BEBAUUNGSPLAN „ZERGLE II“

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 23.02.2006
2. SATZUNG VOM 21.02.2006
3. ZEICHNERISCHER TEIL, MAßSTAB 1. 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 07.07.2005/ 22.09.2005/ 19.12.2005
5. GRÜNORDNUNGSPLAN/ AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB VOM PLANUNGSGEBIET
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM 07.07.2005/ 22.09.2005
7. ABGRENZUNGSLAGEPLAN VOM 07.07.2005
8. GESTALTUNGSPLAN ZERGLE II VOM 07.07.2005/ 22.09.2005
9. BEGRÜNDUNG ZUM BP UND ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN VOM 07.07.2005/ 22.09.2005/19.12.2005
10. GRÜNORDNUNGSPLAN VOM 07.07.2005/ 22.09.2005/ 19.12.2005
11. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG VOM 07.07.2005
12. GUTACHTEN ZUM STRAßENVERKEHRSLÄRM- UND BETRIEBSLÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ VOM 08.09.2005
13. STELLUNGNAHME ZU VERKEHRSAUFKOMMEN

STADT KONSTANZ

Satzungen

über den Bebauungsplan „ZERGLE II“ und über die örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zergle II“

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 26.01.2006 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 07.07.2005/22.09.2005
2.	planungsrechtliche Festsetzungen	vom 07.07.05/22.09.05/19.12.05
3.	Grünordnungsplan - Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes	vom 07.07.05/22.09.05/19.12.05

der örtlichen Bauvorschriften:

4.	örtliche Bauvorschriften	vom 07.07.2005/22.09.2005

Beigefügt sind:

5.	Abgrenzungslageplan	vom 07.07.2005
6.	Gestaltungsplan „Zergle II“	vom 07.07.2005/22.09.2005
7.	Begründung zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften	vom 07.07.05/22.09.05/19.12.05
8.	Umweltverträglichkeitsvorprüfung für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes	vom 07.07.2005
9.	Gutachten zum Straßenverkehrslärm- und Betriebslärm-Immissionsschutz	vom 08.09.2005
	Nachtrag I	vom 13.10.2005
10.	Stellungnahme zu Verkehrsaufkommen Verkaufsflächen	vom 31.05.2005

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5
Außerkraftsetzung

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten der Bebauungsplan „“Öhmdwiesen Ost“, in Kraft getreten am 18.07.1964, und der Straßen- und Baufluchtenplan zum Gewann „Unterhadt und Obere

Reuthe“, in Kraft getreten am 08.12.1962, 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 21.02.2006
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. i.V. Kurt Werner

Frank
Oberbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 23.02.2006



Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Gebäude innerhalb Planungsgebiet
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien 1m Höhenabstand

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

- SO — Sondergebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR — max. zulässige Grundfläche
- GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl
- II — max. zulässige Anzahl Vollgeschosse
- II-III — Mindest– bzw. Höchstzahl Vollgeschosse
- Z — Zahl der Vollgeschosse

Nutzungsschalone

WA	II
GR 100	0
SD	15°-20°
max. 4 WE	

Art der baul. Nutzung | Vollgeschosse als Höchstmaß
max. Grundfläche | Bauweise
Dachform | Dachneigung
max. Anzahl WE

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- Gebäuderichtung
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- ED — nur Einzel– oder Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt
- Einfahrtsbereich
- öffentlicher Fuß– und Radweg

Versorgungs– und Abwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Bäume erhalten
- Bäume anpflanzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Art oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedliche IFSP
- 30/70/3 — Sichtdreieck, freizuhalten von Bebauungen und Bepflanzungen, die höher sind als 0,8 m
- Mit gegenseitigen Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):
  - LR — Leitungsrecht
  - FR — Fahrrecht
  - GR — Gehrecht
  - HMA — Hausmüll–Abholstelle
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 + Abs. 4 BauGB)

Vorschriften nach LBO § 74

- SD — Satteldach
- ZD — Zeltdach
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach
- zu begrünende Flächen der Baugrundstücke

Stadt Konstanz Bebauungsplan "ZERGLE II"

M 1:500

Plangrundlage
Katasterplan
Städtebau- und Vermessungsamt Stadt Konstanz
von 2003

Planfertigung
Konstanz, den 22.09.2005

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
FREIE STADTPLANERIN REGIERUNGSBAUM. SRL
78462 KONSTANZ GOTTLIEBERSTR. 2 TEL +49.7531.991035
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Entwurf vom 07.07.2005/22.09.2005 — Planer/in Dipl.-Ing. B. Nocke
geändert — Zeichner/in

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	20.05.99	öffentliche Bekanntmachung	am	04.12.00
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	15.05.03	öffentliche Bekanntmachung	am	17.05.03
und Behördenvoranhörung	durchgeführt vom	19.05.03	bis 30.05.03 Veranstaltung	am	21.05.03
1. Öffentliche Auslegung	Beschluß am	21.07.05	öffentliche Bekanntmachung	am	23.07.05
	durchgeführt vom	01.08.05	bis 02.09.05		
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am	22.07.05			
2. Öffentliche Auslegung	Beschluß am	27.10.05	öffentliche Bekanntmachung	am	29.10.05
	durchgeführt vom	07.11.05	bis 21.11.05		
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am	03./04.11.05			

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 26.01.2006 — Satzungsbeschluss am 26.01.2006

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 21.02.2006

gez. Frank
(Frank, Oberbürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag _____ Erlaß des Regierungspräsidiums am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 23.02.2006

STADT KONSTANZ

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan „ZERGLE II“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 1 – 15 BauNVO

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

1.2 SONDERGEBIET (SO) § 11 (3) BauNVO

Im Sondergebiet sind zulässig:

1.2.1 ein Lebensmittelsupermarkt mit Frischwaren der Warenbereiche/-gruppen Obst und Gemüse, Fleisch/Wurst, Käse/Feinkost sowie Brot und Backwaren mit einer Verkaufsfläche von max. 1400 m².

1.2.2 Am Zergleweg und an der Riedstraße sowie in den Obergeschossen über dem Lebensmittelsupermarkt und über den Stellplätzen sind zulässig:
Wohnungen, Praxen, Dienstleistungsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

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 (GR)
  bzw. der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze § 19 BauNVO
  Sofern die überbaubare Grundstücksfläche kleiner ist als die max. zulässige Grundfläche, gilt das kleinere Maß.

  Im Sondergebiet wird für den Lebensmittelmarkt die max. zulässige Grundfläche, für die Bebauung im Sondergebiet insgesamt die max. zulässige Grundflächenzahl festgesetzt.
- max. Höhe der baulichen Anlagen

  - Traufhöhe (TH) im Allgemeinen Wohngebiet: § 18 BauNVO
    Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachkonstruktion) darf im Mittel über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. über den privaten Erschließungswegen zu den Hausgruppen maximal betragen:

    - Gebäude mit max. II Vollgeschossen ohne Attikageschoss max. 6,50 m
    - Gebäude mit max. II Vollgeschossen und zurückversetztem Attikageschoss max. 7,60 m

- Traufhöhe (TH) Sondergebiet: § 18 BauNVO
  Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachkonstruktion) darf im Mittel über der im Süden angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 10,50 m betragen.
  Für die Bebauung am Zergleweg gelten die Traufhöhenfestsetzungen wie im Allgemeinen Wohngebiet.

2.2 Attikageschosse dürfen keine Vollgeschosse sein. Sie sind an der Südseite um mindestens 2,0 m von den Gebäudeaußenwänden (ohne Balkone) zurückzuversetzen.

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

3.1 Allgemeines Wohngebiet:

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

3.2 Sondergebiet:

Die Bauweise ist für den Lebensmittelmarkt gemäß Planeintrag als abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Bauteile mit einer Länge von mehr als 50 m in der offenen Bauweise zulässig.
Gebäude am Zergleweg und an der Riedstraße sowie Geschosse über dem Lebensmittelmarkt und über den Parkplätzen sind max. mit einer Gebäudelänge von 50 m zulässig in der offenen Bauweise.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

4.1 Allgemeines Wohngebiet:

4.1.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

4.1.2 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.

4.2 Sondergebiet:

4.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß Planeintrag durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

4.2.2 In dem im Bebauungsplan abgegrenzten Bereich entlang dem Zergleweg und der Riedstraße (Bereich mit zwingend mindestens II und maximal III Vollgeschossen) wird eine Randbebauung von 70 % der äußeren Länge der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.
In Bereichen, in denen an der Riedstraße im EG keine Bebauung realisiert wird, sind die straßenseitigen Gebäudeaußenwände bis auf Geländeniveau zu bauen.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9(1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Bei Doppelhäusern im Bereich westlich der Stichstraße (Nord-Süd) bezieht sich die festgesetzte Anzahl auf die Doppelhaushälfte, bei Hausgruppen auf die jeweilige Hausgruppeneinheit. Bei Doppelhausbebauung östlich dieser Stichstraße darf insgesamt je Gebäude die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten nicht überschritten werden.

6. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

6.1 Allgemeines Wohngebiet:

6.1.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Grundstück max. 1 Nebengebäude mit einer Größe von max. 20 cbm zulässig.
Zur Gestaltung der Nebengebäude siehe Örtliche Bauvorschriften.

6.1.2 Zur Gestaltung von Hausmüllsammelstellen siehe Örtliche Bauvorschriften.

6.2 Sondergebiet:

6.2.1 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

6.2.2 Zur Gestaltung von Müllsammelstellen siehe Örtliche Bauvorschriften.

7. FLÄCHEN FÜR GEH- FAHR- 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, die sich innerhalb des Leitungsrechts befinden, jederzeit vom Leitungsträger entfernt werden können.
HINWEIS: Die Kosten trägt der Grundstückseigentümer.

7.2 Bei Baumpflanzungen im Umfeld der Leitungsrechte sind gemäß DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.

7.3 Im Bebauungsplan sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger festgesetzt.

8. GARAGEN/CARPORTS UND STELLPLÄTZE, EINFAHRTEN

8.1 Allgemeines Wohngebiet:

8.1.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im Bebauungsplan für Garagen/Carports festgesetzten Flächen zulässig.
Ausnahmen sind zulässig, sofern die Gesamtgestaltung der Baugrundstücke und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

8.1.2 Mehrere Garagen oder Carports sind zu Gruppen zusammenzufassen.

8.2 Sondergebiet:

8.2.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie am Zergleweg zulässig.

8.2.2 Die Einfahrten zum Lebensmittelmarkt dürfen ausschließlich von Süden in dem im Plan gekennzeichneten Bereich erfolgen. Dies gilt sowohl für die Zufahrt zu den Stellplätzen als auch für die Anlieferung. Es sind max. 2 Ein- bzw. Ausfahrtbereiche zulässig.
Sofern für die über dem Lebensmittelmarkt hinausgehenden Nutzungen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden, wird für diese ausnahmsweise eine weitere Zufahrt von Süden bzw. von der Brandenburgerstraße aus zugelassen. Dies gilt nicht für Stellplätze für den Lebensmittelmarkt in einer Tiefgarage.

8.2.3 Die Anlieferung ist so vorzusehen, dass Rangierbewegungen im Kundenbereich nicht erforderlich werden.

9. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen, Carports, Stellplätze) sind so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhafter Benutzung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten.

10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

10.1 Für Außenbauteile der im Bebauungsplan gekennzeichneten geplanten Gebäudefassaden ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 zu erbringen. Schallschutzmaßnahmen sind dort erforderlich, wo die Lärmpegelbereiche III und größer erreicht werden (siehe hierzu Anlage 16 – 18 des Gutachtens Nr. 3852/868 vom 08.09.2005 - Straßenverkehrslärm- und Betriebslärm-Immissionsschutz, Ingenieurbüro W. Rink, Reute).

10.2 Für das Sondergebiet ist gemäß Planeinschrieb ein immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) festgesetzt. Die dort festgesetzten Werte dürfen in der Summe nicht überschritten werden.

11. 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.

11.1 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen getroffen.

Artenwahl: Esche (Fraxinus excelsior), Spitzahorn (Acer platanoides), Birne (Pyrus calleryana), Amberbaum (Liquidamber styraciflua), Baum-

	hasel (Corylus colurna), Schnurbaum (Sophora japonica) , Feldahorn (Acer campestre), gefüllt blühende Traubenkirsche (Prunus avium plena), Judasblattbaum (Cercidiphyllum japonicum), Judasbaum (Cercis siliquastrum) u.ä.
Größe:	Stammumfang mind. 18 cm
Standort:	siehe zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans

11.2 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF PRIVATEN STELLPLÄTZEN INNERHALB DES ALLGEMEINEN WOHNGEBIETES (WA)

Für private Kfz-Stellplätze werden Festsetzungen zur Anpflanzung von mittelkronigen hochstämmigen Laubbäumen getroffen. Die Bäume sind in mind. 5 m² große Pflanzbeete zu setzen.

Artenwahl:	Amberbaum (Liquidamber styraciflua), Spitzahorn (Acer platanoides) Baumhasel (Corylus colurna), Schnurbaum (Sophora japonica) , Feldahorn (Acer campestre), Zierapfel (Malus trilobata) , Ital. Erle (Alnus cordata) u.ä.
u.ä.	
Größe:	Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm
Standort:	pro 3 Stellplätze ein Baum bei einbündiger Anordnung, pro 4 Stellplätze ein Baum bei zweibündiger Anordnung.
Anpflanzungszeit:	spätestens 1 Jahr nach Bau der Stellplätze

11.3 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA)

Je Baugrundstück (je Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhausparzelle) ist mind. 1 klein – bis mittelkroniger Einzelbaum zu pflanzen.

Artempfehlung:	Baumhasel (Corylus colurna), Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel), Judasbaum (Cercis siliquastrum), Magnolia (Magnolia kobus) ,Zierapfel (Malus trilobata) , Zierkirsche (Prunus var.) o.ä.
Standort:	frei wählbar auf dem Baugrundstück
Größe:	Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm
Anpflanzungszeit:	spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

11.4 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN IM SONDERGEBIET (SO)

Im Sonderbiet sind durch Planeintrag Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen getroffen.

Artempfehlung:	Pyramiden- Hainbuche (Carpinus betulus "Fastigiata")
Standort:	siehe zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans
Größe:	Hochstamm, Stammumfang mind. 14 cm
Anpflanzungszeit:	spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

11.5 ANPFLANZUNGEN AUF DER GRUNDSTÜCKSBEZOGENEN GRÜNFLÄCHE IM SONDERGEBIET (SO)

Artempfehlung:	standortgereichte Stauden und Gräser mit eingestreuten Gehölzen

Standort:	grundstücksbezogene Grünfläche im Sondergebiet
Anpflanzungszeit:	spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

11.6 DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer und Dächer bis zu einer Neigung von 15 % sind extensiv mit einer mind. 5 cm starken Substratschicht zu begrünen.
Flachdächer auf Tiefgaragen in Bereichen, die nicht überbaut sind bzw. in denen über der Tiefgarage keine Stellplätze angelegt werden, sind intensiv mit einer mind. 25 cm starken Substratschicht zu begrünen.

11.7 ANPFLANZUNGEN VON LAUBBÄUMEN AUF DEN STELLPLÄTZEN INNERHALB DES SONDERGEBIETES (SO)

Für Stellplätze mit Bodenanschluss werden Festsetzungen zur Anpflanzung von mittelkronigen hochstämmigen Laubbäumen getroffen. Die Bäume sind in mind. 5 m² große Pflanzbeete zu setzen.

Artenwahl:	Amberbaum (Liquidamber styraciflua), Spitzahorn (Acer platanoides) Baumhasel (Corylus colurna), u.ä.
Größe:	Hochstämme, Stammumfang mind. 18 cm
Standort:	pro 4 Stellplätze ein Baum
Anpflanzungszeit:	spätestens 1 Jahr nach Bau der Stellplätze

11.8 ANPFLANZUNGEN EINER HECKE AUF DEM ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN ZWISCHEN ZERGLEWEG UND BRANDENBURGERSTRASSE

Entlang des öffentlichen Grünstreifens ist eine Hecke aus einheimischen Straucharten zu pflanzen.

Artenwahl:	Hasel (Coryllus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Hainbuche (Carpinus betulus), Schlehe (Prunus spinosa), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenrose (Rosa spec.), Kornelkirsche (Cornus mas), o.ä.
Standort:	Auf der Ostseite des öffentlichen Grünstreifens zwischen Zergleweg und Brandenburgerstraße
Größe:	Sträucher, mind. 60 -100 cm

12. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Zum Schutz von Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt. Die Bäume stehen auf dem wegbegleitenden öffentlichen Grünstreifen.

Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode eine Ersatzpflanzung mit einem vergleichbaren, hochstämmigen, mittelgroßen Laubbaum durchzuführen .

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE — § 9 (6) BauGB

1. ZUFÄLLIGE FUNDE

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten mind. 14 Tage vor Baubeginn dem Kreisarchäologen mitzuteilen. Gemäß § 20 DSchG sind etwaige Funde umgehend dem Kreisarchäologen oder dem RP Freiburg, Ref. 25 - Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. BAUGRUND UND GRUNDWASSER

Eine objektbezogene ingenieurgeologische Baugrunderkundung und Beratung wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen, die Ermittlung der Grundwasser-Bemessungshöhen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG FÜR GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL

Mit dem Baugenehmigungsantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

III ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN — gem. § 9 (1a) BauGB

Den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (siehe Anlage „Eingriffsgrundstücke“), werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan näher beschrieben.

- Die Eingriffsflächen E1 im Allgemeinen Wohngebiet werden der Ausgleichsmaßnahme A 1 (ehemaliger Standortübungsplatz Bettenberg) zugeordnet.
- Die Eingriffsflächen E 2 (Sondergebiet) werden der Ausgleichsmaßnahme A 2 (Weidenrodung auf Gemarkung Dettingen, Am Hesselberg, Flst. 1065 und 1066/1) zugeordnet

Konstanz, den 07.07.2005/22.09.2005/19.12.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 21.02.2006
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. i.V. Kurt Werner

Frank
Oberbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 23.02.2006

STADT KONSTANZ

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
zum Bebauungsplan „ZERGLE II“

---

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 Hauptgebäude und Garagen sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:

- verputzte Oberflächen
- Holzschalungen.

1.3 DÄCHER:

Dachform: Gemäß Planeintrag sind zulässig.
Satteldächer (SD): im gesamten Planungsgebiet
Pultdächer (PD): nur bei Hausgruppen
Zeltdächer (ZD): in Bereichen ohne vorgeschriebene Dachform
Flachdächer (FD): nur im Bereich des Sondergebietes

Dachneigung: Allgemeines Wohngebiet: gemäß Planeintrag;
Sondergebiet: Hochbauten über dem Lebensmittelmarkt sowie über den Stellplätzen sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 15° - 25° zu versehen.

Dachdeckung: Satteldächer: nur Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben rot bis rotbraun.
Flachdächer auf Hochbauten: extensive Dachbegrünung
Flachdächer auf der Tiefgarage in Bereichen, die nicht überbaut sind bzw. in denen über der Tiefgarage keine Stellplätze angelegt werden: intensive Dachbegrünung.

Die Dachdeckung der Satteldächer (Material und Farbe) von Doppelhäusern und Hausgruppen, die jeweils eine Einheit bilden, sind einheitlich zu gestalten.
Dachdeckungen aus unbeschichtetem Zink sind unzulässig.

Dachgaupen: Dachgaupen 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 (waagerecht und parallel zur Dachneigung gemessen) max. ½ der Gebäudelänge betragen.

Dachaufbauten: (Querhäuser o.ä.) sind bis zu einer Gesamtbreite von max. ½ 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. WERBEANLAGEN § 74 (1) Nr. 2LBO

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
Werbeanlagen auf und an Dächern sind nur ausnahmsweise zulässig.
Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
- Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern.

2.2 Im Sondergebiet sind max. 3 Werbeanlagen bis zu einer Größe von max. 2 m² zulässig.
Ausnahmen von der Größe sind zulässig, wenn die Werbeanlage die Bebauung und die Grundstücksgestaltung nicht dominiert und die Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

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

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

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

3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern
Liegt die Straße höher als das gewachsene Gelände, ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht bis auf Straßenhöhe anzufüllen.
Stützmauern sind nur parallel zum Gelände mit einer durchlaufenden oberen Abgrenzung bis zu einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.

3.4 Müllsammelstellen und Containerstandplätze sind baulich zu integrieren bzw. durch geeignete und auf die Gesamtgestaltung auf dem Grundstück abgestimmte Maßnahmen (z.B. Sichtschutzmauern) so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.

3.5 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten zu begrünenden Flächen im Sondergebiet sowie nicht überbaute Grundstücksflächen (gesamtes Planungsgebiet) sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
Auf den zu begrünenden Flächen des Baugrundstücks sind bauliche Anlagen und Stellplätze sowie die Nutzung als Lagerflächen o.ä. unzulässig.

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

3.7 Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

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 zurückzuversetzen. 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 07.07.2005 / 22.09.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 21.02.2006
STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. i.V. Kurt Werner

Frank
Oberbürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 23.02.2006

Stadt Konstanz

Bebauungsplan-Entwurf "ZERGLE II"

A b r e n z u n g s l a g e p l a n



Planfertigung

Konstanz, den 07.07.2005/22.09.2005

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

FREIE STADTPLANERIN REGIERUNGSBAUM. SRL

78462 KONSTANZ GOTTLIEBERSTR. 2 TEL +49.7531.991035

E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Stifterstraße

Radolfzeller Straße

Zerglelweg

Brandenburger Straße

Riedstraße

Riedstraße

Berlin

Lebensmittelsupermarkt

Nebenräume Lager

Anlieferung

8359 8360 8367 8367/2 8367/50 8369 8370/1 8370 8368 8368/2 8371 8372/5 8372 8372/3 8372/4 8374 8374/1 8374/51 8373 8375 8357/1 8357/2 8375/1 8378/7 8378/2 8378/1 8379 8410/2 8410/1 8395 8414/1 8417/1 8418 8419/2 8417 8419/1 8422 8425 8427/2 8384 8384/2 8384/1 7670 7669 7674/7 7674/6 7671 7513/2 7513/1 7514 7516 7519/8 7519/5 7519/7 7519 7519/6 7519/1 7519/2 7510 7510/3 7510/1 7510/2 7476 7476/1 7507/1 7507/4 8383/6 8383 8382

N

Systemschnitt Riedstraße

410 405 400 395 390 385 (402)

6.50 10.50 10.50

Supermarkt

Alternative Bebauungsmöglichkeit im Allgemeinen Wohngebiet

Stadt Konstanz Bebauungsplan "ZERGLE II"

Gestaltungsplan M 1:500

Plangrundlage
Katasterplan
Städtebau- und Vermessungsamt Stadt Konstanz
von 2003

Planfertigung
Konstanz, den 22.09.2005

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
FREIE STADTPLANERIN REGIERUNGSBAUM, SRL
78462 KONSTANZ GOTTLIEBERSTR. 2 TEL +49.7531.991035
E-MAIL bettina.nocke@t-online.de

Entwurf vom 07.07.2005/22.09.2005 Planer/in Dipl.-Ing. B. Nocke
geändert _____ _____ Zeichner/in _____

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluss	am	20.05.99		öffentliche Bekanntmachung	am	04.12.00
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	15.05.03		öffentliche Bekanntmachung	am	17.05.03
und Behördenvoranhörung	durchgeführt vom	19.05.03	bis	30.05.03	Veranstaltung	am 21.05.03
1. Öffentliche Auslegung	Beschluß am	21.07.05		öffentliche Bekanntmachung	am	23.07.05
	durchgeführt vom	01.08.05	bis	02.09.05		
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am	22.07.05				
2. Öffentliche Auslegung	Beschluß am	27.10.05		öffentliche Bekanntmachung	am	29.10.05
	durchgeführt vom	07.11.05	bis	21.11.05		
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am	03./04.11.05				

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 26.01.2006 Satzungsbeschluss am 26.01.2006

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den _____

_____
(Werner, Bürgermeister) (Siegel)

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

STADT KONSTANZ

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

I. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

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

II. RAHMENKONZEPT ZERGLE

Das Rahmenkonzept Zergle umfasst 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 werden sollte. Mit der Entwicklung dieses Gebietes wurde die Bebauung der größten noch vorhandenen zentrumsnahen Freifläche von Wollmatingen vorbereitet.
Es 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 wurden 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 sollten eine angemessene Verdichtung erreicht und sinnvolle Übergänge zur vorhandenen Bebauung geschaffen werden; die zu planende Bebauung musste einerseits betreffend Typologie und Höhe auf die Umgebung reagieren, andererseits war eine Fortführung der Baustruktur wie z.B. in Öhmdwiesen II nicht erwünscht. Im Mittelpunkt sollte der verdichtete Einfamilienhausbau stehen.
Es wurden 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 sollte so angeordnet werden, dass die Realisierung in mehreren, jeweils in sich geschlossenen Abschnitten erfolgen konnte. Das Grundgerüst sollte so flexibel sein, dass Gestaltungsspielräume bei der Verwirklichung der einzelnen Abschnitte offen bleiben.

Im Rahmenplan wurde für den Bereich der Gärtnerei eine Mischung von Reihenhäusern, Stadthäusern und Mehrfamilienhäusern vorgeschlagen. Entlang der Riedstraße sollte durch eine im Mittel III-geschossige Randbebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern eine neue Raumkante geschaffen werden. An der Brandenburger Straße sollte die von Süden kommende Bauflucht aufgenommen und eine Reihe von Stadthäusern vorgesehen werden. Auf den inneren Flächen waren vier Reihenhausgruppen angeordnet.

In der Zwischenzeit wurde intensiv über die langfristige Sicherung der Nahversorgung in Wollmatingen nachgedacht. Da der Standort an der Radolfzeller Straße insbesondere aus Gründen der Erschließungsproblematik nur bedingt entwickelt werden kann, wurden alternative Standorte für einen Vollsortimenter geprüft. Im Ortskern von Wollmatingen steht außer dem Gärtnereigelände kein geeignetes Grundstück zur Verfügung. Von den ursprünglichen Entwicklungsvorstellungen für das Gärtnereigelände wird deshalb Abstand genommen und hier ein Standort für die Nahversorgung vorgesehen.

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach den Ausführungen im FNP ist in Konstanz von einem umgangreichen 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 im FNP dargestellt.

Zur Sicherung der Grundversorgung soll ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft im Planungsgebiet festgesetzt werden. Da mit der beabsichtigten Verkaufsfläche von 1400 m² der Tatbestand der Großflächigkeit erreicht wird, ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Auf die Begründung zur FNP-Änderung wird verwiesen.

IV. LAGE UND GRÖSSE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES „ZERGLE II“

Das Gebiet „ZERGLE II“ wird begrenzt
- im Westen durch den in nord-südlicher Richtung verlaufenden Grünzug (festgesetzt im Bebauungsplan „Zergle I“)
- im Norden durch die neu geplante Verbindungsstraße vom Mühlenweg zur Radolfzeller Straße (festgesetzt im Bebauungsplan „Zergle I“) und den Zergleweg (innerhalb)
- im Osten durch die Riedstraße und die bestehende Bebauung an der Radolfzeller Straße und am Zergleweg
- im Süden durch die Brandenburger Straße und die Grundstücke Flst. Nr. 8383, 8383/6 sowie 7507/1 (alle außerhalb).

Die Abgrenzung ist im Einzelnen dem Lageplan zu entnehmen.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2, 45 ha.

V. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsgebiet ist umgeben bzw. überlagert von den Bebauungsplänen:

im Süden:
- Bebauungsplan „Öhmdwiesen Ost“, in Kraft getreten am 18.07.1964

im Osten und Süden
- Straßen- und Baufluchtenplan zum Gewann „Unterhadt und Obere Reuthe“, in Kraft getreten am 08.12.1962
- die Änderung des Straßen- und Baufluchtenplans „Unterhadt und Obere Reuthe“, in Kraft getreten am 02.11.1965

Die Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans im jeweiligen Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

VI. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

VI.1 ERSCHLIESSUNG

Im Zuge der Rahmenplanung und insbesondere im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „Zergle I“ sind intensive Untersuchungen zum Verkehr durchgeführt worden. Auf die dort enthaltenen Ausführungen wird verwiesen.
Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden insgesamt max. 52 neu geplante Wohneinheiten sowie die vorhandenen Wohneinheiten am Zergleweg aus dem westlichen Teil des Bebauungsplangebietes Zergle II die Einmündung in die Radolfzeller Straße zusätzlich belasten. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist davon auszugehen, dass diese zusätzliche Belastung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Verkehr in der Radolfzeller Straße haben wird.

Der geplante Lebensmittelmarkt darf ausschließlich von der neuen Erschließungsstraße von Süden aus angefahren werden. Dies gilt sowohl für den Kunden- wie auch für den Lieferverkehr (ausgenommen zusätzliche Nutzungen, siehe unten - Parkierung und Stellplätze).
Zum Verkehrsaufkommen durch die geplante Verkaufsfläche wurde vom Büro Modus Consult Ulm GmbH eine Stellungnahme (31.05.2005) erarbeitet. Auf die Stellungnahme in der Anlage wird verwiesen.
Die Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Riedstraße wurde im Gutachten Nr. 3852/868 vom 08.09.2005 sowie in dessen Nachtrag I vom 13.10.2005 des Büros IWS – Rink, Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, mit 1100 Fahrzeugbewegungen pro Tag angesetzt, die anzunehmende Frequentierung des Kundenparkplatzes in Abhängigkeit von der Nettoverkaufsfläche (gem. „Parkplatzlärmstudie, 2003 vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz). Dies entspricht einer Erhöhung des derzeitigen Verkehrsaufkommens auf der Riedstraße um ca. 11 %.

VI.1.1 Straßen, Fuß- und Radwege

Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes wird durch eine von der neu geplanten Verbindungsstraße zwischen Mühlenweg und Radolfzeller Straße ausgehenden und nach Süden abzweigenden Stichstraße erschlossen. Auf der Höhe des Zergleweges am Ende der in ost-westlicher Richtung verlaufenden Grünachse wird der Stichweg durch eine kleine platzartige Aufweitung gegliedert. 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 im Wesentlichen aufgehoben werden kann. Lediglich die Kundenparkplätze für den Blumenladen an der Ecke Radolfzeller Straße / Riedstraße sollen auch zukünftig von der Riedstraße aus an- und abgefahren werden können. Für Fußgänger und Radfahrer wird die Verbindung erhalten. Der Zergleweg wird südlich der Grünachse bis an die westliche Grenze des Planungsgebietes als Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,5 m fortgeführt. Zwei der Reihenhauszeilen werden über private Wege mit gegenseitigen Geh- bzw. Geh- und Fahrrechten erschlossen, die Reihenhauszeile südlich der Grünachse über den Fuß- und Radweg.
Am Ende der nord-südlichen Stichstraße wird ein kleiner Wendehammer für PKW angelegt und nach Süden zur Brandenburger Straße eine Fußwegverbindung geschaffen. Aufgrund der Topographie sind hier Stufen erforderlich.

Auf eine Verknüpfung zwischen Brandenburger Straße und Radolfzeller Straße für den Fahrverkehr wird verzichtet, um ungewollte Durchgangsverkehre von vornherein auszuschließen.
Der zwischen Zergleweg und Brandenburgerstraße vorhandene Fußweg bleibt erhalten.

Zur Erschließung des Gärtnereigeländes wird eine neue, vom Knotenpunkt der Radolfzeller Straße abgelöste Straße zwischen Brandenburger Straße und Riedstraße geschaffen. Sie ist mit einer Breite von insgesamt 9,5 m festgesetzt. Der Einteilungsvorschlag mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m und beidseitigen 2 m breiten Gehwegen ist nicht verbindlich. Mit dieser Straße ist das Grundstück Flst. Nr. 8383/6 erstmals direkt erschlossen.
Die neue Anbindung an die Riedstraße kann einen Beitrag zur Entspannung der weiter südlich vorhandenen, zum Teil überlasteten Anschlusspunkte leisten.
Die Lage der Straße ganz im Süden des Planungsgebietes ist in erster Linie durch die topographische Situation begründet: ab dem neu geplanten Einmündungsbereich steigt die Riedstraße deutlich an und wäre eine Ein- bzw. Ausfahrt schwieriger. Außerdem wird für die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes eine große zusammenhängende Fläche benötigt.
An der Riedstraße wird der im Bereich des Planungsgebietes fehlende Gehweg auf der Westseite ergänzt.
Die Restfläche zwischen der neu geplanten Straße und den südlich angrenzenden Grundstücken wird als Verkehrsgrünfläche angelegt.

VI.1.2 Parkierung und Stellplätze

Die Straßenbreite der neu geplanten Stichstraße mit 5,0 m lässt zwar grundsätzlich das Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen zu, aufgrund der angelagerten erforderlichen Stellplätze ist dies jedoch nur äußerst bedingt möglich. Es werden deshalb an zwei Stellen zusätzlich öffentliche Stellplätze (insgesamt 11 Stellplätze) aufgenommen.

<u>Allgemeines Wohngebiet</u>:
Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Wohnbebauung westlich der Stichstraße zwischen Radolfzeller Straße und Brandenburger Straße:
Die beiden nördlichen Gebäudezeilen können alternativ als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Bei Einzel- und Doppelhäusern können die Garagen/Stellplätze zwischen den Gebäuden platziert werden. Die Zufahrt zur südlichen der beiden Zeilen erfolgt über einen Privatweg, auf dem ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt ist. Werden Reihenhäuser gebaut, sind die Garagen/Stellplätze jeweils über eine Zufahrt von der Stichstraße aus anzufahren. Zwischen Garagen und Straße können zusätzlich Stellplätze angeordnet werden. Wegen des Straßengefälles ist eine parallele Anordnung der Garagen entlang der Straße städtebaulich nicht gewünscht, um die dann notwendige Staffelung der Garagenzeilen zu vermeiden. Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Garagen sind durch 1 m breite Rabattenflächen unterbrochen, in denen die Höhendifferenz ausgeglichen werden kann.
Dies gilt auch für die beiden Reihenhauszeilen südlich der Grünachse. Für diese besteht die alternative Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen, die von der Brandenburger Straße aus angefahren werden kann. Eine andere Zufahrt zur Tiefgarage ist aus topographischen Gründen nicht sinnvoll.

Diese Möglichkeit einer Tiefgaragenzufahrt von der Brandenburger Straße aus soll auch dem östlich der Stichstraße geplanten Einzelhaus (max. 5 WE) eröffnet werden. Die zusätzliche Belastung der Brandenburger Straße wird wegen der insgesamt nur wenigen zusätzlich von hier aus zu erschließenden Wohneinheiten als vernachlässigbar betrachtet.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird durch die Anzahl der Stellplätze, die den Grundstücken zugeordnet werden können, begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass die zulässige Zahl der WE nicht auf allen Reihenhausparzellen zu realisieren ist (1,5 Stellplätze je Wohneinheit), sofern die im Bebauungsplan vorgeschlagene Einteilung mit 5 Einheiten je Zeile umgesetzt wird.

Übrige Wohnbebauung:
Die erforderlichen Stellplätze für die übrige Wohnbebauung können alternativ als offene Stellplätze, in die Wohngebäude integriert oder als Tiefgaragen errichtet werden. Die Lage der Stellplätze ist wie auch bei den Hausgruppen nicht festgesetzt. Garagen dürfen hier nur ausnahmsweise vorgesehen werden, sofern die Gesamtgestaltung der Baugrundstücke und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

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.

Sondergebiet:
Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll erreicht werden, dass das gesamte Gebäude und die Parkierungsflächen - mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrten und Zugänge - nach außen eingegrünt werden. Die ursprünglich vorgesehene insgesamte Überdachung aller Stellplätze im Sondergebiet wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit aufgegeben. Sofern die Stellplätze nicht mit einer Tiefgarage unterbaut sind, sind sie wasserdurchlässig zu gestalten und mit Bäumen zu überstellen.

Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Stellplätze für die ergänzende Bebauung über dem Markt und den dazugehörigen Parkplätzen nicht in einer Ebene nachgewiesen werden können. Sofern für diese Nutzungen zusätzlich eine Tiefgarage gebaut wird, darf diese abweichend von den Festsetzungen für den Lebensmittelmarkt eine gesonderte Zufahrt erhalten, um die verschiedenen Verkehre zu entflechten.

Als städtebauliche Zielsetzung sollen soweit möglich 50 % der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden.

VI.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

VI.1.4 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes zwischen der bestehenden Bebauung (Flst. Nr. 8378/2, Zergleweg 5, Flst. Nr. 8378/1, Brandenburgerstraße 30) und der westlichen Begrenzung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem.

Die zur Entwässerung dieses Bereiches erforderlichen Schmutzwasserkanäle werden an den bestehenden Hauptsammler DN 1000 (Unisammler) angeschlossen. Die erforderlichen Regenwasserkanäle entwässern direkt in die im zentralen Grünbereich des Baugebietes (Zergle I) geplante Entwässerungsmulde.

Der östliche Teil des Planungsgebietes zwischen Zergleweg, Brandenburger Straße und Riedstraße wird über die bestehenden Mischwasserkanäle entwässert.
Die Forderung nach Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in diesem Bereich wird im Rahmen der zur Erteilung der Baugenehmigung erforderlichen Entwässerungsanträge auf Grundlage des Wassergesetzes Baden-Württemberg gestellt und wird daher nicht ausdrücklich im textlichen Teil des Bebauungsplanes formuliert.

VI.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Leitungen sind, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen, Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger ausgewiesen.

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, 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.

VI.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Als Ziele für den Bebauungsplan wurden bereits im Rahmenplan die Schaffung einer angemessenen Verdichtung zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen sowie sinnvoller Übergänge zur vorhandenen Bebauung formuliert; die zu planende Bebauung soll betreffend Typologie und Höhe auf die Umgebung reagieren, ohne dass der in der Umgebung anzutreffende Geschosswohnungsbau fortgeführt wird. Gleichzeitig soll nun die wohnungsnahe Versorgung mit Lebensmitteln langfristig gesichert werden.

Zwischen der neuen Anbindung an die Radolfzeller Straße, dem Zergleweg und der Brandenburger Straße steht der verdichtete Einfamilienhausbau im Mittelpunkt. Die angestrebte Verdichtung wird durch die Planung von vier Reihenhauszeilen umgesetzt, die aus energetischen Gründen möglichst südorientiert ausgerichtet sind. Die Gebäudeabstände und die Gebäudehöhen sind so festgesetzt, dass die Verschattung minimiert wird (dies gilt für alle neu geplanten Gebäude im Planungsgebiet).
Bei den beiden nördlichen Zeilen können alternativ auch Einzel- oder Doppelhäuser realisiert werden. Diese Änderung wurde nach der 1. Offenlage vorgenommen, um besser auf zu erwartenden Ansprüche der Grundstückseigentümer in der Umlegung reagieren zu können.

Auf der Ostseite der Stichstraße sind alternativ kleinere Mehrfamilienhäuser mit max. 3 bzw. 5 Wohneinheiten festgesetzt. Alternativ sind hier auch Doppelhäuser zugelas-

sen, die die Anzahl der festgesetzten Wohneinheiten in der Summe jeweils nicht überschreiten dürfen.

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

Die Fläche des bisherigen Gärtnereigeländes zwischen Riedstraße und Brandenburger Straße wird für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels in Form eines Vollsortimenters zur Deckung der Nahversorgung genutzt. Aus städtebaulichen Gründen wird hier eine ergänzende Nutzung in den Obergeschossen gefordert, um insbesondere eine angemessene Randbebauung entlang der Riedstraße sowie der Wohnbebauung am Zergleweg zu schaffen.
Es ist deshalb entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Baufensters auf 70 % der Länge eine mindestens II- und maximal III-geschossige Bebauung zwingend festgesetzt. Insgesamt ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 begrenzt. Davon darf die Grundfläche des Lebensmittelsupermarktes max. 2400 m² betragen.

VI.2.1 Sondergebiet für Lebensmitteleinzelhandel

VI.2.1.1 Zentrenkonzept der Stadt Konstanz

Die Stadt Konstanz hat bereits mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.1999 ein erstes Zentrenkonzept aufgestellt auf der Grundlage einer Einzelhandelsstrukturuntersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) von 1996. Ziel des Zentrenkonzeptes ist die Stärkung des Einzelhandels in integrierten Lagen, die Wahrung der oberzentralen Versorgungsfunktion der Altstadt und die Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen. Außerdem sollen mit dem Konzept die knappen Gewerbestandorte gesichert werden. Die Stadtteilzentren wie Wollmatingen, die als C-Zentren eingestuft sind, sind insbesondere für die verbrauchernahe Versorgung bedeutsam.

Um den Entwicklungen im Einzelhandel seit der Aufstellung des ersten Konzepts gerecht werden zu können, wird derzeit das GMA-Gutachten fortgeschrieben. Die Ergebnisse der Fortschreibung werden im Oktober vorliegen und soweit erforderlich und sinnvoll hier ergänzt.

Nach dem vorliegenden Zentrenkonzept hat zwischen 1988 und 1996 eine Verlagerung der Verkaufsflächenanteile insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich ins Industriegebiet stattgefunden. Von dieser Entwicklung war weniger die Altstadt als die Stadtteile betroffen. Diese Entwicklung hat sich bis heute weiter fortgesetzt. Bereits 1999 wird festgestellt, dass zugunsten einer verbrauchernahen Versorgung der zunehmenden Verkaufsflächenreduzierung in den integrierten Bereichen der Stadtteile mit geeigneten Mitteln entgegengewirkt werden muss. Es wurde auch festgestellt, dass Wollmatingen und Fürstenberg, die an der Riedstraße zusammenstoßen, als unterversorgt zu bezeichnen sind. Diese Situation hat sich durch die seitherige Schließung zweier Lebensmittelläden noch verschärft (zur Lage und Verteilung der Einzelhandelsgeschäfte siehe Zentrenkonzept).

VI.2.1.2 Versorgung im Stadtteil Wollmatingen

Mit der Aufgabe der Gärtnereinutzung an der Riedstraße steht ein ausreichend großer Standort für einen zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenter zur Deckung des täglichen Bedarfs im Nahbereich zur Verfügung. Ein anderer Standort in entsprechender Größe ist in ähnlich gut integrierter Lage für Wollmatingen und Teile von Fürstenberg

nicht vorhanden. Die Stadt Konstanz hat deshalb beschlossen, diesen Standort für einen solchen Lebensmittelmarkt planungsrechtlich zu sichern. Dies ist insbesondere auch deshalb städtebaulich geboten, weil sämtliche vorhandenen Einzelhandelsstandorte aufgrund ihrer Größe und Entwicklungsbeschränkungen langfristig als nicht gesichert angesehen werden müssen. Bei einer weiteren Schließung von Läden in den Stadtteilen würde insbesondere die Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerungsgruppen mittel- bzw. langfristig gefährdet sein.

An der Riedstraße in noch guter Entfernung zu den vorhandenen stadtteilzentralen Einrichtungen soll deshalb ein zentraler Versorgungsbereich entwickelt werden. Dieser soll nicht nur eine Grundversorgung, sondern eine qualitativ gute Nahversorgung der Bevölkerung abdecken und damit insgesamt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung des Stadtteilzentrums leisten. Die Untersuchung „Das Ende der Nahversorgung“ (aus: Schriftenreihe Verband Region Stuttgart, Hrsg. Verband Region Stuttgart 2001) hat ergeben, dass der entscheidende Grund für den Lebensmitteleinkauf am Standort „Breite, Tiefe und Auswahl des Sortiments“ sind.

VI.2.1.3 Allgemeine Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel

Die Supermärkte des Lebensmitteleinzelhandels mit einer Sortimentsbreite von deutlich über 7500 Artikeln, darunter in erheblichem Umfang Frischwaren, sind als Vollsortimenter für die Nahversorgung unentbehrlich. Die ökonomischen Grundvoraussetzungen haben sich so entwickelt, dass die Supermärkte auf Dauer nur dann bestehen können, wenn sie über eine Verkaufsfläche im Bereich der Großflächigkeit (also deutlich über 700 m²) verfügen, u.a. deshalb, weil auch im Rahmen der Nahversorgung immer größere Auswahlmöglichkeiten gefordert werden.
Teilversorger (Discounter) mit durchschnittlich ca. 1000 bis 3000 Artikeln können mit kleineren Verkaufsflächen auskommen und konnten deshalb in der Vergangenheit ihre Marktposition zu Lasten der Vollsortimenter erheblich ausbauen. Diese für den Lebensmittelsupermarkt negative Entwicklung ist insbesondere auch auf den Flächenbedarf des Lebensmittelvollversorgers zurückzuführen.
Das gesamte Sortiment eines Supermarktes lässt sich auf einer Verkaufsfläche von unterhalb 700 m² nicht mehr unterbringen. Nach Einschätzung der Vertreter des Lebensmitteleinzelhandels besteht deshalb ein Mindestflächenbedarf von 1300 m². Kleinere Verkaufsflächen laufen auf eine Reduzierung des Angebots hinaus. Einer solchen Reduzierung sind aus Wettbewerbsgründen Grenzen gesetzt, außerdem würde die Versorgungsqualität herabgesetzt.

IV.2.1.4. Festsetzungen zur Sicherung der Nahversorgung

Bei den Vollsortimentern in der o.g. Größenordnung handelt es sich nach Auffassung des Lebensmitteleinzelhandels und deren Verbänden um Einzelhandelsbetriebe, die typischerweise der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Diese Einschätzung hat auch die Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel § 11 Abs. 3 BauNVO“, die im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen im Jahr 2002 eine Stellungnahme zur Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels vorgelegt hat, geteilt. Im Bericht der Arbeitsgruppe wird eine unterschiedliche Entwicklung der beiden Betriebstypen Vollversorger (Lebensmittelsupermarkt) einerseits und Lebensmitteldiscounter andererseits festgestellt. Dem Erhalt bzw. der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung als Bestandteil der lebendigen Stadtteilzentren als Einkaufs- und Erlebnismittelpunkt der Bevölkerung kommt besondere Bedeutung zu.

Bei der städtebaulichen Beurteilung von Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften muss zwar grundsätzlich die Betriebsform (Discounter oder Supermarkt) außer Betracht bleiben, weil sie keine Kategorie des Städtebaurechts ist. Diese Einschätzung gilt aber nicht einschränkungslos. Der Betriebsform bzw. dem Konzept kommt städtebauliche Relevanz zu, sofern hierdurch die folgenden Faktoren beeinflusst werden:

- auf das Warenangebot (Verhältnis von Food- und Non-Food-Bereich)
- auf den Einzugsbereich des Betriebs im Sinne der Nahversorgung der Bevölkerung
- auf den Verkehr (im Sinne des induzierten Verkehrs).

Die Stärkung und Sicherung einer qualifizierten Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs insbesondere für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen ist vorrangiges Ziel der Stadt Konstanz. Dabei sind wirtschaftlich überlebensfähige Größenordnungen eine Grundvoraussetzung. Um dieses Ziel zu erreichen, wird im vorliegenden Bebauungsplangebiet der Standort für einen Lebensmittelmarkt in Form eines Vollsortimenters (Supermarkt) festgesetzt. In einem derartigen Vollsortimenter werden typischerweise in erheblichem Umfang Frischwaren der Sortimente Obst und Gemüse, Fleisch/Wurst, Käse/Feinkost sowie Brot und Backwaren (typischerweise auch in Form von Bedienungstheken) angeboten. Die Zahl der in einem Lebensmittelsupermarkt angebotenen Artikel umfasst regelmäßig zwischen 7.500 und 11.500 Artikel.

Um einen Vollsortimenter mit einer langfristig überlebensfähigen, wirtschaftlichen Größenordnung anzusiedeln, der primär der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtteil dient, ist die Ausweisung einer Verkaufsfläche von 1400 m² erforderlich. Würde der Standort von einem Discounter besetzt, so wäre das Ziel einer umfassenden und qualifizierten Nahversorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (einschließlich Frischwaren) nicht in gleicher Weise gewährleistet, wie bei einem Vollsortimenter. Hinzu kommt, dass Discounter bei einer derartigen Verkaufsfläche im Hinblick auf den bei dieser Größenordnung erforderlichen Umsatz einen wesentlich größeren Einzugsbereich aktivieren und damit über die Nahversorgung hinausgehen. Damit würde in erheblichem Umfang zusätzlicher gebietsfremder Verkehr ausgelöst.

Generell kann bei großflächigen Lebensmittelsupermärkten mit geringeren Kundenzahlen pro m² Verkaufsfläche und damit weniger Kundenverkehr gerechnet werden als bei vergleichbar großen Discountern.

Der geplante Standort ist verbrauchernah und städtebaulich integriert, wie aus den in einem Umkreis von nur 500 m erfassten Wohneinheiten von über 3000 hervorgeht und deshalb hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich.

VI.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

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

Die gesamte Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet ist mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Reihenhäuser werden mit einem flach geneigten Satteldach, die beiden südlichen Reihenhauszeilen alternativ mit einem Pultdach abgeschlossen, die Einzel- bzw. Doppelhäuser westlich der neuen Stichstraße können je nach Haustyp mit einem Sattel- oder Zeltdach versehen werden. Die am Zergleweg ergänzten Gebäude erhalten in Anpassung an die maßgebliche umgebende Bebauung ein etwas steiler geneigtes Satteldach.

Der Lebensmittelmarkt kann sich mit seiner Verkaufsfläche und den erforderlichen Neben-, Lager- und sonstigen Räumen über eine Fläche von 2400 m² erstrecken, bei der o.e. Beschränkung der Verkaufsfläche auf 1400 m². Die überbaubare Fläche im Sondergebiet ist durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baulinie entlang der Riedstraße soll sicherstellen, dass hier eine Straßenrandbebauung realisiert wird. Die Grundflächenzahl (GRZ) darf insgesamt maximal 0,4 betragen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet ist durch Baugrenzen bestimmt. Um einen Abstand von mindestens 15 m zwischen der zweigeschossigen Bebauung zu sichern, ist die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche östlich der Nord-Süd gerichteten Grünachse 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.

VI.2.3 Höchstzulässige Zahl an Wohneinheiten

Aufgrund der Problematik bei der Anordnung von Garagen und Stellplätzen in ausreichender Anzahl sowie zur Sicherstellung des geplanten Baugebietstyps ist die zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Ausgenommen hiervon ist lediglich das Sondergebiet.

VI.2.4 Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist je Grundstück 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 Unterbrechung der Garten- und Grünzonen vorgebeugt werden. Dies ist insbesondere wegen der gewünschten Durchgrünung geboten.

VI.3 STRASSENVERKEHRSLÄRM- UND BETRIEBSLÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zum Straßenverkehrslärm- und Betriebslärm-Immissionsschutz durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz, Wolfgang Rink, Reute, erarbeitet.
Ziel ist es sicherzustellen, dass der bestimmungsgemäße Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verursachen wird. Deshalb sind für die für den Lebensmittelsupermarkt vorzuhaltende, im Bebauungsplan als Sondergebiet auszuweisende Fläche maximal zulässige Emissionspegel zahlenwertmäßig derart festzulegen, dass die zukünftige bestimmungsgemäße Nutzung dieser Fläche keine Überschreitung der zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit vor Gewerbelärmeinwirkungen maßgebenden Referenzwerte in der Nachbarschaft des Planungsgebiets verursachen kann. Außerdem ist zu überprüfen, ob diese im Bebauungsplan festzusetzenden maximal zulässigen Emissionspegel den Betrieb eines Lebensmittelsupermarktes in der geplanten Größenordnung überhaupt erlauben bzw. welche generellen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen sind, um eine unzulässige Betriebslärmeinwirkung auf die Nachbarschaft auszuschließen.

Weiterer Gegenstand des vorliegenden Gutachtens ist eine Prognose der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf den benachbarten Verkehrswegen, insbesondere auf der Riedstraße und Radolfzeller Straße, verursachten Lärmeinwirkung auf das Plangebiet sowie eine Beurteilung dieser Einwirkung durch Vergleich mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten. Im Fall einer Überschreitung dieser Werte sind zunächst „aktive“ Schallschutzmaßnahmen zu dimensionieren. Da im vorliegenden Fall davon auszugehen ist, dass die Einhaltung dieser Referenzwerte allein durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder Lärmschutzwall) mit städtebaulich vertretbaren Höhenabmessungen nicht erreicht werden kann, ist für die Fassaden der bauplanungsrechtlich möglichen Gebäude innerhalb der von einer Überschreitung der Referenzwerte betroffenen Flächen im Hinblick auf die Festsetzung von „passiven“ Schallschutzmaßnahmen der die jeweilige Außenlärmeinwirkung kennzeichnende Lärmpegelbereich anzugeben.

Die nach den Ergebnissen der Untersuchung erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.
Danach ist für das Sondergebiet ein immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel (IFSP) festgesetzt.
Bei der Untersuchung der Straßenverkehrslärmeinwirkung auf den räumlichen Geltungsbereich wurde eine teilweise Überschreitung der Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 sowie der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung festgestellt. Da aufgrund der erforderlichen Dimensionierung und Lage auf die Errichtung von Schallschirmen (aktive Schallschutzmaßnahmen) aus städtebaulichen Gründen verzichtet wird, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die schutzbedürftigen Gebäudefassaden sind im Plan gekennzeichnet.
Im Einzelnen wird auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan beigefügt ist, verwiesen.

VII. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

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

VIII. 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, die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sowie die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen wiedergegeben:

ERGEBNIS DER EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

EINGRIFFSREGELUNG IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA)

Die für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes vorgenommene Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung ist zu folgendem Ergebnis gekommen:

Der Bebauungsplan "Zergle II" bereitet insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden und Arten und Biotope vor. Es ist von einer Versiegelung von ca. 5.000 qm auf den Baugrundstücken und von ca. 1.500 qm durch den Straßenbau auszugehen.

Dabei werden ca. 7.200 qm von Flächen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, und ca. 1.200 qm von Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz in Anspruch genommen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes geplant:

- die Anlage einer öffentlichen mit 18 Bäumen überstellten Grünfläche
- die Bepflanzung der Straßenräume und Stellplätze
- die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken
- die Anpflanzung einer Hecke auf der öffentlichen Grünfläche zwischen Zergleweg
- und Brandenburgerstraße

Da der Eingriff durch die genannten Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes nicht vollständig ausgeglichen werden kann, wird eine weitere Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes vorgesehen:

Auf der Ausgleichsfläche auf dem ehemaligen Standortübungsplatz Bettenberg nördlich von Wollmatingen ist die Maßnahme "Entstockung einer ehemaligen Kiesgrube" geplant (siehe Karte)

Ausgleichsmaßnahme A 1 außerhalb des Bebauungsplangebietes	
Standort:	ehemaliger Standortübungsplatz Bettenberg nördlich von Wollmatingen
Art der Maßnahme	Entfernung der Gehölze auf den Böschungen und im Sohlbereich der ehemaligen Kiesgrube zur Aufwertung der temporären Kleingewässer für Amphibien und Libellen.
Flächengrüße	0,9 ha
Zustand der Fläche vor Einleitung der Maßnahme	Trichterförmig eingetiefte, durch Kiesentnahme entstandene Mulde mit temporär wasserführenden Tümpeln: Böschungen mit Gehölzen bepflanzt, Sohle durch natürliche Sukzession stark verbuscht. Die unterschiedlich steil abfallenden Böschungen der ehemaligen Kiesgrube wurden aufgeforstet. Bei den gepflanzten Bäumen handelt es sich v.a. um Waldkiefer und Birke, im Bereich der nordöstlichen Flanke wurden außerdem vereinzelt bzw. in Gruppen Robinie, Winter-Linde und Rosskastanie eingebracht. Der Gehölzbewuchs ist geschlossen und hat das Stangenholzstadium erreicht. Ehemals vorhandene Magerrasenelemente sind weitgehend ausgedunkelt und verschwunden. Die Sohle der Kiesgrube weist einen in weiten Teilen natürlich entstandenen, noch nicht völlig geschlossenen Gehölzbewuchs auf, der im Wesentlichen aus Strauch- und Baumweiden besteht. Noch immer sammelt sich in kleineren Mulden Wasser, durch die Verdunstung der Bäume sind diese Phasen allerdings verkürzt, durch die Beschattung deren Funktion als Laichplatz und Larvalhabitat beispielsweise für den Laubfrosch oder diverse Florenelemente (Braunes Zypergras, Sumpf-Stendelwurz) sind verschwunden.
Entwicklungsziel	Freistellen von Böschungen und Tümpeln zur Förderung von Amphibien und Libellen sowie weiterer licht- und wärmeliebender Floren- und Faunenelemente. Durch die Freistellung der Böschungen sollen die Beschattung der Tümpel im Bereich der Kiesgrubensohle, vor allem der südexponierten Hangflächen reduziert werden. Zu den Artengruppen, die vom zuletzt genannten Punkt besonders profitieren sollen, zählen u.a. Reptilien (z.B. Schlingnatter) Tagfalter (z.B. Leguminosen-Bläulinge), Wildbienen und verschiedene weitere Vertreter der Wirbellosen-Fauna. Die Entfernung der Weiden am Grund der Kiesgrube reduziert den Wasserverlust durch Evapotranspiration der Pflanzen und führt ebenfalls zu einer stärkeren Besonnung der Tümpel. Spezielle Zielarten der Maßnahme sind u.a. Laubfrosch und Kleine Pechlibelle (Ischnura pumilio), daneben ist mit dem Wiederauftreten der oben genannten seltenen Florenelemente zu rechnen.

Empfehlung zur Durchführung	Die Umsetzung der Maßnahme ist mit dem Forstamt abzustimmen und sollte im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Die Entfernung der Gehölze sollte nahezu vollständig erfolgen, einzig auf der nördlichen Seite können einzelne Waldkiefern (maximal 5 %) sowie die Winter-Linde und die Rosskastanie als Solitäre stehen bleiben. Die Robinien sollten dagegen vollständig entfernt werden, da die Knöllchenbakterien der Wurzeln zu einer Stickstoffanreicherung führen und Ausläufer u. U. in kurzer Zeit auf die freigestellten Flächen vordringen. Die Weiden am Grund der Kiesgrube sollten mit dem Wurzelstock entfernt werden, um einen Neuaustrieb soweit wie möglich zu verhindern. Bei den gepflanzten Kiefern reicht es sie ebenfalls auf den Stock zu setzen. In diesem Bereich sollten ausschließlich zwei hochgewachsene Silberweiden erhalten bleiben (s. Karte).
Ökologische Aufwertung; Art des Ausgleichs	Ökologische Aufwertung, die in ersten Linie für die Schutzgüter Arten und Biotope in Anrechung gebracht werden kann; sie dient insbesondere als Ausgleich für den Verlust des Feldgehölzes im Plangebiet.
Flächenbesitz	Es handelt sich derzeit um eine Fläche in Besitz des Bundes; die Fläche wird der Stadt Konstanz für die Durchführung der Maßnahme zur Verfügung gestellt.

Diese Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes wird den Eingriffen auf den Baugrundstücken planungsrechtlich zugeordnet.

Auf der Eingriffsfläche E 1 unterscheiden sich die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffsintensitäten nur unwesentlich. Die Fläche ist mit den ökologischen Wertigkeitsstufen 3 und 4 (s. Plan, Bestand und Bewertung) ähnlich bewertet. Dementsprechend kann die Ausgleichsmaßnahme A 1 allen Eingriffsgrundstücken in Form einer Sammelausgleichsmaßnahme in gleichem Verhältnis zugeordnet werden.

EINGRIFFSREGELUNG IM SONDERGEBIET

Grundsätzlich gilt für den Innenbereich (in dem sich auch das Sondergebiet befindet), dass alle Eingriffe, die bislang zulässig waren, nicht ausgeglichen werden müssen (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Hinsichtlich des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel tritt jedoch diesbezüglich ein Sonderfall auf: auf dem Gärtnereigelände waren Eingriffe in dem jetzt geplanten Umfang bislang noch nicht zulässig. Die durch die Ausweisung als Sondergebiet zusätzlich zulässigen Eingriffe fallen somit unter die Eingriffsregelung und müssen demzufolge ausgeglichen werden. Die Bilanzierung im Grünordnungsplan hat ergeben, dass durch die Ausweisung des Sondergebietes eine Versiegelung von ca. 1.700 qm zusätzlich zulässig wird. Dieser Eingriff ist auszugleichen. Diesem Eingriff wird mit folgender Ausgleichsmaßnahme A 2 begegnet:

Ausgleichsmaßnahme A 2 außerhalb des Bebauungsplangebietes "Weidenrodung auf Gemarkung Dettingen"	
Standort:	Am Hesselberg, Gemarkung Dettingen, Flst. 1065 und1066/1
Art der Maßnahme	Ausstockung einer mit Schnittweiden bewachsenen Fläche und Ansaat mit einer artenreichen Wiesenmischung
Flächengröße	0,4 ha
Zustand der Fläche vor Einleitung der Maßnahme	Die Fläche ist mit einer Intensivkultur aus "Schnittweiden", die zur Arzneimittelherstellung verwendet wurden, dicht bestockt.
Entwicklungsziel	Umwandlung in eine artenreichen Mähwiese
Durchführung	Die Rodung ist verbunden mit einer Entfernung der Wurzelstöcke; es ist eine Planie herzustellen und die Fläche mit Saatgut einer artenreichen Mähwiese anzusäen
Ökologische Aufwertung; Art des Ausgleichs	Ökologische Aufwertung, die in erster Linie eine Verbesserung für das Schutzgut Landschaftsbild bedeutet; die Fläche liegt im einem landschaftlich reizvollen offenen Talraum, der durch die Weiden- Intensivkultur zuwächst; gleichzeitig ist mit der Wiesenansaat eine Verbesserung für das Schutzgut Arten und Biotope verbunden, da es sich bei den Weiden um eine Monokultur aus wenigen Gehölzarten

	handelt, die von einer artenreichen Wiesengesellschaft abgelöst wird.
Flächenbesitz	Es handelt sich derzeit um eine Fläche in Besitz der Stadt Konstanz.
Weitere Pflege	Im Anschluss an diese Freilegung und Ansaat der Fläche sollte die Fläche 2 mal jährlich gemäht werden; diese Mahd gehört nicht mehr zum erforderlichen Ausgleich.

Durch diese Maßnahme A 2 außerhalb des Planungsgebietes kann der (naturschutzrechtlich relevante) Eingriff im Sondergebiet ausgeglichen werden.

Auf der Eingriffsfläche E 2 unterscheiden sich die durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffsintensitäten nur unwesentlich. Die Fläche ist mit den ökologischen Wertigkeitsstufen 2 (s. Plan , Bestand und Bewertung) als homogen bewertet. Dementsprechend kann die Ausgleichsmaßnahme A 2 allen Eingriffsgrundstücken in Form einer Sammelausgleichsmaßnahme in gleichem Verhältnis zugeordnet werden.

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen kann –gesamthaft betrachtet- mit verschiedenen Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes begegnet werden. Alle Maßnahmen werden planungsrechtlich festgesetzt. Der Eingriff kann somit ausgeglichen werden.

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die beiden Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 außerhalb des Planungsgebietes werden den Eingriffsgrundstücken planungsrechtlich auf Grundlage des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die Flächen E 1 im Allgemeinen Wohngebiet, die bislang zum Außenbereich gehörten, werden der Ausgleichsmaßnahme A 1, die Flächen E 2 im Sondergebiet werden der Ausgleichsmaßnahme A 2 zugeordnet. Die zugeordneten Flächen sind der Karte 4 des GOP zu entnehmen.

IX. 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. Es soll eine Nutzung des Dachraumes ermöglicht werden, diese soll 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. Zur Minimierung der Oberflächenwasserbelastung ist der Einbau von unbeschichteten Metalldächern nicht zugelassen.

Garagen (bzw. Carports) sind im Planungsgebiet für die Reihenhausgruppen in ihrer Lage fixiert, um unerwünschte Garagenaufreihungen entlang der neu geplanten Stichstraße zu verhindern. Im Übrigen allgemeinen Wohngebiet sind Garagen nur ausnahmsweise zugelassen, hier sollen offene, wasserdurchlässige Parkplätze oder Tiefgaragen die notwendigen Stellplätze aufnehmen. Da Garagen 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.

Wegen des geplanten Einzelhandelsstandortes sind Vorschriften zu Werbeanlagen aufgenommen worden.

Aus städtebaulichen Gründen ist vorgeschrieben, dass Niederspannungsleitungen zu verkabeln sind. Da insgesamt großer Wert auf die Gestaltung und Begrünung des Baugebietes gelegt wird, wäre der Eindruck oberirischer Leitungen äußerst störend. Der wirtschaftliche Aufwand einer unterirdischen Verlegung kann durch das gleichzeitige Verlegen verschiedener Leitungen (Strom, Telecom usw.) minimiert werden. Langfristig gesehen ist erfahrungsgemäß die unterirdische Verlegung von Leitungen weniger unterhaltungsintensiv.

REALISIERUNG

Der Bebauungsplan „ZERGLE II“ 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.

XI. FLÄCHENBILANZ

Größe des Planungsgebietes	2,45 ha	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,28 ha	52,2 %
Sondergebiet (SO)	0,70 ha	28,6 %
Straßen (einschl. Gehweg an Riedstraße)	0,28 ha	11,4 %
Fuß- und Radwege	0,03 ha	1,2 %
öffentliche Grünflächen	0,16 ha	6,5 %

Lörrach, den 07.07.2005 / 22.09.2005 / 19.12.2005

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de