnahmen zugeordnet werden. Für die Erschließung wird also kein Eingriff konstatiert, so dass diesbezügliche Ausgleichsmaßnahmen nicht geltend gemacht werden.

5.5.3 AUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DIE EINGRIFFE AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN

Bezüglich des Schutzgutes Boden verbleibt für die Eingriffe auf den Baugrundstücken ein Umfang von ca. 5100 m² (neu) versiegelter Fläche. Dieser Eingriff wird durch Verbesserungen für die anderen Schutzgüter innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen:

- innerhalb des Planungsgebietes
Maßnahmen innerhalb der Biotopentwicklungsfläche der von Nord nach Süd verlaufenden Grünzone
 - Anpflanzungen der durchgehenden Baumreihe aus mittel- bis großkronigen Laubbäumen (ca. 32 Bäume)
 - Erweiterung / Wasserbeschickung des Zerglebaches auf 130 lfm im südlichen Teil des Planungsgebietes; naturnahe Bepflanzung entlang des Zerglebaches
- außerhalb des Planungsgebietes
Biotopentwicklungsfläche S 3 gemäß FNP; Maßnahme auf Flst. 7350, 7351, 10288, 10289, 7352. Anpflanzung von einer Walnussbaumreihe und Weiden (siehe Kap. 5.4)

Diese Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung. Maßnahmen, deren Schwerpunkt vornehmlich gestalterischer Art ist, wie die Ausbildung der gepflasterten Regenwassermulde im nördlichen Teil der Grünzone oder die Anlage eines Brunnens auf dem zentralen Platz werden nicht als Ausgleichsmaßnahmen kostenmäßig geltend gemacht. Die genannten Ausgleichsmaßnahmen bilden eine sogenannte Sammelausgleichsmaßnahme. Diese wird den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, im Sinne des § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 1a (3) BauGB zugeordnet. Die Verteilung erfolgt aufgrund des in der Kostenerstattungssatzung begründeten Verteilungsschlüssels.

5.5.4 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER ZUORDNUNG

Zusammenfassend erfolgt die Zuordnung von Eingriffen und Ausgleich entsprechend der folgenden tabellarischen Darstellung:

EINGRIFF	AUSGLEICHSMASSNAHME	FINANZIERUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHME
Bau der <u>Erschließungsstraßen</u>	<i>Nicht erforderlich</i>	<i>Es fallen keine erschließungsbeitragsfähigen Kosten an</i>
Eingriff auf den <u>Baugrundstücken</u> Gebäude/ Stellplätze/ Zufahrten etc.	<u>Sammelausgleichsmaßnahme</u> Auf der Biotopentwicklungsfläche innerhalb des Planungsgebiets und am Mühlebach auf der Biotopentwicklungsfläche S 3 (gemäß FNP) außerhalb des Planungsgebietes (s. Kap. 5.4)	Kostenerstattung auf Grundlage der von der Stadt Konstanz erlassenen Kostenerstattungsatzung

X. **ALTLASTEN**

Um einen Überblick und Handlungsanweisungen für den weiteren Umgang mit den auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerks Bauer vermuteten Altlasten zu erhalten, hat die Stadt Konstanz im Juni 2001 eine erweiterte historische Erhebung und im August 2001 eine Detailerkundung in Auftrag gegeben.

Die Detailerkundung hat zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen geführt:

„Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen Bereiche mit geringer Schadstoffbelastung durch Chromat und Fluorid bei den Holzlagerplätzen.

Im Bereich des Imprägniertroges ist eine Verunreinigung des Bodens bis in 4 m u. GOK mit Fluorid und Chromat vorhanden. Die Chromatwerte liegen im Bereich der Prüfwerte nach BBSchV und sind in ihrer Konzentration als wenig giftig einzuordnen. Der größte Teil der Fläche um den Trog ist versiegelt, so dass hier nur wenig Niederschlagswasser versickert. Aufgrund des anstehenden dichten Geschiebemergels wird eine Beeinträchtigung des tertiären Grundwasserleiters ausgeschlossen. Die tonigen Mergel und die darüber lagernden vorliegenden Auelehme (organische Substanzen) sind wirksame Sorbenten für organische und anorganische Stoffe. Für die Hemmung von mikrobiellen Umsetzungen durch toxische Schwermetallionen wurde bei Chromat ein Grenzwert von 8,0 mg Cr (VI)/l ermittelt. Hierbei wirken die Schwermetallionen als Fermentgifte, die die enzymatische Abbaukette bzw. die Atmung blockieren. Die am Standort gemessenen Werte von max. 0.013 mgCr (VI)/l liegen weit unterhalb dieses Grenzwertes. Beeinträchtigungen des Schichtwassers sind demzufolge nicht zu erwarten.

Bauschuttanteile wurden nur in 2 Bohrungen angetroffen, es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass hier noch vereinzelt Auffüllungen auf dem Gelände stattfanden.

Aushubmaßnahmen auf dem Grundstück sollten durch ein Ingenieurbüro begleitet werden, das die kontaminierten Aushubmassen fachgerecht separiert und entsorgt.“

XI. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes geleistet werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hat. Die zulässigen Öffnungen im Dach sind differenziert nach dem Gebäudetyp und der jeweiligen Dachneigung zugelassen. Dachgaupen sind nur zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung ab 25°. Hier sind sie erforderlich für die Nutzung des Dachraumes, sie sollen aber durch die Vorschriften auf ein Maß begrenzt werden, dass insgesamt eine ruhige Dachlandschaft erreicht werden kann. Bei flacheren Dächern kann durch zurückgesetzte Attikageschosse bei der gleichzeitig zugelassenen größeren Gebäudehöhe eine sinnvolle Nutzung des obersten Geschosses (kein Vollgeschoss) erreicht werden. Zusätzlich sind hier Dacheinschnitte oder Dachaufbauten (Querhäuser o.ä.) möglich. Zur Minimierung der Oberflächenbelastung ist der Einbau von unbeschichteten Metaldächern nicht zugelassen.

Garagen und Carports sind hinsichtlich ihrer Standorte im Planungsgebiet nicht fixiert, da sie aber ebenfalls wesentlich zum Gesamterscheinungsbild beitragen, sind örtliche Bauvorschriften zu ihrer Gestaltung aufgenommen. Sie sind grundsätzlich an die Architektur der zugehörigen Hauptgebäude anzupassen.

Die Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten) sollen wohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

XII. REALISIERUNG

Der Bebauungsplan „ZERGLE I“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, die Erschließung und die Festlegung des Vorkaufsrechts für die Stadt bilden, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Der Gemeinderat hat ergänzend am 23.10.2003 folgendes beschlossen:

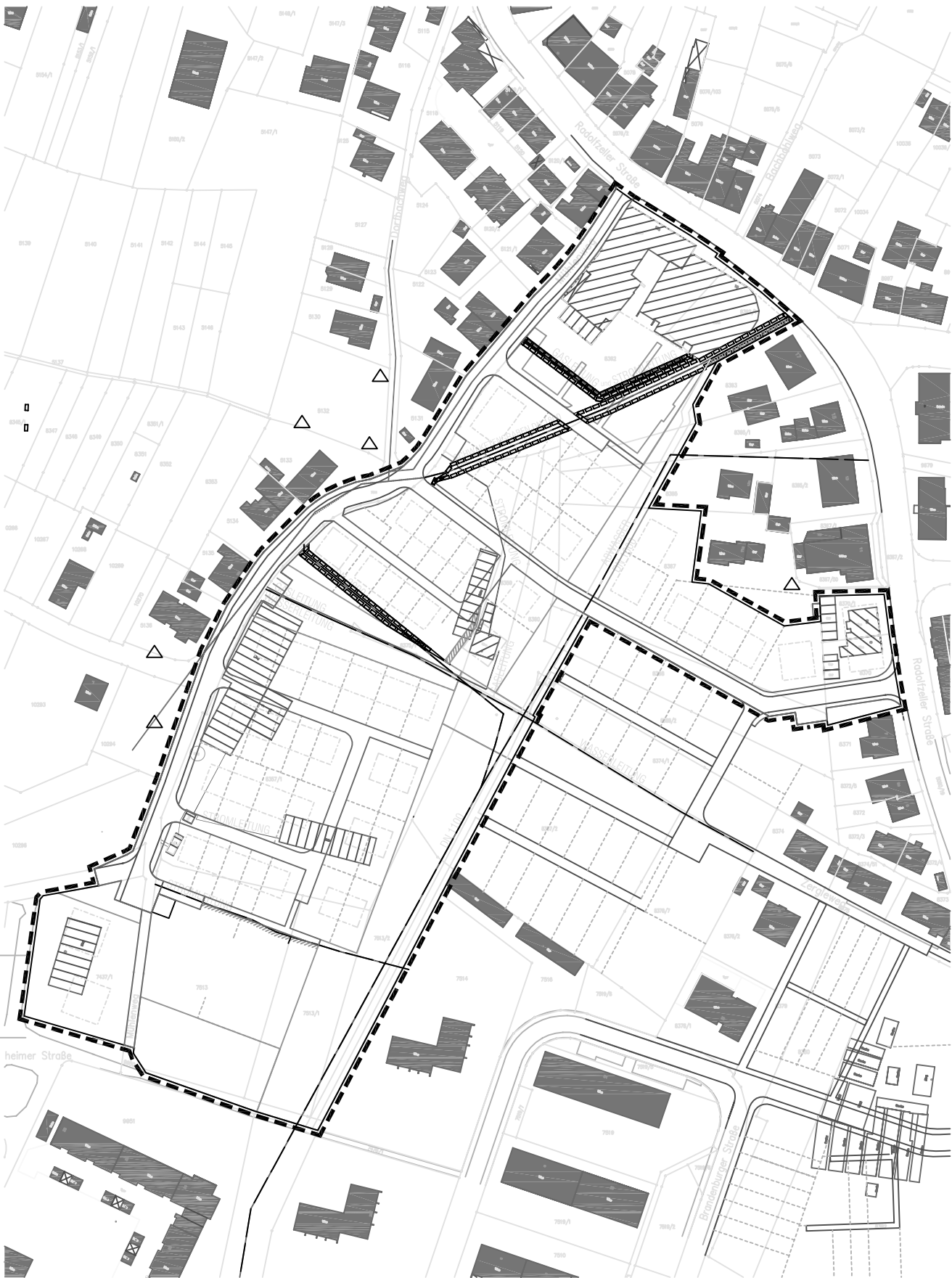
1. Die Stichstraße (Verbindungsstraße vom Mühlenweg zur Radolfzeller Straße) wird im Bebauungsplan aufgenommen und erst nach Fertigstellung der Westtangente gebaut.
2. In einer ersten Stufe sind nur Erschließungsmaßnahmen bis zu einem Maß von ca. 40 Häusern vorzunehmen.

XIII. FLÄCHENBILANZ

Größe des Planungsgebietes	4,04 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,75 ha	43,3 %
Mischgebiet (MI)	0,55 ha	13,6 %
Straßen	0,63 ha	15,6 %
öffentliche Grünflächen incl. Spielwiese	0,84 ha	20,8 %
Gemeinbedarf (Kita und Bewohnerzentrum)	0,23 ha	5,7 %

Lörrach, den 10.07.2003 / 24.07.2003 / 23.10.2003

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
 Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
 79540 Lörrach Chrischonastr. 9
 Tel +49.7621.570 97 58 Fax +49.7621.8527
 E-Mail: bettina.nocke@t-online.de



Planfertigung

Lörrach, den 24.07.2003

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
FREIE STADTPLANERIN REG.BAU.M.

AG mit

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR



STADT KONSTANZ
Städtebau- und Vermessungsamt

Bebauungsplan „Zergle I“
Abwägung zum Verkehr und zur Erschließung
---wird Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan---

I Verkehrssituation

Bereits am Anfang der planerischen Überlegungen zur Entwicklung des Baugebietes „Zergle“ (früher Öhmdwiesen III) wurde die verkehrliche Erschließung von Seiten der BürgerInnen, des Gemeinderates und der Verwaltung als problematisch angesehen. Die Radolfzeller Straße und die Riedstraße wurden als heute schon stark belastet bewertet und es wurde die berechnete Frage gestellt, ob das bestehende Verkehrsnetz heute und in Zukunft noch zusätzlichen Verkehr durch zusätzliche Wohnbebauung verkraften könne.

Der Ausbau des Straßennetzes in Konstanz, das Wollmatingen entlasten wird, geht schrittweise voran.

Die Nordumfahrung Wollmatingen wurde Ende 2002 fertiggestellt. Die Verbindungsstraße zwischen der Wollmatinger Straße und der Reichenaustraße wird im Oktober 2003 eröffnet. Mit dem Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der B 33 neu und der für Wollmatingen besonders wichtigen Westtangente wurde noch nicht begonnen.

**II Kurz – Zusammenfassung der 100 Anregungen
vorgebracht im Rahmen der Auslegung des
Bebauungsplan-Entwurfes „Zergle I“ vom 4.8. bis 5.9.2003**

Fast alle der im Rahmen der Auslegung des Bebauungsplan – Entwurfes eingegangenen 100 Anregungen beziehen sich auf das Thema Verkehr. Die einzelnen Anregungen werden nachfolgend stark verkürzt zusammengefasst:

Nahezu übereinstimmend wird gefordert, mit dem neuen Baugebiet keinen zusätzlichen Verkehr auf die schon zu stark belasteten Radolfzeller Straße und Riedstraße zu führen und stattdessen den Verkehr nach Süden über den Mühlenweg zur Byk-Gulden-Straße zu führen, was von den Anwohnern des Mühlenweges und der Agenda-Gruppe abgelehnt wird. Die neue Querstraße vom Mühlenweg zur Radolfzeller Straße soll nach Auffassung der davon Betroffenen wegen ihrer negativen Zerschneidungswirkung nur als Baustraße bzw. als Notverbindungsstraße dienen. Einzelne Anregungen befürworten die jetzt vorgelegte Erschließungslösung mit der Entlastung der Einmündung des Mühlenweges in die Radolfzeller Straße.

III Verkehrstechnische Stellungnahmen

Um sich einen Überblick über die Belastungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes und die Leistungsfähigkeit des jetzt vorgesehenen Erschließungssystems des Baugebietes Zergle zu verschaffen, hat die Stadt Konstanz 1998, 1999 und 2003 mehrere Verkehrsunter-

suchung erstellen lassen. Die Ergebnisse des Büros Modus Consult Ulm sind nachstehend kurz zusammengefasst:

Verkehrstechnische Stellungnahme vom 11.2.1998

Es waren die verkehrlichen Auswirkungen einer Bebauung des Geländes Sägewerk Bauer zu beurteilen bei gleichzeitiger Betrachtung der zusätzlich möglichen Bebauung am Mühlenweg und im Bereich Zergle.

Auszug aus der Ziffer 5: Zusammenfassung, Empfehlungen

„Nachdem eine maximale Bebauung des Sägereigeländes mit insgesamt ca. 100 WE und deren alleinige Erschließung über den Mühlenweg als nicht verträglich bewertet wird, ist die Neubebauung des Sägereigeländes zunächst auf ca. 40 WE auszulegen. Diese Größenordnung kann bei Inkaufnahme gewisser Behinderungen während der Verkehrsspitzen noch über den Mühlenweg erschlossen werden“.

Verkehrstechnische Stellungnahme vom 3.11.1999

Es war die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung zu überprüfen bei einer Neubebauung im Bereich Öhmdwiesen III (Zergle) von max. 300 WE und einer Verkehrsererschließung über eine Verbindung zwischen Mühlenweg und Riedstraße sowie einem einstreifigen Kreisverkehr im Einmündungsbereich Riedstraße / Radolfzeller Straße ausgehend vom Prognose – Nullfall.

Auszug aus der Ziffer 4. Zusammenfassung, Empfehlung (Absätze 4 und 5)

Der Gutachter stellt fest, „dass das auf das Gebiet Öhmdwiesen III bezogene Verkehrsaufkommen auf die Verkehrsqualität im Kreisverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. In diesem Zusammenhang ist es unerheblich, ob die Maximale oder nur eine reduzierte Anzahl von Wohneinheiten realisiert wird.“

Für die im Prognose – Nullfall mit Kreisverkehr prognostizierte Knotenpunktbelastung wurde nur eine ungenügende Leistungsfähigkeit ermittelt.

„Damit sind derzeit die verkehrlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Baugebietes Öhmdwiesen III (Anmerkung 21.9.2003: jetzt Zergle) nicht gegeben.“

Es wird empfohlen, die Ausweisung des Baugebietes erst nach Realisierung der Netzergänzungen Verbindungsstraße Fürstenberg-/Reichenauerstraße (Oberlohnspange) sowie der Nordumfahrung Wollmatingen (Planungsfall 2A plus) vorzusehen.“

Verkehrstechnische Stellungnahme vom 15.9.2003

Es war die verkehrliche Bewertung der im Bebauungsplan – Entwurf vorgelegten Erschließungskonzeption mit dem Nachweis der Leistungsfähigkeit der Verkehrsabwicklung sowie eine Einschätzung der derzeitigen wie der zu erwartenden Verkehrsqualitäten vorzunehmen.

Auszug aus der Ziffer 9: Zusammenfassung (Absätze 2 bis 5)

„Generell hat die Neubebauung im Bereich Zergle auf die Verkehrssituation nur einen relativ geringen Einfluss. Eine Erschließung gem. der im Rahmenplan enthaltenen Konzeption, die eine Verteilung des quartierbezogenen Verkehrsaufkommens auf mehrere Anbindungen vorsieht, ist deshalb grundsätzlich möglich.“

Kann bei derzeitigem Verkehrsaufkommen, mit Einschränkungen während der Verkehrsspitze nachmittags/abends, die Verkehrsabwicklung im Untersuchungsbereich auch bei Neubebauung Zergle noch als leistungs- bzw. funktionsfähig bewertet werden, ist bei langfristig zu erwartender, allgemeinen Verkehrszunahme bis 2015 mit einer auch außerhalb der Verkehrsspitzen d.h. über den ganzen Tag anhaltenden, unbefriedigenden Verkehrssituation zu rechnen. Dies führt auch in den nachgeordneten Straßen, so auch im Bereich der Anbindung Zergle, zu Verkehrsbehinderungen und die Verkehrsabwicklung muss während weiter Zeitzbereiche als nicht leistungsfähig eingestuft werden.

Es ist deshalb eine grundsätzliche, in erster Linie politische Entscheidung, ob man siedlungsstrukturelle Entwicklungen im Bereich Wollmatingen oder generell im Westen von Konstanz bis zur Realisierung der B 33 neu und Westtangente zurückstellt, oder die damit verbundenen, verstärkten Verkehrsbehinderungen im Bereich Wollmatingen in Kauf nimmt.

Erst nach Realisierung der B 33 neu mit Westtangente Wollmatingen ist im Untersuchungsbereich mit einer Verkehrsentslastung zu rechnen. Die in Stufe 2 ermittelten Straßenbelastungen liegen im Niveau noch etwas unter denen des Istzustandes 2003, so dass hier gegenüber den im Istzustand zu beobachtenden Verkehrsbehinderungen mit einer Entspannung der Verkehrssituation zu rechnen ist.“

**IV Untersuchung einer Anbindung des neuen Baugebietes
über den Mühlenweg nach Süden
über den Bahnübergang in Richtung Byk-Gulden-Straße/Reichenaustraße**

- Auftrag aus dem TUA / Gemeinderat am 10.7.2003/24.7.2003
- Anregungen aus der Auslegung

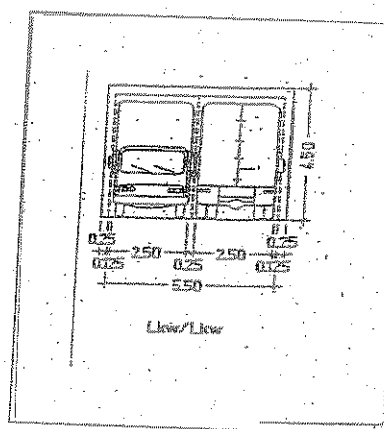
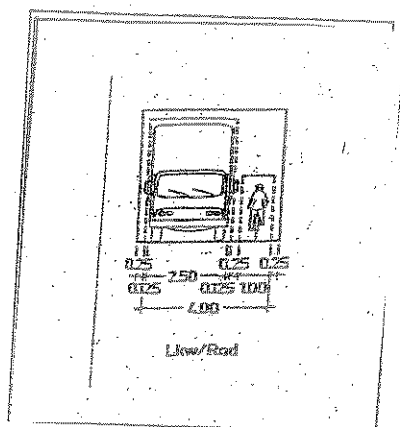
zum heutigen Zustand des Mühlenweges (vgl. auch angeschlossene Fotos)
der Mühlenweg ist auf einer Länge von ca. 900 m zwischen dem ehemaligen Sägewerk und dem Bahnübergang nur zwischen 2,30 m und 2,50 m breit. Er ist für den Allgemeinen KFZ-Verkehr gesperrt und nur für Anlieger frei. Er wird heute überwiegend nur von Radfahrern und Fußgänger entlang des Mühlengrabens genutzt.

Im weiteren Verlauf zwischen Bahnübergang und Byk-Gulden-Straße ist der Mühlenweg nicht asphaltiert (vgl. Bild 3).

Kein Baustellenverkehr auf den Mühlenweg (heutiger Zustand)

Für Baustellenverkehr ist der vorhandene Unterbau sowie die Fahrbahnbreite nicht geeignet.

Der Mühlenweg kann aufgrund seiner geringen Straßenbreite von 2,30 / 2,50 m aus Gründen der Verkehrssicherheit im derzeitigen Ausbauzustand keinen Verkehr (auch keinen vorübergehenden Baustellenverkehr im Einbahnverkehr nach Süden) aufnehmen. Nach der „Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) 1985/1995“ ist im Begegnungsfall LKW/Radfahrer bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h) ein Raumbedarf von mindestens 4,00 m erforderlich. Bei Begegnungsverkehr LKW/LKW besteht ein Raumbedarf von 5,50 m.- vgl. nachstehende Abbildungen aus den EAE:



Raumbedarf bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h)

Die Baukosten für eine Verbreiterung des Mühlenweges von 2,30/2,50 m auf 4 m auf einer Länge von 900m werden grob auf ca. 110.000 Euro (160.000 Euro bei 5,50 m) geschätzt. Ob der Bahnübergang beim Tierheim ohne bauliche Veränderungen bleiben kann, wurde nicht geprüft und ist zumindest fraglich.

Verkehrstechnische Stellungnahme vom 22.9.2003 des Büros Modus Consult

Das Büro Modus Consult Ulm hat in seiner Verkehrsuntersuchung vom 22.9.2003 die verkehrlichen Auswirkungen eines für den Begegnungsfall auf 5,50 m ausgebauten Mühlenweges als neuen Planungsfall zum Jahr 2015 untersucht (Fiktion).

„Die ermittelten Veränderungen im Zuge der OD Wollmatingen sind nur marginal (Entlastung im Bereich östlich Mühlenweg von rd. 30.300 auf 30.000 Kfz/24 h, d.h. um – 1 %). Dagegen ist für das Quartier Zergle mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens (Summe der Ein- und Ausfahrten) von rund 3.000 auf etwa 4.100 Kfz/24 h zu rechnen (+ 1.100 Kfz/24 h bzw. + 37 % infolge Gebietsfremden Durchgangsverkehr).

Stellungnahme des Bürgeramtes / Straßenverkehrsbehörde

Neben dem Verweis auf das Gutachten wird von der Straßenverkehrsbehörde auf folgende Punkte ausdrücklich hingewiesen:

- durch die geforderte Verbindung zwischen dem Mühlenweg und der Byk-Gulden-Straße als weitere Erschließungsstraße ist eine immense Zunahme von gebietsfremden Durchgangsverkehr zu erwarten. Dies ist auch nicht durch verkehrsrechtliche Maßnahmen, wie Beschilderung zu verhindern. Um den Durchgangs- und Schleichverkehr in diesem Quartier zu vermeiden, sollte – wenn überhaupt – allenfalls der Durchstich zur Byk-Gulden-Straße erst zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Westtangente erfolgen.
- der Mühlenweg eignet sich als Baustraße keinesfalls, nicht einmal als ampelgesteuerter Einbahnverkehr. Der Querschnitt ist nicht einmal annähernd als ausreichend zu bezeichnen, um eine gesicherte Begegnung zwischen Lkw und Fußgänger oder Radfahrer sicherzustellen.

Von seiten der Straßenverkehrsbehörde werden die von den Gutachtern prognostizierten und dargelegten Bedenken vollinhaltlich geteilt.

Belange des Naturschutzes

Der Mühlenweg verläuft diagonal durch die Öhmdwiesen.

Gegen eine verkehrliche Nutzung – auch nur vorübergehender Art – und ganz besonders gegen die notwendige Verbreiterung sprechen folgende Belange:

- es handelt sich um ein Gebiet mit zahlreichen Biotopen im Sinne von § 24 a NatSchG
- nach dem Regionalplan ist das Gebiet Teil eines von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Grünzuges
- zerschnitten würde ein wichtiger Naherholungsraum als Bestandteil des Grünzuges zwischen dem Wollmatinger Ried und dem Bodanrück (Nr. 7 des Landschaftsplanes)
- die Entsiegelung des Mühlenweges ist eine im Rahmen der Planfeststellung zur Westtangente vorgesehene Ausgleichsmaßnahme
- die Öhmdwiesen sind als potentiell FFH anzusehen

Ergebnis:

Eine Freigabe des vorhandenen Mühlenweges für den Verkehr, wenn auch nur beschränkt auf Baustellenverkehr im Einbahnverkehr nach Süden ist aus Sicht der Verwaltung aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Umweltschutzes abzulehnen:

- die Verkehrssicherheit ist wegen der geringen Breite nicht gegeben, Fußgänger und Radfahrer sind gefährdet, der vorhandene Unterbau ist nicht geeignet, eine vorübergehende Freigabe für den Verkehr wäre nur schwerlich wieder zurückzunehmen
- die Umweltbelange sind zu gewichtig
- eine Verlagerung des Verkehrs über den Mühlenweg nach Süden bringt für die Radolfzeller Straße so gut wie keine Entlastung (ca. 1 %), belastet dagegen aber das Gebiet Zergle und den Naturraum erheblich
- in diesem Quartier soll Durchgangs- und Schleichverkehr verhindert werden
- eine Verbreiterung des Mühlenweges auf mindestens 4 m ist aus Kostengründen abzulehnen, ferner könnten die Umweltbelange, wenn überhaupt, nur in einem gesonderten Verfahren überwunden werden

Die Verwaltung schlägt daher dem Gemeinderat vor, das bisherige Erschließungskonzept beizubehalten und keine Anbindung über den Mühlenweg nach Süden vorzusehen.

V Abwägung Gemeinderat

Der Gemeinderat entscheidet sich im Rahmen der Abwägung und in Kenntnis der vorgebrachten zahlreichen Anregungen und der in den vorstehend genannten Verkehrsuntersuchungen genannten Aussage und zur Deckung des weiterhin in Konstanz bestehenden Wohnbedarfs für das neue Wohnbaugebiet „Zergle“.

Mit dieser Umnutzung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Flächen (ehemaliges Sägewerk Bauer, Grünflächen) zu Wohnbauland wird die Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von außerhalb des heutigen Siedlungsbereiches liegenden Freiflächen bevorzugt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung).

Dafür spricht auch, dass in der näheren Umgebung des geplanten Wohngebietes gute Infrastruktureinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten, Bus- und Bahnhaltestellen) vorhanden sind und im südlichen Bereich des Bebauungsplanes neue Infrastruktureinrichtungen (Bewohnerzentrum und Kindertagesstätten) an zentraler Stelle für diesen

Ortsteil geschaffen werden können. Zudem besteht hier auch die Möglichkeit, wohnungssuchende Familien mit der Vergabe von städtischen Grundstücken gezielt zu versorgen.

Dabei verkennt der Gemeinderat nicht die in den Verkehrsuntersuchungen festgestellte heute schon sehr starke Verkehrsbelastung für das vorhandene Wollmatinger Straßennetz (Radolfzeller Straße und Riedstraße). Die bis 2015 prognostizierte Verkehrszunahme wird ohne Westtangente zu über den ganzen Tag anhaltenden unbefriedigenden Verkehrssituationen führen, mit Westtangente ist gegenüber den im Istzustand zu beobachtenden Verkehrsbehinderungen mit einer (geringfügigen) Entspannung der Verkehrssituation zu rechnen. Im Ergebnis führt die Anbindung des geplanten Baugebiet Zergle mit letztlich maximal 300 neuen Wohneinheiten * zu einer nur geringfügigen, im Grunde nicht wahrnehmbaren Verschlechterung (Seite 12, 2. Absatz).

Unter diesem Hintergrund soll auch keine (auch nicht provisorische) Verkehrsanbindung über den Mühlenweg nach Süden realisiert werden, vielmehr wird an der neuen Querstraße vom Mühlenweg zur Radolfzeller Straße festgehalten, um den Verkehr aus dem Gebiet besser verteilt auf die Radolfzeller Straße zu führen.

Ergänzend hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.2003 folgendes beschlossen:

- 1. Die Stichstraße (Verbindungsstraße vom Mühlenweg zur Radolfzeller Straße) wird im Bebauungsplan aufgenommen und erst nach Fertigstellung der Westtangente gebaut.**
- 2. In einer ersten Stufe sind nur Erschließungsmaßnahmen bis zu einem Maß von ca. 40 Häusern vorzunehmen.**

* Die 300 Wohneinheiten beziehen sich auf das Gebiet des gesamten Rahmenplanes „Zergle“, im Geltungsbereich des Bebauungsplan „Zergle I“ bzw. auf dem Sägewerk-Grundstück sind ca. 40 – 80 WE möglich.

Angeschlossen:

1. Fotos Mühlenweg mit Auszug aus dem Stadtplan
2. Verkehrstechnische Stellungnahme Modus Consult
 - a. vom 11.02.1998 Seiten 7, 8 Zusammenfassung, Empfehlung
 - b. Vom 03.11.1999 Seite 12 Zusammenfassung, Empfehlung
 - c. Vom 11.09.2003 Seiten 18 –20 Diskussion Ergebnisse, Zusammenfassung
 - d. Vom 16.09.2003 Seite 1 Planungsfall Mühlenweg

zusammengestellt: Krautter 21.9.2003 / 30.9.2003 / 23.10.2003



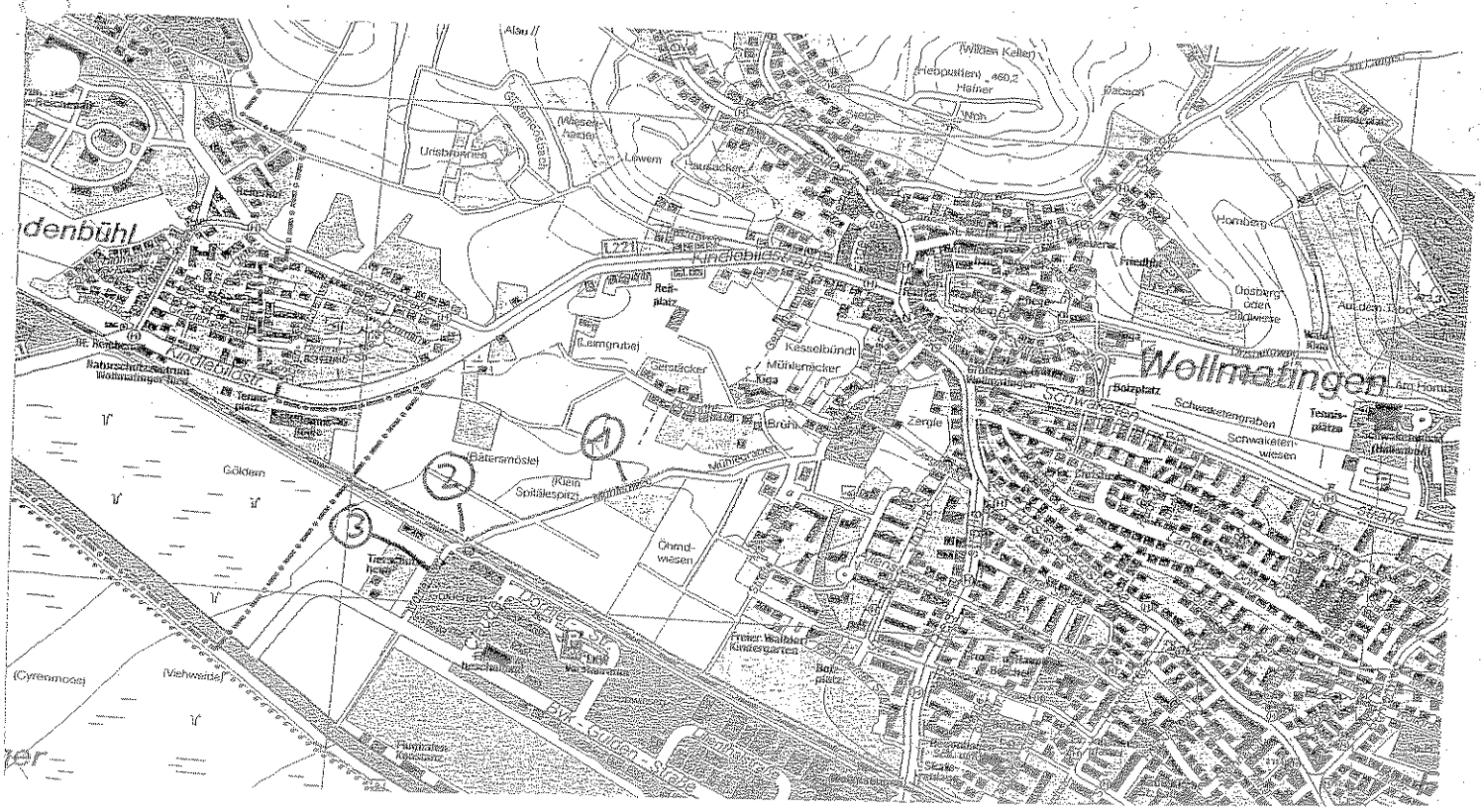
1



2



3



VOM
11.2.1998

5. Zusammenfassung, Empfehlungen

Nachdem eine maximale Bebauung des Sägereigeländes mit insgesamt ca. 100 WE und deren alleinige Erschließung über den Mühlenweg als nicht verträglich bewertet wird, ist die Neubebauung des Sägereigeländes zunächst auf ca. 40 WE auszulegen. Diese Größenordnung kann bei Inkaufnahme gewisser Behinderungen während der Verkehrsspitzen noch über den Mühlenweg erschlossen werden. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ist dadurch ein Anstieg der Verkehrsbelastung des Mühlenweges im Tagesverkehr um ca. 42% gegenüber dem Istzustand zu erwarten.

Verkehrsaufkommen Mühlenweg
nach Auffüllen Baulücken und Neubebauung Sägereigelände mit ca. 40 WE
Normalwerktag

Verkehrsaufkommen Mühlenweg infolge	rd. Kfz/24h je Richtung	Anteil	Bemerkung
Bereich nördlich Parkplatz			
Anliegerverkehr (nördl. Parkplatz)	40	4%	ca. 10 WE a 2,5 E mit 1,5 Fahrten/E
Gaststätte	50	5%	Ansatz ca. 100 Gäste, Besetzungsgrad 2 Pers./Fz
EDEKA/Parkplatz	235	25%	
Bereich südlich Parkplatz			
Sägerei	-	-	Abriß
dto. Neubebauung	125	13%	ca. 40 WE a 2,1 E/WE mit 1,5 Fahrten/E
Kindergarten	80	9%	4 Gruppen a 25 Kinder /5/
Anliegerverkehr (südl. Parkplatz)	415	44%	ca. 60WE a 2,5 E mit 1,5 Fahrten/E (225 = Bestand) ca. 60WE a 2,1 E mit 1,5 Fahrten/E (190 = Planung)
Gesamt	945	100%	+ 280/+ 42% gegenüber Istzustand
Verkehrsspitze	90 Kfz/h	9-10%	+ 25/+ 39% gegenüber Istzustand

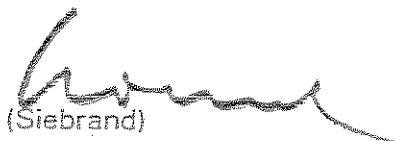
Mittelfristig, d.h. nach unverbindlichen Aussagen der Stadtverwaltung /6/, ist in einem Zeitrahmen von etwa 5 Jahren die Gesamtbebauung in der vorgesehenen Größenordnung möglich, wenn - wie in Anlage 6 dargestellt - eine Erschließung in Verbindung mit der Neubebauung des Gebietes „Zergle“ zur Riedstraße sichergestellt ist. Dadurch kann - im günstigsten Fall einer durchgehenden Verbindung zwischen Mühlenweg und Riedstraße - neben dem Verkehrsaufkommen der Neubebauung Sägereigelände auch zusätzlich Verkehr aus dem Mühlenweg selbst zur Riedstraße geführt werden. Gleichzeitig kann die Belastung der Einmündung Mühlenweg in die Radolfzeller Straße deutlich reduziert werden.

Nach Aussage der Stadt ist mit der Erschließung Zergle/Mühlenweg zwingend der Ausbau des Knotenpunktes Ried-/Radolfzeller-/Fürstenbergstraße zu einem Kreisverkehr verbunden, um die hier bestehenden Engpässe in der Verkehrsabwicklung

aufzuheben. Andernfalls ist mit verstärkten Schleichverkehren durch das südlich der Fürstenbergstraße gelegene Wohngebiet zu rechnen.

Empfohlen wird, die Neubebauung im Bereich Sägerei zunächst auf ca. 40 WE zu beschränken. Die Erschließung über den Mühlenweg ist in dieser Größenordnung noch zu vertreten. Mittelfristig ist in Verbindung mit der Erschließung des Gebietes „Zergle“ zur Riedstraße hin die weitere Bebauung des Sägereigeländes möglich. Zur Entlastung des kritischen Einmündungsbereiches des Mühlenweges in die Radolfzeller Straße wird empfohlen, die geplante Erschließung des Gebietes „Zergle“ bis an den Mühlenweg zu führen, um damit die Erschließung des Mühlenweges auch über die Riedstraße zu ermöglichen.

Langfristig ist durch den Bau der Westtangente Wollmatingen und der B 33-neu mit einer Verkehrsentslastung in Wollmatingen, insbesondere im Zuge der Radolfzeller Straße, zu rechnen.


(Siebrand)

Quellenverzeichnis

- /1/ OBwald & Bauer, Wohn- und Geschäftsbau GmbH, Hilzingen-Riedheim
Schriftverkehr vom 11.12.1997
- /2/ Stadt Konstanz, Planungsamt
Information zu Bebauung im Bereich Mühlenweg, Bestand und Planung
09.02.1998
- /3/ Stadt Konstanz, Planungsamt
Schleifenzählung über 24 Stunden
Querschnitt Radolfzeller Straße (westl./östl. Mühlenweg)
Querschnitt Mühlenweg nördlich Parkplatz
Dienstag, den 20.01.1998 bis Donnerstag, den 22.01.1998 (jew. einschl.
Überlassung mit Schreiben vom 27.01.1998
- /4/ Schaechterle/Siebrand, Beratende Ingenieure Ulm/Do.
Verkehrszählung 15-19 Uhr
Ein- und Ausfahrt Mühlenweg von/zur Radolfzeller Straße
Parkplatzein-/ausfahrt von/zum Mühlenweg
Dienstag, 03.02.1998
- /5/ Schaechterle/Siebrand, Beratende Ingenieure Ulm/Do.
Ansatz in Anlehnung an Erhebungen Eugen-Bolz-Kindergarten, Bad Waldsee
1993
- /6/ Planungsamt Stadt Konstanz
Besprechung, Teilnehmer Herren Klumpp, Zeller, Aster, Dingler
03.02.1998

Sinngemäß gelten diese Aussagen auch für die Anbindung des Gebietes Öhmdwiesen III an die Riedstraße mittels T-Einmündung.

3.4. Planungsfall mit Westtangente Wollmatingen

Mit weiterer Verkehrsentslastung durch die Westtangente Wollmatingen (Planungsfall seenahe Trasse *plus*) reduziert sich die Belastung des geplanten Kreisverkehrs auf 16 600 Kfz/24h und er kann ohne gesonderten Nachweis als leistungsfähig bewertet werden.

4. Zusammenfassung, Empfehlung

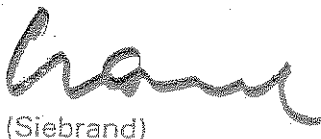
Auf der Grundlage der für den Untersuchungsbereich erstellten Verkehrsprognosen wurde die verkehrliche Erschließung des Gebietes Öhmdwiesen III, ausgehend vom „*worst case*“, d.h. dem Prognose-Nullfall - Verkehrsaufkommen 2010 mit Berücksichtigung einer maximalen Anzahl von etwa 300 Wohneinheiten in Öhmdwiesen III, untersucht

Von entscheidender Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Verkehrskonzeptes ist dabei die Situation am geplanten einstreifigen Kreisverkehr Radolfzeller-/Ried-/Fürstenbergstraße. Dabei ist festzustellen, daß das auf das Gebiet Öhmdwiesen III bezogene Verkehrsaufkommen auf die Verkehrsqualität im Kreisverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt. In diesem Zusammenhang ist es unerheblich, ob die maximale oder nur eine reduzierte Anzahl von Wohneinheiten realisiert wird.

Die im Prognose-Nullfall mit Kreisverkehr prognostizierte Knotenpunktbelastung des geplanten Kreisverkehrs Radolfzeller-/Ried-/Fürstenbergstraße beträgt annähernd 30 000 Kfz/24h (Summe aller Zufahrten). Nach dem für deutsche Verhältnisse anzusetzenden standardisierten Berechnungsverfahren wurde für den einstreifigen Kreisverkehr eine nur ungenügende Leistungsfähigkeit ermittelt.

Damit sind derzeit die verkehrlichen Voraussetzungen für die Erschließung des Baugebietes Öhmdwiesen III nicht gegeben.

Es wird empfohlen, die Ausweisung des Baugebietes erst nach Realisierung der Netzer-gänzungen Verbindungsstraße Fürstenberg-/Reichenauerstraße (Oberlohnspange) sowie der Nordumfahrung Wollmatingen (Planungsfall 2A *plus*) vorzusehen.



(Siebrand)

vom 11.9.2003

Zwar wird aufgrund der Behinderungen im Bereich der OD Wollmatingen bzw. im Zuge der Radolfzeller Straße zwischen Schwaketenstraße und westlichem Ortsausgang während der Verkehrsspitze nachmittags/abends weiterhin mit gewissen Verkehrsbehinderungen zu rechnen sein, insgesamt kann aber von einer funktionsfähigen Lösung bzw. einer ausreichenden Verkehrsqualität ausgegangen werden.

8. Diskussion der Ergebnisse

Ursache für die gegebenen wie für die Zukunft noch verstärkt zu erwartenden Verkehrsbehinderungen im Bereich der OD Wollmatingen ist der Verkehrsaustausch der im Osten gelegenen Gewerbegebiete bzw. der Kernstadt mit den Stadtrandgebieten und den Einzugsgebieten westlich von Konstanz wie z.B. Dettingen. Dadurch treten insbesondere zu den Zeiten mit erhöhtem Berufs- bzw. Feierabendverkehrsaufkommen Verkehrsbehinderungen auf, die schon im Istzustand, insbesondere nachmittags/abends für den stadtauswärts orientierten Verkehr, nur eine mangelhafte, zeitweise ungenügende Verkehrsqualität zulassen.

Die Neubebauung im Bereich Zergle hat auf die Verkehrssituation allgemein nur einen relativ geringen Einfluß. Eine Erschließung gem. der im Rahmenplan enthaltenen Konzeption, die eine Verteilung des quartiersbezogenen Verkehrsaufkommens auf mehrere Anbindungen vorsieht, ist deshalb möglich.

Mit bis zum Jahr 2015 weiter anwachsendem Verkehrsaufkommen wird die Situation im Zuge der OD Wollmatingen bzw. Radolfzeller Straße zunehmend schwieriger und es ist über den gesamten Tag mit einer hohen Auslastung bzw. zeitweisen Defiziten zu rechnen. Die Verkehrsbehinderungen werden sich sowohl in der absoluten Größenordnung wie auch in der zeitlichen Dauer ausweiten bzw. zu allen Tageszeiten auftreten.

Schon im Istzustand sind während der Verkehrsspitzen relativ hohe Auslastungen bzw. zeitweise Defizite mit einem instabilem Verkehrszustand gegeben. Auch treten in der Radolfzeller Straße in den Straßenabschnitten außerhalb der Knotenpunkte, z.B. bedingt durch das Ein- und Ausparken oder Halte der Busse innerhalb des Straßenraumes, Behinderungen im Verkehrsfluß auf, die Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung im Bereich der Knotenpunkte haben. Schon kleine Störungen im Verkehrsfluß führen zu einem sprunghaften Anstieg der Verkehrsbehinderungen, die erst allmählich wieder abgebaut werden können. Aus diesem Grund können Leistungsfähigkeitsberechnungen keine exakten Angaben hinsichtlich der Größenordnung von Rückstaulängen oder Wartezeiten liefern - hier muß eine qualitative, verbal argumentative Beurteilung erfolgen.

Für den Istzustand und die bei kurzfristiger Realisierung der Neubebauung im Bereich Zergle zu erwartende Verkehrssituation, können hinsichtlich der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualitäten noch einigermaßen gesicherte Aussagen getroffen werden. Die Aussagen in bezug auf die langfristig bis zum Jahr 2015 zu erwartende Verkehrssituation sind dagegen mit einer gewissen Unsicherheit behaftet.

Ohne die Entlastung durch die B 33 neu und Westtangente Wollmatingen ist aber sicherlich im Bereich Wollmatingen mit einer unbefriedigenden Verkehrssituation zu rechnen. Hier muß im Zuge der OD Radolfzeller Straße wie in der Folge auch in der Ried- und Fürstenbergstraße mit einer über den ganzen Tag anhaltenden hohen Auslastung und Stockungen im Verkehrsfluß gerechnet werden, die auch für die nachgeordneten Einmündungen nur eine eingeschränkte Verkehrsqualität zulassen, wovon auch die Anbindungen des Neubaugebietes Zergle betroffen sein werden.

Durch die besondere Situation im Bereich des Bodanrück, bei der in Ostwest/Westost zum Verkehrsaustausch der Stadt mit den westlichen Randgebieten bzw. dem Raum Singen, Stockach etc. in Höhe Wollmatingen nur 3 Straßenverbindungen bestehen (die L 219 am Nordrand des Bodanrück, die L 220 Fürstenbergstraße sowie die B 33 am Südrand des Bodanrück), ist hier infolge der dadurch gegebenen Verkehrsbündelung in den Hauptverkehrsstraßen auch langfristig mit einer weiterhin relativ hohen Verkehrsbelastung zu rechnen. Es ist deshalb eine grundsätzliche, in erster Linie politische Entscheidung, ob man siedlungsstrukturelle Entwicklungen im Bereich Wollmatingen oder generell im Westen von Konstanz bis zur Realisierung der B 33 neu und der Westtangente zurückstellt, oder die damit verbundenen, verstärkten Verkehrsbehinderungen im Bereich Wollmatingen in Kauf nimmt.

9. Zusammenfassung

In vorliegender Untersuchung wurde die Verkehrssituation im Bereich Wollmatingen, speziell den Bereich der OD Radolfzeller Straße sowie Ried- und Fürstenbergstraße für den Istzustand sowie das mit Neubebauung Zergle zu erwartende Verkehrsaufkommen dargestellt und beurteilt. Dabei wurde das kurz- bis mittelfristig wie auch langfristig bis zum Jahr 2015 zu erwartende Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Generell hat die Neubebauung im Bereich Zergle auf die derzeitige Verkehrssituation nur einen relativ geringen Einfluß. Eine Erschließung gem. der im Rahmenplan enthaltenen Konzeption, die eine Verteilung des quartiersbezogenen Verkehrsaufkommens auf mehrere Anbindungen vorsieht, ist deshalb grundsätzlich möglich.

Kann bei derzeitigem Verkehrsaufkommen, mit Einschränkungen während der Verkehrsspitze nachmittags/abends, die Verkehrsabwicklung im Untersuchungsbereich auch bei Neubebauung Zergle noch als leistungs- bzw. funktionsfähig bewertet werden, ist bei langfristig zu erwartender, allgemeinen Verkehrszunahme bis 2015 mit einer auch außerhalb der Verkehrsspitzen d.h. über den ganzen Tag anhaltenden, unbefriedigenden Verkehrssituation zu rechnen. Dies führt auch in den nachgeordneten Straßen, so auch im Bereich der Anbindungen Zergle, zu Verkehrsbehinderungen und die Verkehrsabwicklung muß während weiter Zeitbereiche als nicht leistungsfähig eingestuft werden.

Es ist deshalb eine grundsätzliche, in erster Linie politische Entscheidung, ob man siedlungsstrukturelle Entwicklungen im Bereich Wollmatingen oder generell im Westen von Konstanz bis zur Realisierung der B 33 neu und der Westtangente zurückstellt, oder die damit verbundenen, verstärkten Verkehrsbehinderungen im Bereich Wollmatingen in Kauf nimmt.

Erst nach Realisierung der B 33 neu mit Westtangente Wollmatingen ist im Untersuchungsbereich mit einer Verkehrsentslastung zu rechnen. Die in Stufe 2 ermittelten Straßenbelastungen liegen im Niveau noch etwas unter denen des Istzustandes 2003, so daß hier gegenüber den im Istzustand zu beobachtenden Verkehrsbehinderungen mit einer Entspannung der Verkehrssituation zu rechnen ist.



(Siebrand)



Stadt Konstanz

Planungsfall Mühlenweg

22.09.2003

Im Planungsfall Mühlenweg wird die Verkehrssituation bei Verkehrsfreigabe des Mühlenweges auf gesamter Länge zwischen Radolfzeller Straße im Norden (OD Wollmatingen) und der Byk-Gulden-Straße im Süden untersucht. Dabei wird der Ausbau des Mühlenweges auf eine Fahrbahnbreite von 5,50 m unterstellt.

Als Bezugsfall dient der Prognose-Nullfall plus, in dem neben der Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2015 auch die Nordumfahrung Wollmatingen und die Verbindungsstraße zur Oberlohnstraße berücksichtigt ist (Straßenbelastungen Prognose-Nullfall plus/Bezugsfall siehe Plan 1 und 2). Die mit Ausbau des Mühlenweges zu erwartenden Straßenbelastungen sind in Plan 3 und 4 dargestellt. Für den Mühlenweg im Bereich nördlich Byk-Gulden-Straße bzw. der Bahnlinie ist eine Belastung von rd. 1.300 Kfz/24h zu erwarten. Die Belastungsdifferenzen gegenüber dem Prognose-Nullfall plus/Bezugsfall sind in Plan 5 und 6 dargestellt.

Neben Verkehrsverlagerungen insbesondere in bezug auf die Gewerbegebiete im Bereich der Byk-Gulden-Straße ist auch eine Verlagerung von Verkehrsbeziehungen zwischen Wollmatingen und der Waldsiedlung (von der L 221 Kindlebildstraße auf den Mühlenweg) in der Größenordnung von etwa 200 Kfz/24h zu erwarten.

Die ermittelten Veränderungen im Zuge der OD Wollmatingen, der Radolfzeller Straße, sind nur marginal (Entlastung im Bereich östlich Mühlenweg von rd. 30.300 auf etwa 30.000 Kfz/24h, d.h. um etwa -1%). Dagegen ist für das Quartier Zergle mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens (Summe der Ein- und Ausfahrten) von rd. 3.000 auf etwa 4.100 Kfz/24h zu rechnen (+ 1.100 Kfz/24h bzw. +37% infolge gebietsfremdem Durchgangsverkehr).