

Stadt
Konstanz

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“

Begründung

Stand: 30.06.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1	Hintergrund	5
1.2	Aufstellung örtlicher Bauvorschriften.....	6
2	Ziel und Zweck der Planung.....	6
2.1	Richtigstellung Gebietsart	6
2.2	Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung	6
2.3	Genauere Definition der max. Gebäudehöhe	7
2.4	Ausschluss von Hotel- und Beherbergungsbetrieben	7
2.5	Dachbegrünung und Dachnutzung	7
2.6	Schutz und Entwicklung des Freiraums	7
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
4	Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne	8
5	Übergeordnete Planungen	8
5.1	Regionalplan	8
5.2	Flächennutzungsplan 2010	9
5.3	Gewerbeflächenkonzept (GFK).....	9
5.4	Einzelhandelskonzept / Vergnügungstättenkonzept	11
5.5	Standortkonzept zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen	11
5.6	Handlungsprogramm Wirtschaft 2030.....	12
5.7	Handlungsprogramm Freiraum: Freiraumkonzept 2019 Kernstadt.....	13
6	Geschichte und Erhaltung.....	14
7	Verfahren	16
7.1	Aufstellungsbeschlüsse, Veränderungssperre.....	16
8	Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	16
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
8.1.1	Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	19
8.2.1	Gebäudehöhe.....	20
8.2.2	Höhe technischer Anlagen	22
8.2.3	Grundflächenzahl	22

8.2.4	Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ..22	22
8.3	Überbaubare Fläche und Bauweise.....24	24
8.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt24	24
8.5	Freizuhaltende Sichtfelder25	25
8.6	Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien25	25
8.7	Grünordnungsplanung26	26
8.7.1	Öffentliche Grünflächen.....27	27
8.7.2	Private Grünflächen.....28	28
8.7.3	Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....28	28
8.7.4	Artenschutz29	29
8.7.5	Dachverkleidungen aus Metall29	29
8.7.6	Dachbegrünung.....29	29
8.7.7	Baumpflanzungen auf Baugrundstücken30	30
8.7.8	Baumpflanzungen in Verbindung mit Stellplätzen.....30	30
8.7.9	Erhalt und Anpflanzen von Bäumen.....31	31
8.8	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans32	32
8.9	Eingriff und Ausgleich32	32
8.10	Hinweise.....33	33
8.10.1	Hochwasser.....33	33
8.10.2	Altlasten.....34	34
9	Aufstellung und Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften35	35
10	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)35	35
10.1	Fassadengestaltung.....35	35
10.2	Technische Anlagen auf Dachflächen.....36	36
11	Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO).....36	36
12	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....36	36
12.1	Befestigung von Wegen, Zugängen und Stellplätzen36	36
12.2	Einfriedungen37	37
12.3	Plätze für bewegliche Abfallbehälter37	37

13	Verwendete Grundlagen	37
----	-----------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP 2010	9
Abbildung 2: Übersichtsplan Ausschlussbereich für weitere Hotelnutzungen.....	12
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Handlungsprogramm Freiraum, Freiraumkonzept 2019 Kernstadt	14
Abbildung 4: Schematische Schnittdarstellung der Höhenstaffelung der Baufelder ..	21
Abbildung 5: HQ 100 und HQ extrem.....	33

1 Anlass und Erforderlichkeit

Am 25.10.2018 hat der Gemeinderat das Gewerbeflächenkonzept beschlossen. Einen Monat später, am 22.11.2018, folgte der Beschluss zum Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 (HPWirtschaft) durch den Gemeinderat. Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplans „Stromeyersdorf Ib“ ist die Integration der gesetzten Ziele und Maßnahmen beider Konzepte in das bestehende Gewerbegebiet Stromeyersdorf.

Neben dem in § 1a (2) S. 1 BauGB verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, erfordern die geografische Lage der Stadt, der See, die EU-Außengrenze sowie zahlreiche Schutzgebiete einen haushälterischen Umgang mit der Flächenentwicklung insgesamt und insbesondere der gewerblichen Bauflächen. Das Gewerbeflächenkonzept knüpft hier an und formuliert für Stromeyersdorf insbesondere folgendes Ziel: Die erreichte Qualität des städtebaulich hochwertigsten Konstanzer Gewerbestandorts ist zu sichern.

Das Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 hat folgendes übergeordnetes Ziel: „ZF2: Bis zum Jahr 2030 ist Konstanz die Stadt mit der höchsten Flächeneffizienz (Gewerbesteueraufkommen und Mitarbeiter pro Quadratmeter bebauter Siedlungsfläche) aller Städte unter 100.000 Einwohner in Baden-Württemberg“. Es beinhaltet verschiedene Unterziele zur Flächeneffizienz, wie z. B. eine bessere Erreichbarkeit der Unternehmen durch den Umweltverbund (umweltverträgliche Verkehrsmittel) sowie weitgehend autofreie gewerblich-urbane Quartiere. Diese Ziele sollen wiederum zu einer qualifizierten Freiraumplanung (MF4.1) beitragen, um eine attraktive Arbeitsumgebung durch hochwertige Freiräume für die Beschäftigten zu schaffen.

1.1 Hintergrund

Das zu planende Gebiet umfasst das frühere Areal der Firma Stromeyer in direkter Lage am Seerhein.

Das Gebiet ist heute sowohl mit einigen erhaltenen und denkmalgeschützten Firmengebäuden als auch mit neuen Gewerbegebäuden bebaut. Eingerahmt ist das Gebiet von einer kleinen Parkanlage im Westen sowie von einer Allee im Osten entlang der Stromeyersdorfstraße. Der Charakter des Gebiets entsteht durch seine besondere naturräumliche Lage in Kombination mit ortspezifischen historischen Bezügen.

Bereits in den Jahren 1985 bis 1991 wurde der Charakter des Gebiets und sein Fortbestand als Gewerbegebiet in einem Forschungsvorhaben im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau untersucht. Ein Bebauungsplan

wurde erstellt (Stromeyersdorf Ib, rechtskräftig seit 2006), um eine planungsrechtliche Sicherung des hochwertigen Gebiets zu erreichen.

Das positive äußere Erscheinungsbild der bereits realisierten Bebauung zeugt davon, dass die gesteckten Ziele zur Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebiets erreicht wurden.

1.2 Aufstellung örtlicher Bauvorschriften

Der Bebauungsplan wird durch Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke in örtlichen Bauvorschriften ergänzt. Dadurch bietet sich die Gelegenheit, das Gewerbegebiet, das als „Stromeyersdorf“ bereits einen Namen und ein Gesicht hat, durch die Erhaltung und Umnutzung von historischen Gebäuden in Kombination mit hochwertig gestalteten Neubebauungen in seinem Charakter zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die Ergänzung des Bebauungsplans durch Gestaltungsvorschriften (Örtliche Bauvorschriften) ermöglicht es, innerhalb eines Bebauungsplans bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen inhaltlich miteinander zu verknüpfen und handhabbar zu machen. So entsteht ein Regelwerk, das sowohl städtebauliche als auch gestalterische Regelungen umfasst.

2 Ziel und Zweck der Planung

2.1 Richtigstellung Gebietsart

Im Bebauungsplan „Stromeyersdorf Ib“ wurde in der Planzeichnung ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe), in den textlichen Festsetzungen hingegen ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde durch den umfangreichen Ausschluss von Nutzungen mit hohem Flächenverbrauch begründet und nicht dadurch, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es wurde das Ziel einer intensiven Nutzung des Gebietes sowie eine hohe Umfeldqualität formuliert. Auch gibt es kein angrenzendes Wohngebiet oder betriebsunabhängige Wohnnutzung im Gebiet, die eine solche Festsetzung erforderten. Somit wird für alle Baugrundstücke im Geltungsbereich der 6. Änderung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

2.2 Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung

Aufgrund der Flächenknappheit und dem im Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 definierten Ziel der Flächeneffizienz soll das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden so weit erhöht, wie es in der jeweiligen Lage städtebaulich verträglich ist. Die Höhenstaffelung

in Richtung Seerhein und Bleiche sowie die Betonung der städtebaulichen Achsen (Lohnerhof- und Turmstraße) wird beibehalten.

2.3 Genauere Definition der max. Gebäudehöhe

Im Bebauungsplan „Stromeyersdorf Ib“ wurde zwischen „Gebäudehöhe max.“ und „Höhe baulicher Anlagen max.“ unterschieden. Eine Definition zur Unterscheidung zwischen Gebäuden und baulichen Anlagen wurde nicht getroffen. Dies wird nun konkretisiert durch eine Festsetzung einer zulässigen Höhe von baulichen Anlagen und Gebäuden und eine mögliche Überschreitung durch technische Anlagen.

2.4 Ausschluss von Hotel- und Beherbergungsbetrieben

Nördlich der Line-Eid-Straße sind in den letzten Jahren mehrere Hotel- und Beherbergungsbetriebe entstanden. Innerhalb des Plangebiets wurde ein Bauvorbescheid für ein Fahrradhotel in der Lohnerhofstraße beantragt. Dadurch besteht das Risiko für ein weiteres Vordringen von Hotelbetrieben in das Gewerbegebiet Stromeyersdorf.

2.5 Dachbegrünung und Dachnutzung

Die Festsetzungen bezüglich der Dachbegrünung bzw. der Dachflächennutzung sollen gestärkt und an heutige Anforderungen urbaner Lebensqualität angepasst werden – auch im Hinblick auf eine klimaangepasste Stadtplanung. Vor dem Hintergrund immer bedeutsamer werdender Umweltschutzaspekte im Städtebau sowie dem notwendigen Ressourcenschutz ist die Integration einer multifunktionalen Dachnutzung in das städtebauliche Gesamtkonzept für die Weiterentwicklung des schon derzeit hochwertigen Gewerbebestands Stromeyersdorf ein entscheidender Gesichtspunkt.

Die überarbeiteten Festsetzungen zu Dachflächen bieten hohes Potential für vielfältig nutzbare, ästhetisch anspruchsvolle und ökologisch wertvolle Dächer und grüne Dachnutzungen.

2.6 Schutz und Entwicklung des Freiraums

Durch die geplante Anpassung der Gebäudehöhen kann zugleich mit der vertikalen Verdichtung des Gebiets erreicht werden, dass die bestehende Freiraumversorgung und -nutzbarkeit erhalten bleibt. Durch den zu erwartenden höheren Nutzungsdruck und unter dem Gesichtspunkt der notwendigen Klimafolgenanpassung erfährt die planungsrechtliche Sicherung der Grün- und Freiflächen eine noch höhere Gewichtung. In diesem Zusammenhang ist zukünftig – zumindest punktuell – eine qualitative

Verbesserung der Freiflächen anzustreben. Der Schutz bestehender Bäume muss besondere Beachtung finden, da diese einen wohltuenden Ausgleich für dichte Bebauungsstrukturen darstellen und einen wirksamen Beitrag zur ökologischen Aufwertung darstellen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet Stromeyersdorf erstreckt sich vom nördlichen Ufer des Seerheins gegenüber dem Stadtteil Paradies bis zur Bundesstraße B33.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung umfasst ein Areal, das in etwa dem Baubestand zu Zeiten der Firma Stromeyer entspricht. Ausgenommen ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stromeyersdorf Ib, 5. Änderung“ (rechtskräftig seit 22.02.2025) zwischen Seilerstraße und Bleicherstraße, da dieser bereits im Rahmen der Planungen für ein konkretes Bauvorhaben verbindlich überplant wurde.

Im Norden wird das Gebiet von der Line-Eid-Straße, einer Parallele zur B33 und den Flurstücken 8231/72, 8231/73, 8231/74 und 8231/75 nördlich der Näherinnenstraße begrenzt, im Osten von der Stromeyersdorfstraße, im Süden begrenzen das Ufer des Seerheins und im Westen eine baumbestandene Grünfläche mit integrierten Kleingärten das Gebiet (Flst. Nr. 10303).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“ kann dem zeichnerischen Teil entnommen werden.

4 Überplanung und Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“ überplant die rechtskräftigen Bebauungspläne „Stromeyersdorf Ib“, „Stromeyersdorf Ib, 1. Änderung“, „Stromeyersdorf Ib, 3. Änderung“ und „Stromeyersdorf Ib, 4. Änderung“. Mit der 6. Änderung sollen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen zusammengeführt, aktualisiert und an die heutigen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird damit abschließend durch den neuen Bebauungsplan geregelt. Die bislang rechtskräftigen Bebauungspläne treten im Überlagerungsbereich mit dem Geltungsbereich der 6. Änderung mit deren Inkrafttreten außer Kraft.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2000 – Region Hochrhein-Bodensee (Stand 2015) ist Stromeyersdorf als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (überwiegend) (N)“ dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan 2010

Der seit 21.07.2000 wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ mit den Teilverwaltungsräumen Konstanz, Allensbach und Reichenau stellt das Gebiet „Stromeyersdorf“ als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Entlang des Ufers wird eine Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Diese Darstellungen im Flächennutzungsplan bilden die Grundlage der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan. Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird damit erfüllt.

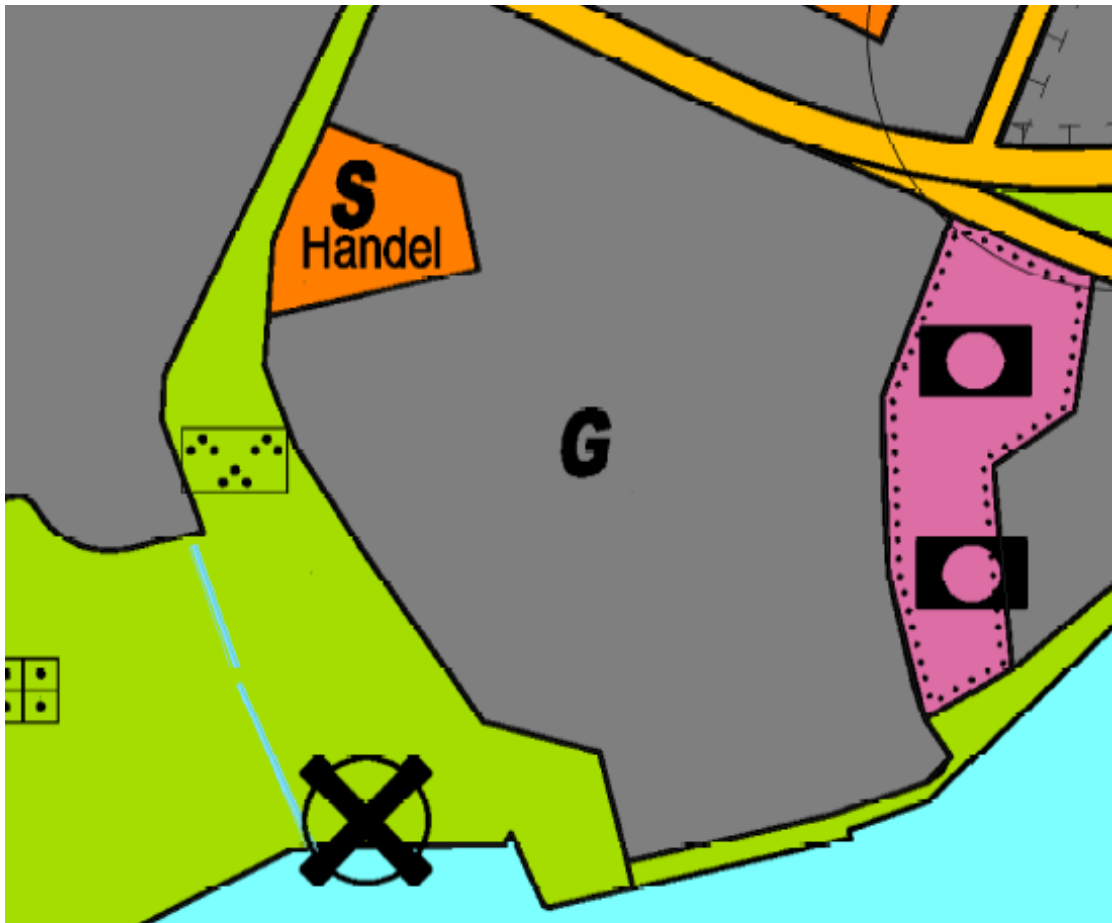


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem FNP 2010

5.3 Gewerbeflächenkonzept (GFK)

Aufgrund der geografischen Lage und der weiter steigenden Nutzungskonkurrenz zu anderen höherwertigen Nutzungen sind am Markt verfügbare Gewerbeflächen in der Stadt Konstanz extrem knapp. Die Flächenknappheit und der Rückgang von Gewerbeflächen in Konstanz stellen

ein Risiko für den Wirtschaftsstandort Konstanz dar. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und den Wirtschaftsstandort Konstanz zu stärken hat der Gemeinderat am 25.10.2018 das Gewerbeflächenkonzept (Dr. Acocella 2018) beschlossen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen in der Stadt Konstanz kann mittel- bis langfristig nicht vollständig gedeckt werden, was eine noch effizientere Flächenausnutzung erfordert. Dieses vor dem Hintergrund, dass die geografische Lage, der See, die EU-Außengrenze sowie zahlreiche Schutzgebiete die Möglichkeiten zur Flächenentwicklung in Konstanz begrenzen.

Der Mangel an gewerblichen Flächen und die aktuellen Eigentumsverhältnisse bei den Gewerbeflächen schränken die Möglichkeiten der Stadt Konstanz für eine weitere zukunftsgerichtete wirtschaftliche Entwicklung erheblich ein und bergen erhebliche wirtschaftliche Risiken für die Stadt Konstanz. Der Umgang mit dieser besonderen lokalen Problematik erfordert Maßnahmen für die mittel- und langfristige Entwicklung von Gewerbeflächen sowohl unter quantitativen als auch unter qualitativen Aspekten.

Das Gewerbeflächenkonzept formuliert für gewerblich geprägte Bestandsgebiete folgende Ziele und Maßnahmen:

- Schwerpunkt der Wirtschaftsförderungspolitik liegt auf Bestandssicherung und Gründungsförderung
- Entwicklung im Bestand vorrangig für gewerbliche Nutzungen (Produzierendes / Dienstleistungsgewerbe)
- Erhaltung aufgegebenen gewerblicher Standorte für gewerbliche Standorte, Umwidmung nur als Ausnahme
- Ausschluss von Betrieben mit flächenintensiver Nutzung (Logistik, Baustofflager, extensive Lager- bzw. Abstellflächen, etc.)
- Ausschluss / Einschränkung konkurrierender Nutzungen in den Gewerbegebieten wie Einzelhandel / Vergnügungsstätten / Freizeiteinrichtungen / öffentliche Nutzungen
- Ausrichtung von Betriebsneuansiedlungen auf ein klares Branchenprofil mit folgender „Positivliste“: Maschinenbau, Pharmazie, DV-Geräte / Elektronik / Optik (unter Einschluss der Solarindustrie), Information und Kommunikation, freiberufliche wirtschaftliche Dienstleistungen, wobei aufgrund des rasanten technologischen Wandels Einzelfallprüfungen erforderlich sind (Branchenkonkretisierungen liegen mit dem Handlungsprogramm Wirtschaft (siehe Pkt. 4.6.) vor.)

- Entwicklung des Dienstleistungssektors erhält stärkeres Gewicht, daher verstärkte Nachfrage nach Büroflächen bzw. Bürostandorten und höherwertigen Flächen im urbanen Kontext ohne Störungen durch produzierendes Gewerbe
- Beachtung gegenseitige Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen und räumliche Trennung unverträglicher Nutzungen
- Generell eine höhere Verdichtung und eine intensivere Flächenausnutzung
- Realisierung von Formen des verdichteten Gewerbebaus im Bestand und bei neuen Standorten
- Realisierung eines höheren Standards bei der städtebaulichen Entwicklung der Gebiete – Gebiet Stromeyersdorf hat Vorbildwirkung

Stromeyersdorf wird als städtebaulich hochwertigstes Gewerbegebiet bezeichnet, welches als Vorbild für andere Gebiete dienen sollte. Für Stromeyersdorf ist die Sicherung der bisher entstandenen Qualität als Ziel definiert.

5.4 Einzelhandelskonzept / Vergnügungsstättenkonzept

Das Einzelhandelskonzept (Dr. Acocella 2018) und die Vergnügungsstättenkonzeption (Dr. Acocella 2015) wurden gemeinsam mit dem Gewerbeflächenkonzept am 25.10.2018 beschlossen und sehen folgende Maßnahmen vor:

- Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten, in denen bisher kein Einzelhandel vorhanden ist; Gewerbeflächen sollen generell der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.
- Aktualisierung der Liste für zentren- und nichtzentrenrelevante Sortimente
- Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe
- Ausschluss von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen

5.5 Standortkonzept zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen

Der Gemeinderat hat am 10.07.2018 das Tourismuskonzept mit Hotelbedarfsanalyse sowie ein Szenario zur quantitativen Hotelentwicklung beschlossen. Ziele sind unter anderem die strategische Stärkung der

Nebensaison sowie die gezielte Entwicklung im Bereich Vier-Sterne-Hotellerie und MICE/Gesundheitstourismus.

Die Aktualisierung der Standort- und Konzeptprüfungen zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen von PROJECT M GmbH (März 2021, aktualisiert Mai 2021) beinhaltet konkrete Standorte im Stadtgebiet zur Deckung des Hotelbedarfs. Die Untersuchung enthält einen aus städtebaulichen Gründen gemäß dem Gewerbeflächenkonzept vorgeschlagenen Ausschlussbereich (Abwendung der Gefahr einer Kumulation von Hotelnutzungen und Verdrängung klassischer Gewerbenutzungen), in dem künftig an keinen weiteren als an den im Gutachten als geeignet erachteten Standorten Hotelprojekte realisiert werden sollen. Das „Standortkonzept zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen“ wurde als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB am 24.06. 2021 beschlossen.

Außerhalb der gutachterlich als geeignet eingestuften Standorte in der Kernstadt empfiehlt das Konzept, vor allem im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Flächen der rechtsrheinischen Kernstadt keine weiteren als die aufgeführten Hotelprojekte zu realisieren und dieses durch entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu sichern. Dieses solle auch für Folgenutzungen der gewerblichen Flächen gelten. Der Ausschlussbereich für Hotels erstreckt sich unter anderem auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung und dient damit als Grundlage für die Festsetzung des Ausschlusses von Hotel- und Beherbergungsbetrieben.

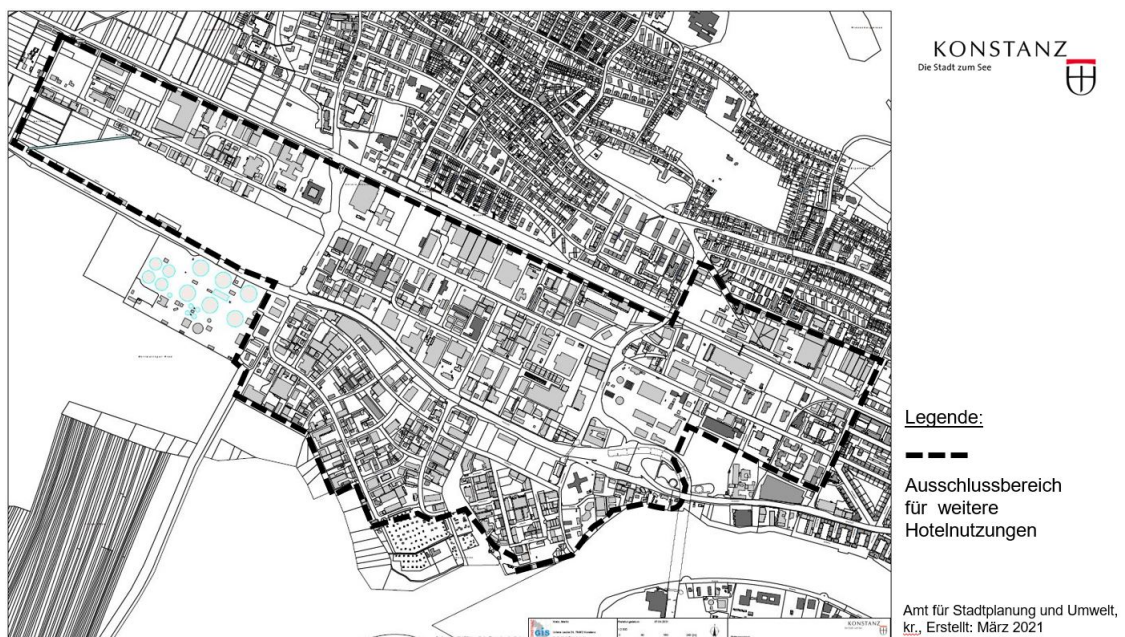


Abbildung 2: Übersichtsplan Ausschlussbereich für weitere Hotelnutzungen

5.6 Handlungsprogramm Wirtschaft 2030

Das Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 wurde im Oktober 2018 durch den Gemeinderat der Stadt Konstanz beschlossen und formuliert eine Strategie für den Wirtschaftsstandort Konstanz.

Mit dem Bebauungsplan „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“ sollen Ziele aus dem Handlungsfeld „Flächenpolitik & Geostrategie“ in den Bebauungsplan integriert werden. Hierzu gehören insbesondere:

- ZF2: Bis zum Jahr 2030 ist Konstanz die Stadt mit der höchsten Flächeneffizienz aller Städte unter 100.000 Einwohner in BW.
- MF4.1: Qualifizierte Freiraumplanung für jedes Gebiet mit gewerblicher Nutzung
- ZF4.3: 30 % der bestehenden gewerblichen Dachflächen sind einer ökologischen oder funktionalen Nutzung zugeführt. Im Neubau beträgt die Quote > 90 %. Auch Fassadenflächen sind überwiegend funktional oder ökologisch genutzt.
- MF2.4: Anpassung des vorhandenen Planungsrechts an entsprechende Entwicklungsziele

5.7 Handlungsprogramm Freiraum: Freiraumkonzept 2019 Kernstadt

Im Freiraumkonzept 2019 Kernstadt werden in dem Stadtteilsteckbrief folgende übergeordnete Ziele für das Industriegebiet formuliert:

- Sicherung und Aufwertung von Uferzone und Stadtansicht
- Aufwertung und Entwicklung von Wegebeziehungen und Grünverbindungen
- Erhalt und Entwicklung von Grünverbindungen und privatem Grün zur Verbesserung des Kleinklimas

Konkret im Bereich des Geltungsbereichs sind keine Planungsempfehlungen definiert. Die Stromeyersdorfstraße und der Uferweg entlang des Seerheins sind als zu erhaltende grüne Wegeverbindungen dargestellt.

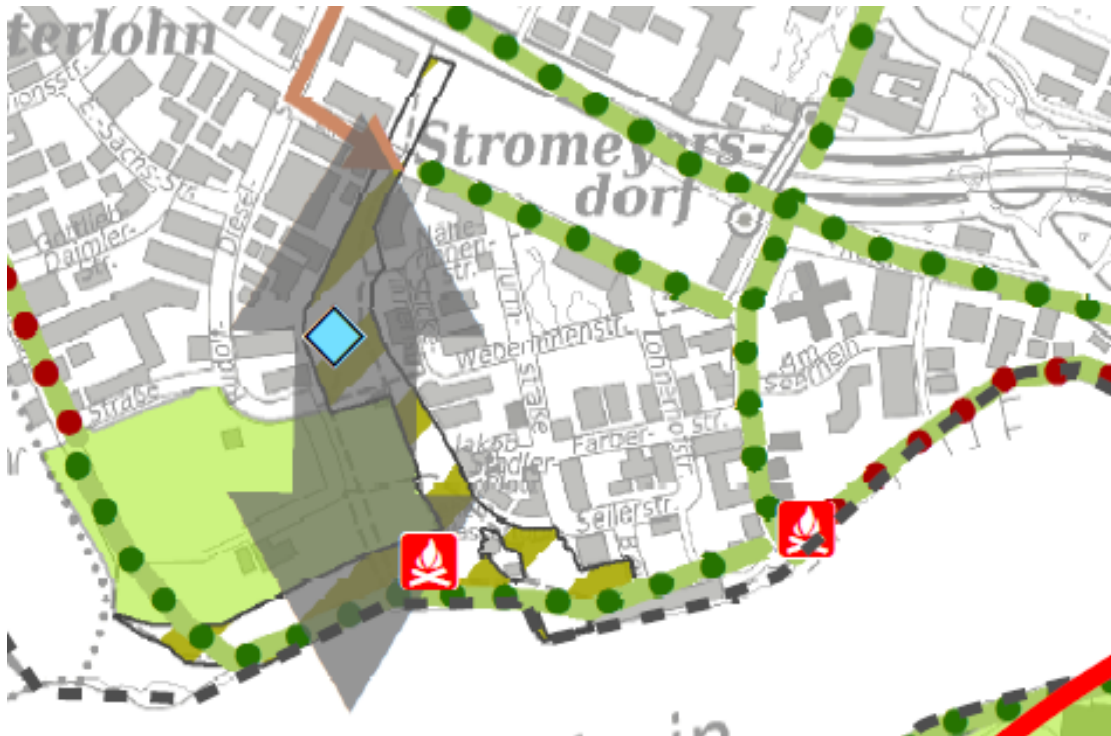


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Handlungsprogramm Freiraum, Freiraumkonzept 2019
Kernstadt

6 Geschichte und Erhaltung

Die ehemalige Fabrikanlage wurde im Wesentlichen im Jahre 1905 und der Wasserturm im Jahre 1915 erstellt. Die in ihrer Gestaltung auf Außenwirkung zielenden süddeutschen Jugendstilbauten trugen dazu bei, dass „Stromeyersdorf“ zu einem festen Begriff in der Bevölkerung der Stadt wurde. Wegen dieses heimatgeschichtlichen Erinnerungs- und Identifikationswertes der Anlage, vor allem aber wegen der Aussagekraft des Komplexes für die Wirtschafts- und Sozialgeschichte und für die Geschichte der Industriearchitektur der Zeit um 1900, besteht an der Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Ziel ist es daher, vorhandene prägende Bauten, die heutigen Nutzungsansprüchen gerecht werden oder auf diese eingestellt werden können, zu erhalten. Hierzu zählen insbesondere die Objekte Wasserturm, Bleiche, Lohnerhof, Kontorgebäude und Holzturm.

Der Bebauungsplan Stromeyersdorf Ib sollte die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Plangebiets überwiegend für die gewerbliche Nutzung und teils als Grünraum schaffen. Die geografische und landschaftliche Lage und die vorhandenen Bauten waren Gründe, eine städtebauliche Untersuchung der Gewerbebrache einzuleiten. Zielsetzung war die Wiedernutzung des Gewerbegebietes Stromeyersdorf mit folgenden Anforderungen:

- Entwicklung einer Symbiose von Arbeit und Natur
- Verbesserung der Qualität des Arbeitsplatzes
- Nutzung von gewerblichen Innovationschancen
- Besiedelung mit flächensparenden, emissionsarmen Betrieben
- Integration und Wiedernutzung von historischen Altbauten
- Rücksichtnahme auf die Uferlage
- Weiterentwicklung des Vegetationsbestandes
- Entwicklung eines Leitbildes zur Stadtgestaltung
- Förderung und Verbesserung der Qualität von Gewerbearchitektur

Die Konzeptbearbeitung dieser Modellmaßnahme wurde im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesbauministeriums innerhalb des Forschungsfeldes „Stadtökologie und umweltgerechtes Bauen“ gefördert und von einer interdisziplinär zusammengesetzten Forschungsgruppe der Universität Stuttgart betreut. Ziel des Aufgabenschwerpunktes war es, im Zusammenhang mit den städtebaulichen Aufgaben die Forderung der Innenentwicklung, den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und die Mobilisierung und Neunutzung von Gewerbebrachflächen zu erproben und weiterzuentwickeln. Das Ergebnis, die Studie „Stadtökologisch orientierte Wiedernutzung der Gewerbebrache Stromeyersdorf“, wurde vom Gemeinderat am 03.05.1990 als Rahmenplan und Grundlage für die Bebauungsplanung beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme im Rahmen des PES Programms wurde im Jahr 2000 abgeschlossen, der Abschlussbericht über die Sanierungsmaßnahme liegt seit 2004 vor.

Die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten sind im Rahmen eines Grünordnungsplanes (Lutz & Partner, 1991) erfasst worden. Die heutige Situation wurde durch eigene Analysen und die Umweltprüfung (Eberhard & Partner, 2025) noch einmal erfasst und bewertet. Damals wie heute sind die Freihaltung der naturnahen Uferzone, die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen im und am Rande des Plangebiets sowie die das Gebiet gliedernden Grünstrukturen von besonderer Bedeutung. Angaben über Pflanzenarten gelten als Richtlinie. Die Baumbestände wurden in einer gutachterlichen Bestandsaufnahme im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens erfasst und werden in Abstimmung auf die städtebauliche Situation nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

7 Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschlüsse, Veränderungssperre

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung“ sowie den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung am 23.11.2023 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über die Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt vom 10.02.2024. Die Veränderungssperre trat mit der Bekanntmachung in Kraft.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

8 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

Das Plangebiet soll in seiner Funktion als städtebaulich hochwertiges Gewerbegebiet erhalten und entwickelt werden. Die erfolgreich geschaffenen Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Dienstleistungen sowie die Etablierung von hochwertigen Arbeitsplätzen wird gesichert und durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben ergänzt.

Ausschluss von Lagerhäusern, Lagerplätzen, Tankstellen, Kfz-Werkstätten, Autowaschstraßen und Anlagen für sportliche Zwecke

Die ausgeschlossenen Betriebe kennzeichnet, dass sie einen hohen Flächenverbrauch haben, was gegen das Ziel einer intensiven und effizienten Nutzung der Fläche spricht. Das Gebiet Stromeyersdorf ist durch seine zentrale Lage gut mit dem Fahrrad zu erreichen und gut an den ÖPNV angebunden mit Bushaltestellen in der Line-Eid-Straße und dem Haltepunkt Fürstenberg in einem Kilometer Entfernung, was einen weiteren Grund für die intensive Nutzung des Gebiets darstellt. Darüber hinaus ist die Sicherung einer hohen Umfeldqualität mit den genannten Nutzungen und den ihnen eigenen Gestaltungsparametern nur sehr schwer zu erreichen.

Ausschluss von Einzelhandel

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Konstanz, welches am 25.10.2018 beschlossen wurde, werden für den Stadtteil „Industriegebiet“ keine größeren Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben empfohlen. Entwicklungen sollen sich auf Erweiterungen im Rahmen des Bestandsschutzes beschränken.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, soll Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen der gewerblichen Nutzung, insbesondere Produktion und Handwerk zur Verfügung gestellt werden.

Für Konstanz wird mit dem Einzelhandelskonzept folgender Zielkatalog vorgeschlagen:

- a. Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Konstanz als Oberzentrum
- b. Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt sowie der Zentralität
- c. Erhaltung und Stärkung der Identität der Konstanzer Innenstadt
- d. Erhaltung und Stärkung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren von Konstanz
- e. Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege ("Stadt der kurzen Wege")
- f. Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- g. Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen
- h. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe¹

Nicht integrierte Einzelhandelsstandorte/ Gewerbegebiete

Der einzige größere nicht integrierte Einzelhandelsstandort in Konstanz ist das nordwestlich der Innenstadt gelegene Industriegebiet. Angesichts des extremen Mangels an gewerblichen Flächen in der Stadt Konstanz sollten hier künftig keine größeren Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben stattfinden. Vielmehr sollten sich die Einzelhandelsentwicklungen hier im Wesentlichen auf den Bestandsschutz beschränken. Die wenigen Flächen sollten für das produzierende Gewerbe zur Verfügung stehen.

In den bereits bestehenden Gewerbegebieten sollten für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sollte eine Begrenzung der branchenüblichen

¹ Einzelhandelskonzept S. 20

zentrenrelevanten Randsortimente erfolgen und auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche geachtet werden. In Teilbereichen der Gewerbegebiete Unterlohn und Oberlohn soll nicht zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit weiterhin zulässig sein.

Die bestehenden zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden.

An denjenigen Standorten, an denen bisher keine Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, sollte Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort auch zukünftig kein Einzelhandel zulässig ist. Generell sollten die Gewerbeflächen vorrangig der gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden.²

Handwerkerprivileg

Aus betriebsorganisatorischen Gründen sind Produktions- und Handwerksbetriebe oftmals auf den Verkauf von selbst hergestellten oder weiter zu verarbeitenden Produkten angewiesen. Bei diesen Betrieben wird daher eine Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss festgelegt, soweit sich die Verkaufsfläche den sonstigen Betriebsflächen deutlich unterordnet. Die Stadt geht in der Regel davon aus, dass eine untergeordnete Verkaufsfläche nicht größer als 100 m² bzw. bei kleineren Flächen nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann (siehe Hinweise).

Zur Sicherung der Nahversorgungslagen gilt dieses Handwerkerprivileg innerhalb der Gewerbegebiete nicht für Betriebe der Nahrungsmittelproduktion.

Ausschluss von Hotel- und Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen

Das Gewerbegebiet Stromeyersdorf verfügt über Gewerbebetriebe mit einer hohen Arbeitsplatzdichte und hoch qualifizierten Beschäftigten. Direkt am Seerhein gelegen ist es ein hochattraktiver und wichtiger Standort für das produzierende und Dienstleistungsgewerbe. Weitere Ansiedlungen von Hotel- und Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen würden diese für Konstanz notwendigen Gewerbenutzungen verdrängen. Ziel ist die Sicherung der hochwertigen Gewerbestruktur durch den Ausschluss der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Hotel- und Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen.

Die bestehenden, im Bau befindlichen und geplanten Hotels nördlich des Plangebiets entlang der Line-Eid-Straße und der Reichenaustraße bilden bereits einen Hotelschwerpunkt in der Stadt.

² Einzelhandelskonzept S. 36

Der Ausschluss von Hotel- und Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen ergänzt den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben. Ziel beider Festsetzungen ist die Sicherung der Gewerbeflächen für das produzierende und Dienstleistungsgewerbe.

Das am 24.06.2021 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossene „Standortkonzept zur Steuerung weiterer Hotelentwicklungen“ legt einen Ausschlussbereich für Hotel- und Beherbergungsbetriebe fest. Der Ausschlussbereich erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und dient damit als Grundlage für die Festsetzung des Ausschlusses von Hotel- und Beherbergungsbetrieben in diesem Bebauungsplan.

Im Plangebiet in der Weberinnenstraße 4 befindet sich ein Beherbergungsbetrieb (Aparthotel), der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Stromeyersdorf Ib, 6. Änderung nicht mehr zulässig sein soll. Die bestehende, genehmigte Nutzung kann im Rahmen des Bestandsschutzes fortbestehen. Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes, wie insbesondere Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen, sind durch den Bestandsschutz abgedeckt. Vor diesem Hintergrund ist der Ausschluss von Hotel- und Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen, der für alle zukünftigen Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB Anwendung findet, zumutbar und gerechtfertigt. Die Festsetzung gewährleistet somit eine klare Steuerung zukünftiger Entwicklungen, ohne die Bestandsnutzung zu beeinträchtigen.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Gewerbegebiets werden Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Wohnungsprostitution ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen nicht der funktionalen Ausrichtung des Plangebiets auf produzierende und dienstleistungsorientierte Betriebe. Der Ausschluss dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der Vermeidung von Nutzungskonflikten, der Erhaltung der Funktionsfähigkeit und Gebietsverträglichkeit und dem Schutz der gewerblichen Nutzungen vor zusätzlicher Flächenkonkurrenz. Mit der Festsetzung werden die Empfehlungen für eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten und prostitutiven Einrichtungen der durch den Gemeinderat beschlossenen Vergnügungsstättenkonzeption planungsrechtlich umgesetzt, da das Plangebiet außerhalb der für die vorgenannten Nutzungen ausgewiesenen Zulässigkeitsbereiche liegt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Gebäudehöhe und in Teilbereichen auch durch Festsetzungen einer Mindestgebäudehöhe ausreichend bestimmt (§ 16 BauNVO).

Im GE10, das ausschließlich Bereiche mit denkmalgeschützten Anlagen im südlichen Plangebiet umfasst, wird auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich in diesen Bereichen zukünftig nach § 34 BauGB, wobei denkmalschutzrechtliche Vorgaben unberührt bleiben. Dadurch sowie durch die am Bestand orientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen kann im GE10 auf die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet werden.

8.2.1 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen verfolgt vier wesentliche Ziele:

- Die in das Landschaftsbild eingebettete Denkmalkulisse im südlichen Plangebiet soll, insbesondere in ihrer Ansicht vom Seerhein und dem gegenüberliegenden Ufer, im Wesentlichen erhalten und vor einer Überformung durch höhere Neubauten geschützt werden. Die in der südlichen Ansicht des Plangebiets dominierenden Bauten sollen weiterhin die vorhandenen Baudenkmäler der ehemaligen namensgebenden Fabrikanlage Stromeyersdorf sein. Hervorzuheben ist insbesondere die Ansicht des markanten Baudenkmals „Bleiche“, das die Ansicht des Plangebiets maßgeblich prägt. Die zur Erreichung dieses Ziels einzuhaltenden Gebäudehöhen wurden mittels einer 3D-GIS-Analyse bestimmt. Hierzu wurden von mehreren definierten Sichtbezugspunkten am südlich gegenüberliegenden Ufer („Schänzle“) Sichtbezugslinien über den Dachfirst des Baudenkmals „Bleiche“ geführt. Für jedes Baufeld wurde die Höhe berechnet, in der diese Sichtbezugslinien das jeweilige Baufeld bzw. dessen vertikale Projektion schneiden. Die sich hieraus ergebenden Schnittpunkte bilden die maßgeblichen Bezugshöhen, aus denen die festgesetzten Gebäudehöhen abgeleitet wurden. Abbildung 4 veranschaulicht schematisch, wie sich die Höhenfestsetzungen der einzelnen Baufelder aus den zugrunde gelegten Sichtbezugslinien ergeben. Daraus ergibt sich eine Höhenstaffelung des gesamten Plangebiets, bei der sich die zulässigen Gebäudehöhen vom Seerhein im Süden zur Line-Eid-Straße im Norden schrittweise erhöhen. Einzig im nördlich gelegenen Baufeld an der Line-Eid-Straße (GE3 und GE 4) darf die Gebäudehöhe die Sichtbezugslinie überschreiten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Sichtbezugslinien von den relevanten Sichtbezugspunkten am südlich gegenüberliegenden Ufer größtenteils westlich an diesem Baufeld vorbeigehen, sowie darauf, dass der gewachsene Bestand bereits

Gebäudehöhen bis zu ca. 418,42 m ü. NHN aufweist und die sich daraus ergebenden Überschreitungen der Sichtbezugslinie aufgrund der Entfernung weniger störend wirken als weiter südlich im Plangebiet. Zudem bildet das nördliche Baufeld den städtebaulichen Übergang zur höheren Bebauung nördlich der Line-Eid-Straße mit Gebäudehöhen von teils über 424 m ü. NHN.

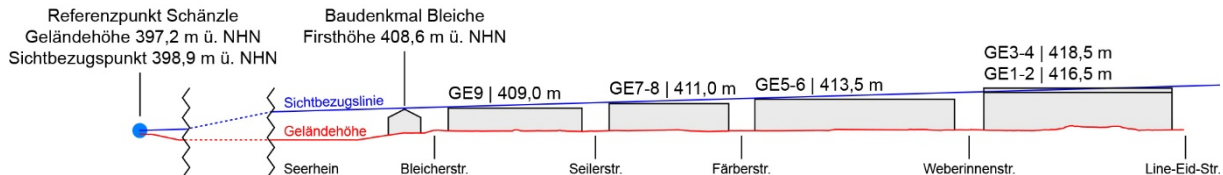


Abbildung 4: Schematische Schnittdarstellung der Höhenstaffelung der Baufelder

- Aufgrund der Flächenknappheit und dem im Handlungsprogramm Wirtschaft 2030 definierten Ziel der Flächeneffizienz soll die zulässige Höhenentwicklung in einem verträglichen Rahmen erhöht werden.
- Das Plangebiet soll durch einheitliche Höhenfestsetzungen innerhalb der durch Straßen voneinander abgegrenzten Baufelder in lesbare Abschnitte gegliedert werden, deren Gebäudehöhen stufenweise von Süden nach Norden ansteigen. So sollen zugleich die städtebauliche Kohärenz innerhalb der Baufelder sowie die Ablesbarkeit der übergeordneten Höhenstaffelung zwischen den Baufeldern gestärkt werden. Innerhalb der einzelnen Baufelder wird aus städtebaulichen Gründen bewusst keine weitere Höhenstaffelung angestrebt. Ziel ist es, ein ruhiges und einheitliches Erscheinungsbild der jeweiligen Baufelder zu sichern und deren Lesbarkeit im Gesamtgefüge zu stärken. Es wurde erkannt und in der Abwägung berücksichtigt, dass Eigentümer nördlich gelegener Grundstücke innerhalb eines Baufeldes ein nachvollziehbares Interesse an einer weitergehenden baulichen Ausnutzung durch größere Gebäudehöhen innerhalb des sich aus der maßgeblichen Sichtbezugslinie ergebenden Rahmens haben können. Dieses private Interesse muss jedoch zugunsten des städtebaulichen Ziels zurücktreten, homogene Höhenfestsetzungen innerhalb der Baufelder zu gewährleisten und die übergeordnete, blockweise Höhenstaffelung von Süden nach Norden klar ablesbar ausprägen.
- Mindestgebäudehöhen sollen das einheitliche Erscheinungsbild entlang der Turmstraße und der Lohnerhofstraße als städtebaulich dominante Achsen absichern. Entlang der übrigen Straßen wird zugunsten der Flexibilität der Bauherren auf die Festsetzung von Mindestgebäudehöhen verzichtet.

Maßgeblich für die Erreichung der o. g. Planungsziele sind die absoluten Gebäudehöhen. Die jeweilige Höhenlage der Grundstücke ist nicht entscheidend. Als unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist daher das Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 geeignet. Durch den einheitlichen Bezugspunkt kann auf Höhenbezüge im Gelände innerhalb des Geltungsbereichs verzichtet werden. Den oberen Bezugspunkt bildet bei Flachdächern die Gebäudeoberkante. Aufgrund der Fernwirkung gilt bei geneigten Dächern der Dachfirst als oberer Bezugspunkt.

8.2.2 Höhe technischer Anlagen

Technische Anlagen dürfen nur einen kleinen Teil der Dachfläche beanspruchen und die zulässige Gebäudehöhe bis max. 3 m überschreiten. Dies ergibt sich aus der (Fern-) Wirkung der Anlagen, insbesondere Richtung Süden. Aufgrund der begrenzten zulässigen Abmessungen werden Überschreitungen der für die Gebäudehöhen maßgeblichen Sichtbezugslinien durch technische Anlagen als verträglich für die südliche Ansicht des Plangebiets angesehen.

Im GE9 sind technische Anlagen aufgrund des unmittelbaren räumlichen Bezugs zur in das Landschaftsbild eingebetteten Denkmalkulisse im südlichen Plangebiet, insbesondere dem Baudenkmal „Bleiche“, und der sich daraus ergebenden Fernwirkung vom gegenüberliegenden Ufer des Seerheins nur bis 1 m über der zulässigen Gebäudehöhe zulässig.

Zu den technischen Anlagen, welche die maximale Gebäudehöhe überschreiten dürfen, zählen: Anlagen zur Erzeugung oder Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, Lüftungsanlagen, Antennen, Schornsteine, Aufzugüberfahrten und Ausgänge auf Dachterrassen.

8.2.3 Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird die Bebauungsdichte in den Baugebieten GE1–GE9 festgelegt. Um eine hohe Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen, ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Zugleich soll zugunsten der städtebaulichen Qualität des Gebiets sowie der Klimawandelanpassung ein Mindestmaß an Freiflächen von baulicher Nutzung und Versiegelung freigehalten werden. Daher wird festgelegt, dass Überschreitungen der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten nur im Einzelfall zulässig sind, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

8.2.4 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt, da sich das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe städtebaulich hinreichend steuern lässt.

Gleichwohl ergibt sich aus den Festsetzungen rechnerisch eine maximal erzielbare GFZ und BMZ. Die höchste zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet beträgt im nördlichen Baufeld an der Line-Eid-Straße (GE3–GE4) 418,50 m ü. NHN. Bezogen auf die niedrigste am Baufeld anliegende Geländehöhe von 398,25 m ü. NHN ergibt sich eine maximal zulässige Gebäudehöhe über Gelände von 20,25 m, was bei einer angenommenen mittleren Geschosshöhe von 3 m bis zu sechs Geschosse ermöglicht. Mit mittleren Geschosshöhen von 3,5–4 m wären fünf Geschosse realisierbar. Daraus ergibt sich eine maximal erzielbare GFZ von 4,0–4,8 und eine BMZ von bis zu 16,2. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO (GFZ 2,4, BMZ 10,0) werden deutlich überschritten, im Extremfall (GFZ 4,8) um bis zu 100 %. Es ist zu erwarten, dass die tatsächliche Ausnutzung der Baugrundstücke aufgrund rechtlicher, baulicher und betrieblicher Anforderungen (z. B. Abstandsflächen, Brandschutz, Gebäudetiefen, Belichtung, Erschließungsflächen) regelmäßig unterhalb der theoretisch möglichen GFZ und BMZ bleibt. Auch bei voller Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung wäre eine Überschreitung des städtebaulich verträglichen Rahmens nicht zu erwarten.

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird das Ziel verfolgt, durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung eine möglichst effiziente Nutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Der bestehende Gewerbebestandort soll dadurch in seiner Leistungsfähigkeit gestärkt und weiterentwickelt werden. Aufgrund der Höhenstaffelung von Süden nach Norden bildet das nördliche Baufeld (GE3–GE4) den baulich am stärksten verdichteten nördlichen Abschluss des Plangebiets und zugleich den städtebaulichen Übergang zur verdichteten Bebauung nördlich der Line-Eid-Straße. Nach Süden hin nehmen die zulässigen Gebäudehöhen sukzessive ab, sodass das Plangebiet insgesamt ein abgestuftes, städtebaulich ausgewogenes Höhenprofil erhält und die Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO in einigen Baufeldern nicht überschritten werden können.

Durch die Einbettung der Baufelder in ein Gefüge aus Grün- und Freiflächen entsteht ein ausgewogenes und durchgrüntes Stadtbild. Die Grün- und Freiräume wirken als städtebaulicher Ausgleich zur verdichteten Bebauung und stellen die Durchlüftung, Freiraumvernetzung, landschaftliche Einbindung und eine klare räumliche Gliederung des Plangebiets sicher.

Die rechnerische Überschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO hinsichtlich der GFZ und BMZ führt nicht zu einer übermäßigen städtebaulichen Verdichtung. Eine Beeinträchtigung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist aufgrund der freiräumlichen Einbindung der Baufelder sowie weiterhin einzuhaltende Abstandsflächen nicht zu erwarten. Durch die abgestuften Gebäudehöhen, die durchgrünte Freiraumstruktur und die funktionalen Anforderungen der vorgesehenen Nutzungen bleibt die bauliche Dichte städtebaulich verträglich.

8.3 Überbaubare Fläche und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 (1–3) BauNVO im Wesentlichen so festgesetzt, dass eine möglichst flexible Grundstücksnutzung ermöglicht wird. Im Bereich denkmalgeschützter Anlagen sichert die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die vorhandene Baustruktur.

Entlang der Line-Eid-Straße, der Turmstraße und der Lohnerhofstraße werden Baulinien in Kombination mit geschlossener Bauweise festgesetzt. So wird eine Fassung des Straßenraums entlang der städtebaulich prägenden Achsen erreicht. Die bestehende Sichtbeziehung aus der Turmstraße in Richtung Seerhein wird zudem durch den Zuschnitt des westlichen Baufensters im GE9 von Bebauung freigehalten. Im Übrigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert.

Östlich entlang der Turmstraße ist die Bebauung dadurch gekennzeichnet, dass die Obergeschosse an den Straßenkreuzungen über das Erdgeschoss hinausragen. Dies wird durch die Festsetzung von Grundstücksflächen, die nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,50 m über der im Mittel gemessenen Höhe des Randes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche überbaut werden dürfen, weiterhin ermöglicht und somit die vorhandene städtebauliche Struktur gestärkt.

Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks Nr. 10541 im GE9 ist beim Zuschnitt des Baufensters die Freihaltung des notwendigen Sichtdreiecks berücksichtigt, das sich aus der östlich angrenzenden Tiefgarageneinfahrt auf dem Flurstück Nr. 11156 ergibt.

8.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt unterstützen das stadtgestalterische Konzept und die städtebauliche Qualität entlang der prägenden Achsen Line-Eid-Straße, Turmstraße und Lohnerhofstraße. Die Festsetzung dient der Sicherung einer hohen Aufenthaltsqualität und eines ansprechenden

Straßenbildes in den betreffenden Straßen. Es können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die notwendige Erschließung anders nicht hergestellt werden kann.

8.5 Freizuhaltende Sichtfelder

An Knotenpunkten, Rad-/Gehwegüberfahrten und Überquerungsstellen sind gemäß der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) Ziffer 6.3.9.3 Sichtfelder von ständigen Sichthindernissen baulicher oder vegetativer Art freizuhalten. Da nach der Richtlinie Bäume ausdrücklich zulässig sind und aus städtebaulichen und naturschutzfachlichen Gründen gepflanzt bzw. erhalten werden sollen, sind hier Aufastungen bis auf 2,50 m Höhe notwendig. Niederer Bewuchs darf maximal 0,80 m hoch wachsen.

8.6 Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien

Zugunsten einer möglichst klimaschonenden Energieversorgung wird für alle Hauptgebäude die Realisierung von Anlagen zur Erzeugung und Nutzung von Solarenergie (z. B. Photovoltaik oder Solarthermie) auf den Dach- oder Fassadenflächen vorgeschrieben.

Die mindestens zu errichtende Solar-Modulfläche wird mit dem Flächenanteil der Modulfläche an der Bruttodachfläche vorgegeben. Die Bezugsfläche Bruttodachfläche entspricht der überbauten Grundstücksfläche gemäß § 2 Abs. 8 PVPf-VO (Land Baden-Württemberg) und umfasst die überbaute Grundstücksfläche, mit der ein Gebäude über seine Außenwände den Erdboden berührt, und darüber hinausragende Dachüberstände. Der Bezug auf die Bruttodachfläche wurde aus mehreren Gründen gewählt. Es handelt sich um einen sehr einfach zu berechnenden Wert, der in frühen Planungsphasen vorliegt. Die Anwendung der Bruttodachfläche maximiert den Anteil solar genutzter Dachfläche, da kein Interpretations- und Gestaltungsspielraum der Bezugsfläche vorhanden ist, wie z. B. beim Begriff der solargeeigneten Fläche, der beim erweiterten Nachweis nach der PVPf-VO angewandt wird. Bei letzterem können Dachflächen, die für andere Nutzungen vorgesehen werden, aus der solargeeigneten Fläche herausgenommen und somit die zu errichtende Solaranlagengröße deutlich verringert werden.

Um einen geeigneten Flächenanteil zu bestimmen, wurden von einem Flachdach ausgehend Annahmen zu den benötigten Reihenabständen, den Dachkantenabständen, der Ausrichtung und Neigung der Module und weiterer benötigter Flächen wie z. B. für Gebäudetechnik und Wartungswege getroffen. Ein Flachdach wurde gewählt, da dies im Vergleich zu anderen Dachformen tendenziell geringere Belegungsgrade für Solarmodule zulässt. Somit ist durch

Festsetzung des Mindestwertes ausreichend Gestaltungsspielraum für andere Dachformen vorhanden. Die benötigten Reihenabstände hängen zudem von der Art der Dachnutzung ab. Bei einem Solar-Gründach sind größere Reihenabstände erforderlich, um die Pflege der Dachbegrünung zu ermöglichen. Dadurch ergab sich aus der Überlagerung der Festsetzungen zur Dachbegrünung und angenommenen Gebäudetiefen und -grundrissen eine zumutbare, verpflichtend zu erstellende Modulfläche von 55 % der Bruttodachfläche.

Die Möglichkeit, die benötigte PV-Modulfläche nicht nur auf der Dachfläche, sondern auch an der Fassade umzusetzen, schafft zusätzliche Spielräume für die Gestaltung der Dachflächen.

8.7 Grünordnungsplanung

Die vorliegenden Festsetzungen zur Grünordnung basieren auf dem Grünordnungsplan (Büros Lutz & Partner, 1991), dem wiederum ein Freiraumkonzept vom März 1990 zugrunde liegt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurden die Grün- und Freiflächenplanung auf ihre Aktualität überprüft und u. a. im Rahmen der Umweltprüfung (Eberhard und Partner, 2025) neu bewertet.

Grundüberlegung und Leitidee war damals, ein stabiles Grundgerüst von Großbäumen zu schaffen und zu erhalten, das sich aus der zum Seerhein orientierten Landschaftsstruktur ergibt. Dieses Gerüst definiert die Baufenster und den Raum für die notwendige Erschließung. Zugleich nimmt es die räumlichen Strukturen der ehemaligen Bebauung auf, so dass eine Art „Dorfcharakter“ entsteht. Seine Form und Gestalt wurden aus der Erkenntnis heraus entwickelt, dass die wahrnehmbare Gestalt von Freiräumen in Gewerbegebieten in der Praxis nur selten im privaten Bereich auf Dauer festzusetzen und zu beeinflussen ist und die Schwerpunkte deshalb im öffentlichen Bereich liegen müssen. Weiterhin wurde versucht, die ökologischen, gestalterischen und funktionalen Aspekte zu einer Gesamtheit zu integrieren.

Für das heute noch gültige Grundkonzept sind die räumlichen Bezüge zum Wasser (Blickachsen) und die Verknüpfung mit dem übergeordneten Freiraumnetz von besonderer Bedeutung.

Durch den ganzheitlichen Ansatz entstand ein gut durchgrüntes Quartier. Mit dem – in Gewerbegebieten ungewöhnlich hohen – Grünflächenanteil entwickelte sich ein Arbeitsumfeld mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Dieses ist langfristig zu sichern, denn heutzutage ist vernetzendes Grün zum Erhalt und der Entwicklung der biologischen Vielfalt und die Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels wichtiger

denn je. Noch immer haben die Freihaltung der naturnahen Uferzone und die Erhaltung und Entwicklung der das Gebiet gliedernden Grünstrukturen Priorität. Flächenrelevante Aussagen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Angaben über Pflanzenarten gelten als Richtlinie. Die Baumbestände wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfasst und sind im Bebauungsplan in Abstimmung auf die städtebauliche Situation nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Die naturräumlichen und landschaftlichen Gegebenheiten sind im Rahmen des Umweltberichts erfasst. Dabei ist der Erhalt der Grünflächen innerhalb des Quartiers und der Erhalt von Bäumen von besonderer Bedeutung. Insgesamt soll die hohe ökologische und gestalterische Qualität des Plangebiets durch die Erhaltungsfestsetzung gesichert werden. Ebenfalls wird dadurch die Berücksichtigung der Artenschutzbelange gewährleistet.

Flächenrelevante Aussagen und die zu erhaltenden Bäume wurden gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen. Sonstige grünordnerische Regelungen finden sich in den Örtlichen Bauvorschriften und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Angaben über Pflanzenarten gelten als Richtlinie.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine verdichtete gewerbliche Bebauungsmöglichkeit bei Freihaltung von öffentlichen Flächen, die als Grünräume bereits vorhanden sind. Diese dienen der Allgemeinheit, darunter den Beschäftigten im Gewerbegebiet als arbeitsplatznahe Kurzzeiterholungszonen.

8.7.1 Öffentliche Grünflächen

Charakteristisch für das Plangebiet sind die breiten Grünstreifen entlang der Turm-, Lohnerhof- und der nördlichen Stromeyersdorfstraße, die als gliedernde Elemente für eine optische und physische Trennung der Fußgängerbereiche zum Straßenraum sorgen. Diese mit Bäumen bestandenen Rasenflächen prägen das gesamte Quartier und sind als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzung einer Zweckbestimmung kann unterbleiben, da auf den betreffenden Flächen über Begrünung hinaus keine Vorhaben zulässig sein sollen.

Die drei Übergänge zum westlich angrenzenden Grünzug und die öffentlichen Grünflächen im Quartier sind als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert. Die Übergänge schaffen eine gute Vernetzung vom Gewerbegebiet zum angrenzenden Grünzug.

Das Freihalten von Grünflächen innerhalb des Quartiers gewährleistet eine gute Durchgrünung. Durch die entsprechende Grüngestaltung werden attraktive

Aufenthaltsräume mit Naherholungswert geschaffen, z. B. für die Kurzzeiterholung von Mitarbeitenden der ortsansässigen Unternehmen. Urbanes Grün übernimmt vielfältige Funktionen für eine klimaangepasste Stadtentwicklung. So kann es den der Entstehung der Wärmeinseln im Sommer entgegenwirken, das Retentionsvolumen bei Starkregenereignissen erhöhen und somit das Risiko überlasteter Kanalnetze mindern. Ebenfalls tragen Grünflächen und Baumreihen zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei. Durch die gute Verteilung der Grünflächen entsteht eine Grünstruktur, deren Vernetzungsfunktion sowohl innerhalb des Quartiers als auch im gesamträumlichen Bezug von hoher Bedeutung ist.

Im Bereich des bestehenden Biergartens am Seerhein westlich der Bleiche wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biergarten“ festgesetzt. Die Fläche, die wesentlich durch den umfangreichen Baumbestand geprägt ist, ist entsprechend der Bestandssituation eine parkartig angelegte Fläche mit der Nutzung Außengastronomie zulässig. Bauvorhaben, die der Zweckbestimmung dienen, sind innerhalb des Baufensters zulässig. Die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs des Seerheins ist im Sinne des Freiraumkonzepts dauerhaft zu gewährleisten.

8.7.2 Private Grünflächen

Die Freiflächen um den Lohnerhof, die Bleiche, im Denkmalbereich entlang der Stromeyersdorfstraße sowie im Bereich des Wasserturms mit Pumpen- bzw. Benzinhaus werden als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Garten“ ausgewiesen. Sie sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten und zu begrünen, um eine attraktive Einbettung der denkmalgeschützten Gebäude in das Straßen- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Sie sind Teil der vernetzenden Grünstruktur und erfüllen ebenso wie die anderen Grünflächen mehrere positive Funktionen für verschiedene Schutzgüter. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Nebenanlagen beschränkt sich auf notwendige Wege, Ver- und Entsorgungsanlagen, Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern sowie die im Plan eingetragene Fläche für Stellplätze nördlich des Lohnerhofs. Letztere Festsetzung ist erforderlich, um die Schaffung der notwendigen Stellplätze für den Lohnerhof zu ermöglichen.

8.7.3 Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die vorhandene Grünfläche im Bereich des städtischen Flurstücks 8231/3 im westlichen Bereich des Plangebiets wurde im Frühjahr 2020 durch Baumpflanzungen, Anlage eines Weges und Aufstellen von Bänken aufgewertet. Es ist eine öffentliche Parkanlage mit hoher Freiraum- und Aufenthaltsqualität und hoher ökologischer Wertigkeit entstanden. Sie bildet

den Übergang zum westlich angrenzenden Grünzug und dient vor allem der Kurzzeiterholung für die im Gewerbegebiet Arbeitenden. Zugleich dienen die Baumpflanzungen als Kompensationsmaßnahme für die durch den Bau der Tiefgarage im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Stromeyersdorf Ib, 5. Änderung“ entstehenden Eingriffe in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Der Überschuss von insgesamt 8.225 Ökopunkten dient dazu, einzelne, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Baumpflanzungen, die nicht umgesetzt wurden und im Rahmen der 6. Änderung nicht weiter festgesetzt werden, zu kompensieren. Durch die Festsetzungen zum Baumerhalt und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Grünanlage dauerhaft gesichert. Die Festsetzung dient nicht nur dem Schutzgut Mensch, sondern ebenso der Aufwertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie dem Orts- und Landschaftsbild. Indirekt werden durch die Bepflanzung mit Gehölzen sowie die Pflege der Freiflächen auch die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima aufgewertet.

8.7.4 Artenschutz

Die Vorgaben zur Beleuchtung im Plangebiet dienen dem Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, Fledermäusen und Vögeln, vor den negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung. Durch den Einsatz insektenschonender, warmweißer und abgeschirmter Leuchtmittel sowie die Begrenzung von Beleuchtungsintensität, -dauer und Streulicht werden Lichtemissionen auf das notwendige Maß reduziert.

Um den Schutz und die Durchlässigkeit des Plangebiets für Kleintiere und die ökologische Vernetzung zwischen den Grundstücken zu gewährleisten, müssen geschlossene Einfriedungen einen vertikalen Abstand zum Boden von mindestens 10 cm einhalten. Durch Vorgaben zur Ausführung Licht- und Lüftungsschächten soll verhindert werden, dass Kleintiere hineinfallen und dort verenden. Durch einfache bauliche Maßnahmen wie Abdeckungen oder Aufstiegsrampen werden potenzielle Gefahrenquellen beseitigt und ein Beitrag zum Artenschutz im Siedlungsbereich geleistet.

8.7.5 Dachverkleidungen aus Metall

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dächer nur zugelassen, wenn eine Kontamination durch Metallionen ausgeschlossen werden kann.

8.7.6 Dachbegrünung

Um die Attraktivität des Gewerbegebietes für Tiere und insbesondere für Vögel zu erhöhen, wird auf allen Dächern mit einer Dachneigung von 0° bis 10° eine Dachbegrünung vorgeschrieben. Bei Hauptgebäuden gilt die Pflicht zur Dachbegrünung für 60 % der Bruttodachfläche, sodass Dachflächen ohne Begrünung für andere zulässige Dachnutzungen verwendet werden können. Die Kombination von Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaikanlagen) ist zulässig. Für biologische Arten können begrünte Dächer Lebensraum und Nahrungsquelle sein und ungestörte Rast- und Ruheplätze sowie vereinzelt auch Niststandort für bodenbrütende Vögel bieten. Des Weiteren ist es durch die Dachbegrünung möglich, einen Teil des Niederschlagswasser zurückzuhalten, den Anteil der Verdunstung im Quartier zu erhöhen und das Kanalsystem bei Starkregen zu entlasten. Neben der Retention von Niederschlagswasser kann eine Dachbegrünung das Mikroklima verbessern und das Quartier visuell aufwerten.

Um eine dauerhaft entwicklungsfähige Dachbegrünung zu gewährleisten, muss die durchwurzelbare Substrathöhe mindestens 10 cm betragen. An der Unterkante von Photovoltaikmodulen hat die Substrathöhe mindestens 8 cm zu betragen, sodass eine Begrünung gewährleistet ist, jedoch das Risiko einer Beeinträchtigung der Solarenergienutzung reduziert wird.

Neben den Dächern von oberirdischen Garagen sind auch Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, aus den zuvor genannten Gründen mit einer mindestens 50 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

8.7.7 Baumpflanzungen auf Baugrundstücken

Die Pflanzgebote auf den Baugrundstücken sind Teil des Grünordnungskonzepts und tragen zur Entwicklung der biologischen Vielfalt und zu einer klimaangepassten Stadt bei. Damit werden eine Durchgrünung des Gebiets und die Stärkung der Identität des Quartiers erreicht. Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarrechts wird hingewiesen.

Angrenzend an den öffentlichen Grünzug werden am westlichen Rand des Plangebiets Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit der Festsetzung wird dauerhaft ein grüner Siedlungsrand gesichert und somit ein naturnaher Übergang von Gewerbegebiet in die freie Landschaft geschaffen.

8.7.8 Baumpflanzungen in Verbindung mit Stellplätzen

Durch verbindliche Baumpflanzungen wird das negative Erscheinungsbild von Parkplätzen gemindert und gleichzeitig das Aufheizen der Fläche während der warmen Jahreszeit abgemildert. Die Vorgaben zur Mindestgröße des Pflanzbereiches, zur Baumgrube und zum Überfahrschutz sollen eine dauerhaft gute Entwicklung der Bäume gewährleisten.

8.7.9 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen

Die das Straßenbild prägenden Einzelbäume bzw. Baumreihen und weitere raumwirksame und quartiersprägende Bäume im Plangebiet werden auf der Grundlage einer fundierten Ortsbildanalyse mit einer Erhaltungsbindung dauerhaft gesichert. Grundlage hierfür ist das stadtinterne Baumkataster der TBK und eigene Baumkartierungen im Jahr 2020. Dazu kommen sinnvolle Ergänzungen durch Einzelbäume im Straßenraum, die durch Pflanzbindungen gesichert werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Von dem im Plan gekennzeichneten Standort kann bei notwendigen Ersatzpflanzungen geringfügig abgewichen werden.

Die „grünen Achsen“ durch das Gewerbegebiet – vor allem die Nord-Süd-Achse Richtung Seerhein – zählt sich nicht nur für den Klimaschutz und die Klimaanpassung aus. Gleichzeitig verbessern sie die weichen Standortfaktoren und führen über attraktivere Rad- und Fußwegeverbindungen zu Wohn- oder Erholungsgebieten zu einer stärkeren Öffnung des Gewerbegebietes für die Öffentlichkeit.

Prägend sind – zusätzlich zu den straßenbegleitenden Baumreihen – z. B. die beiden Baumgruppen auf zwei Grünflächen südlich der Line-Eid-Straße, die den stadträumlichen Auftakt zum Stromeyersdorf bilden und den Wiedererkennungswert der beiden wichtigen Knotenpunkte und Haupterschließungsachsen Turmstraße und Lohnerhofstraße verbessern. Auch die Linde und die Kastanie im Innenhof der denkmalgeschützten Gebäude Stromeyersdorfstraße 9–11, die durch Alter und Größe raumwirksamen Einzelbäume rund um das Baudenkmal „Lohnerhof“ sowie die Platane in der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche, die Ulme östlich der Bleiche am Ufer des Seerheins, die Bäume (Birkengruppe, Platanen, Weide) im Bereich des Biergartens Bleiche und die Säulen-Pappeln am Durchgang zum Grünzug vom Jakob-Stadler-Platz sind als wichtige Landschaftselemente durch die Erhaltungsbindung planungsrechtlich gesichert. Die anderen vorhandenen Bäume sind durch die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz ausreichend geschützt, sofern sie die Voraussetzungen erfüllen.

Die Roßkastanienallee in der Stromeyersdorfstraße ist ein zu erhaltendes Landschaftsmerkmal. Auch die Eschen in der Turm- und Lohnerhofstraße sind charakteristisch und sichern den Wiedererkennungswert. Daher soll, wenn keine aktuellen ökologischen oder sonstigen Gründe dagegensprechen, bei Nachpflanzungen der Bäume im öffentlichen Straßenraum in diesen drei Straßen auf die Baumart geachtet werden: Aesculus hippocastanum in der Stromeyersdorfstraße sowie Fraxinus excelsior „Geessink“ in der Turm- und Lohnerhofstraße.

Der Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m ist dauerhaft von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten. Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind diese Bäume einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

8.8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Anhebung der maximalen Gebäudehöhe und die Anpassung der GRZ auf durchgehend 0,8 wird eine flächeneffiziente Ausnutzung eines städtebaulich qualitätsvollen Gewerbestandorts ermöglicht. Die Stärkung der Festsetzung von Dachbegrünung bzw. -nutzung, Vorgaben zur Gestaltung und Regelungen zur Höhe von technischen Anlagen auf den Dachflächen, der Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen und Baumstandorten sowie Pflanzgebote tragen umfassend zur Qualität des Gewerbegebiets bei und ermöglichen ein gut durchgrüntes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zum Klimaschutz bei und sind gleichzeitig Klimafolgenanpassungsmaßnahmen.

Der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung als obligatorischer Teil bei der Aufstellung von Bebauungsplänen fasst alle umweltrelevanten Belange und die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zusammen.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans ist ohne negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Ergebnis führt die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß § 1 (6) Nr. 7a BauGB bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13 ff. BNatSchG.

8.9 Eingriff und Ausgleich

Wird ergänzt.

8.10 Hinweise

8.10.1 Hochwasser

In Phasen des in größeren zeitlichen Abständen eintretenden höchsten Hochwassers (HHW) beträgt der Wasserstand bei Hafenpegel Konstanz 5,50 = 397,39 m ü. NHN. Die bestehende Erschließungsfläche vor der Bleiche liegt mit 397,53 m ü. NHN nur wenige Zentimeter über dem höchsten Hochwasserspiegel. Der Baugrund des Gebiets befindet sich im Einflussbereich des Seerhein-Wasserspiegels. Die Erschließungsanlagen wurden deshalb in der Höhenlage so konzipiert, dass die Oberfläche und somit die Gebäudeerschließungsebene teilweise deutlich über dem HHW liegen. So beträgt z. B. eine Höhe der Line-Eid-Straße 399,11 m ü. NHN und eine Höhe der Stromeyersdorfstraße 397,70 ü. NHN.



Abbildung 5: HQ 100 und HQ extrem

Der direkt südlich an den Geltungsbereich angrenzende Seerhein ist als Überflutungsfläche HQ 100 (Überschwemmungsgebiet) ausgewiesen, kleinflächig reichen die HQ 100-Bereiche auch in den Geltungsbereich hinein. Festgesetzte Baufenster sind davon nicht betroffen.

Die Abgrenzungen des Überschwemmungsgebiets sowie des HQ extrem (Hochwasserereignis seltener als 100 Jahre) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Um im Hinblick auf mögliche Hochwasserereignisse den Schutz von Leben und Gesundheit zu berücksichtigen und erhebliche Sachschäden zu vermeiden, wird empfohlen,

alle Bauvorhaben im HQ extrem in hochwasserangepasster Bauweise zu errichten.

8.10.2 Altlasten

Im Plangebiet waren bis in die 1980er-Jahre großflächig die Betriebsanlagen der Textilfabrik „Fa. Stromeyer & Co. GmbH“ angesiedelt. Im Rahmen von Erkundungsmaßnahmen wurden in einigen Bereichen Bodenkontaminationen festgestellt. Diese fanden sich in den aufgrund der Betriebsabläufe der Fa. Stromeyer erwarteten Bereichen (Färberei, Imprägnierung, Chemikalienlager). Zu Beginn der 1990er-Jahre wurden fünf belastete Bereiche bestätigt. Inzwischen wurden einige Teilbereiche saniert, einige verbleibende Restbelastungen wurden im Boden belassen (Grünzug, Biergarten). Untersuchungen haben ergeben, dass keine Gefährdung aufgrund der heutigen Nutzung zu erwarten ist. Grundwassermessungen haben ergeben, dass keine relevanten Mobilisierungseffekte zu beobachten waren und dass keine nennenswerten Schadstofffrachten in den Seerhein zu verzeichnen sind. Die bekannten noch kontaminierten Bereiche sind in den Plänen (vgl. Gutachten Nr. 503-39 (2) vom 02.08.1995) gekennzeichnet. Die Gutachten über mögliche Untergrundverunreinigungen können bei der Stadt eingesehen werden. Insgesamt wurden zur Klärung der Altlastensituation folgende Gutachten erstellt:

<i>Gutachten-Nr./ Datum</i>	<i>Titel</i>
Nr. 119-39 vom 31.10.1989	Erkundungsmaßnahmen auf mögliche Untergrundverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der L. Stromeyer & Co. GmbH in KN
Nr. 119-39 (2) vom 27.02.1990	Weitere Erkundungen der Untergrundverunreinigungen durch Mineralöle, leicht flüchtige Chlorkohlenwasserstoffe und Schwermetalle im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes der L. Stromeyer & Co. GmbH in KN
Sachstandsbericht 28.03.1990	Sanierungsmaßnahmen zur LCKW-Verunreinigung des Untergrundes auf dem ehemaligen Stromeyer-Areal
Sachstandsbericht 31.07.1990	Sanierungsmaßnahmen zur LCKW-Verunreinigung des Untergrundes auf dem ehemaligen Stromeyer-Areal

13.05.1991	Untersuchungsbericht zur Erkundung der Bodenplatte der ehemaligen Färberei auf dem Stromeyergelände in Konstanz
12.06.1991	Bodenplatte Chemikalienlager
Nr. 503-39 vom 07.10.1992	Gutachten zur Prüfung von Sicherungs- bzw. Dekontaminationsmaßnahmen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Stromeyer & Co. GmbH in KN
Nr. 503-39 (2) vom 02.08.1995	Weitere Erkundung der Untergrundverunreinigungen und Kosten-Wirksamkeitsbetrachtung für Sanierungsverfahren für das ehemalige Betriebsgelände der Stromeyer & Co. GmbH in KN
Nr. 503-39 (3) vom 09.04.1998	Ergänzende Untersuchungen zur fachtechnischen Kontrolle der Grundwasserverhältnisse im Bereich des ehemaligen Chemikalienlagers auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Stromeyer & Co. GmbH in KN

Es wird darauf hingewiesen, dass kontaminierter Erdaushub fachgerecht zu entsorgen ist.

II. Örtliche Bauvorschriften

9 Aufstellung und Geltungsbereich örtlicher Bauvorschriften

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans bietet sich die Gelegenheit, gestalterische und ökologische Qualitäten von Bebauung und Freiflächen verbindlich zu sichern und eine durchgängige Gestaltung des Quartiers zu gewährleisten. Dazu werden die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans durch Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Flächen in örtlichen Bauvorschriften auf Grundlage des § 74 (1) LBO ergänzt. Die örtlichen Bauvorschriften gelten im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

10 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

10.1 Fassadengestaltung

Auf Grundlage eines stadtgestalterischen Konzepts wurden bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Stromeyersdorf Ib (in Kraft seit 2006) Vorgaben zur Gestaltung der straßenseitigen Fassaden gemacht. Die Fassadengestaltung und -gliederung wurde bei einigen bestehenden

Gebäuden nicht genau gemäß den Festsetzungen umgesetzt. Dennoch bildet sie ein klar erkennbares Gestaltungsmerkmal des Gebietes Stromeyersdorf. Die Regelungen werden daher in der 6. Änderung des Bebauungsplans im Grundsatz beibehalten, jedoch teilweise flexibilisiert und vereinfacht.

Das Ziel ist im Wesentlichen, die durchgängige Gestaltung der Straßenräume und den Wiedererkennungswert des Quartiers zu sichern und weiterzuentwickeln. Im Hinblick auf eine heterogene Gewerbearchitektur dienen die Vorgaben zur Fassadengestaltung der Verknüpfung der gestalterischen Elemente. Im Hinblick auf unterschiedliche Gebäudehöhen, Baumassen und Kubaturen soll dadurch ein Mindestmaß an gestalterischer Kontinuität gesichert werden.

Als Alternative zur bereits im Bebauungsplan Stromeyersdorf Ib festgesetzten Verwendung von Ziegel bzw. Klinker für straßenseitige Fassadenoberflächen wird die Begrünung von Fassaden zugelassen. Dadurch wird eine gestalterisch und ökologisch hochwertige Fassadengestaltung ermöglicht. Neben Vorteilen für den Artenschutz wird bei großflächigen Begrünungen eine Verbesserung des Mikroklimas erreicht und die Resilienz des Quartiers gegenüber gesundheitsbelastender Wärmebelastung im Sommer erhöht. Eine attraktiv gestaltete Begrünung kann auch erheblich zur Adressbildung im Plangebiet beitragen. In der Line-Eid-Straße, der Turmstraße und der Lohnerhofstraße werden keine Ausnahmen von der festgesetzten Ziegel- bzw. Klinkerfassade zugelassen, um eine hohe gestalterische Kohärenz entlang der städtebaulich prägenden Achsen zu gewährleisten.

10.2 Technische Anlagen auf Dachflächen

Technische Anlagen auf Dachflächen haben einen negativen Einfluss auf die Fernwirkung der Gebäude und die hochwertige städtebauliche Gestaltung des Gebietes. Deshalb sind neben der flächenbezogenen Begrenzung der Höhen verpflichtende Einhausungen erforderlich.

11 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Die Unzulässigkeit von Werbeanlagen auf den Dachflächen trägt zu einer attraktiven Stadtgestaltung bei. Durch die Beschränkung der Leuchtdichte bei Werbeflächen und das Verbot sogenannter Himmelsstrahler („Skybeamer“) und ähnlicher Installationen wird die Fernwirkung der Anlagen bei Nacht vermindert und Beeinträchtigungen für Vögel, Insekten und Fledermäuse vermieden.

12 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

12.1 Befestigung von Wegen, Zugängen und Stellplätzen

Beläge sind grundsätzlich mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszubilden, um so viel Regenwasser wie möglich zur Versickerung zu bringen. Dadurch wird der natürliche Wasserkreislauf unterstützt und die Kanalisation entlastet. Die Regelung dient der Resilienz gegenüber Starkregenereignissen und der Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate.

12.2 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind als Hecke oder den Hauptgebäuden angeglichene Ziegel- oder Klinkermauer zulässig. Dies gewährleistet eine durchgängig hochwertige Gestaltungsqualität des Gebiets und die Förderung des Wiedererkennungswert. Die Pflanzung einer Hecke entspricht dem ökologischen Grundprinzip und trägt zu einer guten Durchgrünung bei. Durch den Ausschluss von Koniferen als Einfriedung wird die ökologische Wertigkeit von Hecken gefördert, die als Lebensraum oder Element der Vernetzung im Plangebiet dienen können.

12.3 Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die vorgeschriebene Abschirmung der Abfallbehälter gegenüber dem Straßenraum trägt zu einer stadtgestalterischen Aufwertung des Plangebietes bei.

13 Verwendete Grundlagen

- Forschungsbericht „Stadtökologisch-orientierte Wiedernutzung der Gewerbebrache Konstanz-Stromeyersdorf“ der Universität Stuttgart von Februar 1991.
- Grünordnungsplan mit Stand vom 22.04.1991 mit Erläuterungsbericht vom Okt. 1990/23.04.1991 und Erläuterungen vom 31.05.1990, Stand 05.07.1990, des Büros Lutz & Partner.
- Städtebauliche Umweltverträglichkeitsstudie für das Bauvorhaben „Bodensee- Business-Park/ Konstanz – Stromeyersdorf“ des Stadtbauateliers Stuttgart vom August 1991.
- Untersuchung „Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk für Konstanz der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA Auszüge).
- „Erkundungsmaßnahmen auf mögliche Untergrundverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes L. Stromeyer & Co. GmbH Konstanz“ (Altlastenuntersuchung) des Instituts Dr. Jungbauer und

Partner vom 27.02.1990 sowie Gutachten zur Prüfung von Sicherungs- bzw. Dekontaminationsmaßnahmen vom 07.10.1992.

- Untersuchung „Baugrunderkundung und -beurteilung sowie Angaben zur Bebaubarkeit in geotechnischer Hinsicht zum Bebauungsplan Stromeyersdorf in Konstanz“ des Ingenieurbüros Wibel & Leinenkugel vom 02.10.1990.
- Einzelhandelskonzept der Stadt Konstanz (Dr. Acocella 2018)
- Gewerbeflächenkonzept der Stadt Konstanz (Dr. Acocella 2018)
- Handlungsprogramm Wirtschaft 2030
- Umweltbericht (Eberhard+Partner, 2026)
- Fachliche Einschätzung Herr Heck (per E-Mail vom 02.09.2019)
- Schalltechnische Untersuchung (Heine + Jud, März 2021)