

# **B E G R Ü N D U N G**

**zum Bebauungsplan “Hafenstraße/Klein Venedig” und zu den  
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan  
„Hafenstraße/Klein Venedig“**

## Inhaltsverzeichnis

1	Inhalte, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
1.1	Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.1.1	Planungsanlass.....	4
1.1.2	Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung.....	4
2	Verfahren .....	4
1.1	Aufstellungsbeschluss .....	4
1.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit .....	4
1.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange , anerkannter Verbände und Vereine und der Nachbargemeinden .....	5
1.4	Belange in der frühzeitigen Beteiligung .....	5
1.5	Änderung des räumlichen Geltungsbereiches.....	5
2.1	Plangebiet .....	5
2.1.1	Lage und Größe des Plangebietes/räumlichen Geltungsbereiches .....	5
2.1.2	Stadträumliche Einbindung .....	6
2.1.3	Vorhaben und Planungen im Umfeld des Planungsgebietes .....	6
2.1.4	Angaben zum Bestand.....	7
2.1.5	Standortalternativen .....	8
2.2	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	8
2.3	Übergeordnete Planungen, Bestehendes Bau- und Fachplanungsrecht, Bestimmungen.....	8
2.3.1	Bodenseeleitbild.....	8
2.3.2	Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ .....	9
2.3.3	Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt-Seeufer, Stand 1991 .....	9
2.3.4	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan .....	9
2.3.5	Bestehende Baurechte.....	9
2.3.6	Benachbarte Bebauungspläne/Zonenplan Kreuzlingen.....	9
2.3.7	Sanierungsgebiet .....	10
2.3.8	Eisenbahnrechtliche Widmung .....	10
2.3.9	Zollrechtliche Bestimmung .....	10
2.4	Plangenehmigung Unterführung.....	11
2.5	Städtebauliches Konzept.....	11
2.5.1	Verkehrliche Erschließung .....	11
2.5.2	Grün- und Freiraum.....	13
2.5.3	Infrastruktur/Ver- und Entsorgung .....	13
2.6	Nutzungskonzept Konzert- und Kongresshaus.....	14
2.7	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	15
2.7.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
2.7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
	Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ).....	17
2.7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	19
2.7.4	Flächen für Stellplätze.....	19
2.7.5	Verkehrsflächen .....	19
2.7.6	Öffentliche und private Grünflächen .....	20
2.7.7	Umweltrelevante Festsetzungen .....	20
2.8	Wesentliche Umweltauswirkungen.....	22

2.9	Kosten.....	23
2.10	Flächenbilanz .....	24
3	Örtliche Bauvorschriften .....	24
3.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	24
3.1.1	Dächer .....	24
4	Anlagen.....	25

# **1 Inhalte, Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung**

## **1.1 Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung**

### **1.1.1 Planungsanlass**

Mit der Umsetzung des geplanten Konzert- und Kongresshauses wird die Stadt Konstanz sowohl in ihrer Funktion als Oberzentrum als auch die Gesamttagglomeration Konstanz-Kreuzlingen nachhaltig gestärkt und das Gebiet Klein Venedig grenzüberschreitend aufgewertet.

Ein Konzert- und Kongresshaus stärkt deutlich das Kulturangebot (insb. Schaffung von notwendigen Räumen für die Südwestdeutsche Philharmonie), kann inkl. des Hotels einen Beitrag zur Erhöhung touristischer Wertschöpfung leisten, Arbeitsplätze schaffen und die Altstadt als Stadtzentrum nachhaltig stärken.

Das geplante Konzert- und Kongresshaus bietet für die Stadt Konstanz die Möglichkeit, sich im interkommunalen Wettbewerb zu positionieren und damit Zukunftschancen zu sichern.

Am 23.04.2009 wurden die Ausschreibungsunterlagen für ein europaweites Angebots- und Verhandlungsverfahren zur Erstellung einer Gesamtkonzeption bestehend aus einem Konzert- und Kongresshaus und Hotel, einer Parkierungsanlage und einer Freiraumkonzeption durch den Gemeinderat der Stadt Konstanz verabschiedet.

### **1.1.2 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hafenstraße/Klein Venedig“ dient insbesondere der bauplanungsrechtlichen Vorbereitung der Verwirklichung eines Konzert- und Kongresshauses, eines Hotels, eines Parkhauses mit max. 500 Stellplätzen, Veranstaltungsflächen sowie der Sicherung von öffentlichem Freiraum bzw. Verkehrsflächen und von Bestandsnutzungen.

Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten wie der Lage an der Staatsgrenze zur Schweiz, der Erschließung und sonstiger Umweltbelange ist dieses zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

## **2 Verfahren**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat der Stadt Konstanz hat in der Sitzung vom 24.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hafenstraße/Klein Venedig“ mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Nutzungen Konzert, Kongress, Hotel, optional Casino, Parken, sonstige öffentliche Nutzungen und Gewerbe und kommunale Infrastruktur zu schaffen, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2008 mit der Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Planung und den voraussichtlichen Auswirkungen wurde vom 07.07 bis 01.08.2008 durchgeführt. Am 18.07.2008 fand hierzu eine öffentliche Abendveranstaltung im Konzil in Konstanz statt.

Insgesamt gingen 2 Äußerungen ein, über die der Technische und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 07.05.2009 informiert wurde.

### **1.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange , anerkannter Verbände und Vereine und der Nachbargemeinden**

Die Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, anerkannte Verbände und Vereine sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 03.07.2008 unter Beifügung der für die Planung relevanten vorliegenden Unterlagen unterrichtet und bis zum 01.08.2008 zur Äußerung aufgefordert.

Insgesamt gingen 24 Äußerungen ein, über die der Technische und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 07.05.2009 informiert wurde.

### **1.4 Belange in der frühzeitigen Beteiligung**

In der frühzeitigen Beteiligung sind folgende wesentlichen Anregungen eingegangen:

- Aufzeigen von Standortalternativen zum Areal Klein Venedig
- Sicherstellung unmittelbare Verkehrserschließung KKH und Hafenaerial
- Umfeldverträgliche Abwicklung des vermehrten Verkehrsaufkommens durch die Planungen KKH und Parkhauserweiterung Südlich Lago
- Auswirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Erhalt der Grünzone/des Freitraums entlang der Konstanzer Bucht/Reduktion des Grünflächenbestandes auf Klein Venedig
- Darstellung einer Kostenschätzung für das KKH

### **1.5 Änderung des räumlichen Geltungsbereiches**

Für die Planfassung zur Offenlage gemäß § 3 (2) bzw. 4 (2) BauGB wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinert. Bei den reduzierten Flächen handelt es sich um Bahnanlagen, Flächen westlich der Hafenstraße, welche nicht für die Erschließung des Plangebietes benötigt werden und um das Gebäude Hafenstraße 14 und die östlich daran angrenzenden Flächen.

## **2.1 Plangebiet**

### **2.1.1 Lage und Größe des Plangebietes/räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Konstanzer Altstadt.

Im Norden grenzt der bereits realisierte Teil der Hafenpromenade und das Werftgelände der Bodenseeschiffahrtbetriebe an das Plangebiet. Im Osten bildet der Bodensee, im Westen die Gleisanlagen der Bahn und im Süden die Staatsgrenze zur Schweiz den Abschluss.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Konstanz die Flurstücke 1902, 1904, 1904/1, 1905/4, 2255/1, 2255, und teilweise die Flurstücke 5/25, 5/26, 5/29, 5/30, 5/31 und 1905. Der Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 6.7 ha.

## **2.1.2 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in ca. 500-700m Entfernung zu den Zentren der Städte Konstanz und Kreuzlingen. Beide Zentren sind von Einzelhandel, Dienstleistung, Verwaltung, Bildung und Kultur geprägt.

Es ist durch ein Verkehrsnetz von örtlicher Bedeutung (Hafenstraße/Bodanstraße bzw. Hafenstraße/Bahnhofplatz/Konzilstraße) an das übergeordnete Netz (A7, B33, A81) angebunden. Der Konstanzer Bahnhof (ca.300-400m Luftlinie) und Hafen (ca. 500m) sowie der Kreuzlinger Bahnhof (ca. 700m) und Hafen (ca. 500m) befinden sich in der Nähe des Plangebietes. Der Bodenseeradrundweg und der Seeuferweg, welche das Plangebiet in Nord-südrichtung tangieren bzw. durchqueren, sind wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen. Fußläufiger Anschluss an die Konstanzer Altstadt besteht direkt über die Lago Brücke und die Brücke in Verlängerung an die Bodanstraße (ca. 150m).

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grünzugs „am Bodenseeufer und am Seerhein“ und ist Teil der Konstanzer Bucht.

Es ist der Silhouette der Konstanzer Altstadt, welche als Gesamtanlage denkmalgeschützt ist, vorgelagert. Vom See aus betrachtet bestimmen die sakralen Großbauten die Altstadtsilhouette, die Gesamtanlage. Diese Hochpunkte bilden zusammen mit der 4-5 geschossigen (FH=21-22 m) gründerzeitlichen Bebauung der Altstadt entlang des Bahnhofvorplatzes und dem vorgelagerten Hafen- und Uferbereich mit dem Inselhotel (FH=21 m) das uferseitige Weichbild.

## **2.1.3 Vorhaben und Planungen im Umfeld des Planungsgebietes**

### Vorhaben und Planungen in Konstanz

In den vergangenen Jahren wurden im Umfeld verschiedene Projekte wie das Lago Shopping Center, das Kaufhaus Bodanstraße, das Sporthaus Gruner, in Teilen die Hafensperrmauer und die Kunstgalerie realisiert.

Eine Parkhauserweiterung des Lago Shopping Center ist derzeit in Planung. Das bestehende Parkhaus mit rund 710 Stellplätzen soll um bis zu 250 Stellplätze ergänzt werden. Hierzu wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

In Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG sind Planungen zur Sanierung des Bahnhofes sowie zur städtebaulichen und architektonischen Aufwertung des Bahnhofumfeldes im Gange. Grundlage hierfür ist unter anderem der am 19.11.09 vom Gemeinderat beschlossene Rahmenplan „Bahnhof Konstanz“.

Der Bahnhofplatz soll zwischen Knotenpunkt Bodanstraße/Hafenstraße und Marktstätte in eine Begegnungszone umgestaltet werden. Derzeit wird hierfür auf Grundlage von Vorplanungen die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Für das Werft- und Betriebsgelände auf der Mole nördlich des Plangebietes wird ein betriebliches Entwicklungskonzept (Werftenkonzept) erarbeitet.

### Vorhaben und Planungen in Kreuzlingen

Das Umstrukturierungsgebiet Klein Venedig/Seeufer West (begrenzt im Norden durch die Staatsgrenze, im Osten durch den Bodensee, im Süden durch den Kreuzlinger Hafen und im Westen durch die Bahnanlagen) inklusive dem westlich angrenzenden Gleisdreieck sollen in Koordination mit den Planungen zum Konzert- und Kongresshaus umgeplant werden. Die Umsetzung soll in mehreren Etappen erfolgen.

Die wichtigsten Ziele werden wie folgt umschrieben:

- attraktiver Nutzungsmix aus Dienstleistung, Hotel, Gewerbe, Tourismus, Freizeit und eventuell untergeordnetem Wohnen
- Freihaltung Seeuferbereich als großzügiger, grenzüberschreitender Freiraum und für öffentliche Nutzungen
- Ersatz Bodenseearena langfristig, frühestens in 10-15 Jahren
- Gleisdreieck: Prüfung als Parkplatzstandort (Tiefgarage/oberirdisches Parkhaus) für das Gebiet Hafen/Klein Venedig
- Langfristig Auslagerung der bestehenden Gewerbebetriebe südwestlich der Seestraße – die Flächen sind als Potenzialgebiet für Mischnutzung/Dienstleistung vorgesehen

#### **2.1.4 Angaben zum Bestand**

Im Plangebiet befindet sich neben dem Ausstellungsgebäude Sea Life Center mit Naturkundemuseum das Gebäude auf dem Flst. Nr. 1904, welches im Erdgeschoss zu zolldienstlichen Zwecken genutzt wird.

Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen sind mit einem Lagergebäude für Sportgeräte, einem öffentlichen WC, einem Verwaltungsgebäude für den Zoll, Garagen Schuppen und einer Hundezwingeranlage auf dem Flst. Nr 1904, Deponiewasserbrunnen und ein zugehöriger Steuerungsraum, dem Spielplatz „Steine im Fluss“ und der Kunstgrenze gegeben.

Das Plangebiet wurde in den 1950er Jahren größtenteils zur Landgewinnung mit hausmüll- und bauschuttartigen Abfällen aufgeschüttet. Bei den Flächen handelt es sich weitgehend um Wiesen und Kiesflächen. Insbesondere im westlichen Teil, sowie entlang des Bodenseeuferes befindet sich Altbaumbestand.

Die Freiräume des Plangebietes stellen einen Naherholungsbereich für die Konstanzer Altstadt dar und besitzen eine Bedeutung für die Feierabend- und Tageserholung, für den Fremdenverkehr (Sea Life Center) sowie für einrichtungsbezogene Erholungsaktivitäten (Bolzplatz, Spielplatz „Steine im Fluss“). Neben der Naherholungsfunktion besitzt der öffentliche Freiraum auch eine Funktion als Veranstaltungsort. Im Jahr 2008 fanden auf dem rund 7000 m<sup>2</sup> großen Festplatz 9 Veranstaltungen wie das Seenachtsfest, das Oktoberfest, die Gewerbeausstellung und der Hamburger Fischmarkt statt. Zudem dient das Gelände bei Großveranstaltungen oder in der Adventszeit als Überlaufparkplatz.

Zwischen Sea Life Center und Hafenbecken befindet sich eine rund 920 m<sup>2</sup> große Fläche, welche als Vereinsgrundstück vom Deutsch-Schweizerischen Motor-Club e.V. genutzt wird.

Das Plangebiet und das Hafenaerial werden über die Hafenstraße erschlossen (schienengleicher Bahnübergang). Eine Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr von Kreuzlinger Seite über die Grenze/Seestraße ist mit Ausnahme von Rettungsfahrzeugen derzeit nicht erlaubt. Entlang der Bahnschienen befinden sich 109 öffentliche bewirtschaftete Parkplätze. Östlich der Hafenstraße sind 6 Busstellplätze angeordnet.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet insbesondere im Bereich der Hafenstraße, parallel zum Hafenbecken im Norden (Anschluss Sea Life Center) und davon nach Süden abzweigend (Anschluss Festplatz) gegeben. Im Westen betreiben die Stadtwerke Konstanz ein Dükerbauwerk.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Die max. Höhendifferenz beträgt rund 1,6m (am Seeufer 397 m ü. NN; in der Mitte des Plangebietes 398,6m ü NN). Das Plangebiet ist größten-

teils in Besitz der Stadt Konstanz bzw. deren mittelbaren Tochtergesellschaft Bodenseehafengesellschaft. Darüber hinaus sind noch die Tochtergesellschaften der DB AG und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Eigentümer von Flächen.

### **2.1.5 Standortalternativen**

Nach Abwägung der Standortvor- und /-nachteile wurde der Standort Klein Venedig für ein Konzert- und Kongresshaus mit Hotel insbesondere auf folgenden Gründen ausgewählt:

- Nähe zu Kreuzlingen (Stärkung Gesamtagglomeration Konstanz-Kreuzlingen, Entwicklungsimpuls für Klein Venedig und seeufernahe Nutzungen)
- Nähe zur Altstadt (wirtschaftliche und funktionale Stärkung der Innenstadt)
- Nähe zum Hauptbahnhof und Hafen
- Direkte Lage am Bodensee

Der Standortvergleich der seenahen Alternativstandorte für ein Konzert- und Kongresshaus mit Hotel (KKH) ist Bestandteil des Umweltberichts.

## **2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung sind durch den Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg von 2002 und dem Regionalplan Hochrhein Bodensee von 1998 gegeben.

Konstanz ist als Oberzentrum ausgewiesen, womit die Stadt eine überörtliche Versorgungsfunktion unter anderem für die Bereiche Kultur, Kongresse und Tourismus einnimmt. Durch die Umsetzung eines Konzert- und Kongresshauses und eines Hotels tritt eine Stärkung des Oberzentrums ein.

Von einem Raumordnungsverfahren kann abgesehen werden, da einerseits die geplanten Nutzungssegmente (Konzert- und Kongresshaus, Parkierungsanlage) nicht der Raumordnungsverordnung unterliegen und andererseits die für die Raumordnungsrelevanz eines Hotels erforderlichen Grenzen mit ca. 140 Zimmern und max. 299 Betten unterschritten werden. Das Regierungspräsidium Freiburg hat dies mit Schreiben vom 31.07.2009 bestätigt.

## **2.3 Übergeordnete Planungen, Bestehendes Bau- und Fachplanungsrecht, Bestimmungen**

### **2.3.1 Bodenseeleitbild**

Aufbauend auf dem Bodenseeleitbild von 1994 und unter Wahrung der darin enthaltenen Grundsätze wurde am 27.06.2008 das Leitbild der Internationalen Bodensee Konferenz (IBK) für den Bodenseeraum samt Maßnahmenkatalog verabschiedet.

Die Planung lässt sich mit dem Bodenseeleitbild vereinbaren und wird den wesentlichen Zielen und Maßnahmen gerecht. Die wesentlichen Ziele und Maßnahmen sind,

- Verminderung des Flächenverbrauches und Innen- vor Außenentwicklung.
- Schutz, Erhaltung und Sicherung des freien Uferzugangs und ufernaher Freiflächen
- Erhaltung verbindender Freiräume zwischen Bodensee und angrenzender Landschaft und Vermeidung uferparalleler Siedlungsentwicklung; im Uferbereich soll die Siedlungstätigkeit grundsätzlich See abgewandt erfolgen.

Insbesondere durch eine mittel- bis langfristige gemeinsame Entwicklung des Areals Klein Venedig wird dem Leitsatz einer grenzüberschreitenden Kooperation/Raumentwicklung Rechnung getragen.

### **2.3.2 Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“**

Die Realisierung eines Konzert- und Kongresshauses mit Hotel im Plangebiet ist im Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ verankert. Das Plangebiet ist hierbei als räumlicher Handlungsschwerpunkt für Infrastruktur (Konzert- und Kongresshaus) und Grünvernetzung ausgewiesen.

### **2.3.3 Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt-Seeufer, Stand 1991**

Der städtebauliche Rahmenplan Altstadt – Seeufer aus dem Jahr 1991“ sieht für das Plangebiet eine Nutzung als öffentliche Grünfläche und Fläche für Veranstaltungen vor. Die Ziele für das Plangebiet wurden inzwischen durch das Stadtentwicklungsprogramm „Zukunft Konstanz 2020“ konkretisiert.

### **2.3.4 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan**

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2010 weitestgehend als Grünfläche (Grünanlage/Spielplatz) dargestellt . Auf der Grünfläche sind Einrichtungen für kulturelle Zwecke möglich. Das östliche Plangebiet ist als Standort gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist. Die sonstigen Flächen des Plangebiets sind als Bahnflächen gekennzeichnet. Die geplante Nutzung auf dem Areal Klein Venedig erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes in Teilen von Grünfläche und in Teilbereichen im Westen von Bahnfläche in Sonderbaufläche.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Gleiches gilt für den Landschaftsplan.

### **2.3.5 Bestehende Baurechte**

Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich der am 13.08.1999 in Kraft getretene rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bodan-/Wiesen- und Hafestraße, 1.Abschnitt Verbindungsstraße zwischen Bodanstraße/ Bahnhofplatz und Wiesenstraße, Teil 1“ (b 13.3a). Dieser setzt die Hafestraße zum einen westlich der Bahngleise zwischen südöstlichem Abschluss des Lago Centers und dem Bahnübergang im Süden und zum anderen östlich der Bahngleise zwischen Bahnübergang im Süden und ehemaligen Bahnübergang im Norden als Straßenverkehrsfläche fest.

Der Bebauungsplan wird im Überlagerungsbereich durch den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich ersetzt und aufgehoben.

Für den sonstigen räumlichen Geltungsbereich liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor. Für die Beurteilung von Vorhaben ist bislang somit weitgehend von den Bestimmungen des § 35 BauGB – Lage im Außenbereich – auszugehen.

### **2.3.6 Benachbarte Bebauungspläne/Zonenplan Kreuzlingen**

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Bahnhof samt Erweiterungsgebiet grenzt im Norden an den Bebauungsplan Hafestraße/Klein Venedig an.

Im Westen grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Bodan-/Wiesen- und Hafestraße, 1.Abschnitt Verbindungsstraße zwischen Bodanstraße/ Bahnhofplatz und Wiesenstraße, Teil 2“ (b 13.3b), in Kraft getreten am 10.08.2000, der Vorhaben und Erschließungsplan „Bodan.- Wiesenstraße“, in Kraft getreten am 27.11.2001 (b 13.4) und der in Aufstellung befindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Südlich Lago“ (Parkhauserweiterung Lago) an.

Im Süden grenzt auf Schweizer Seite der seit 1.09.2000 rechtverbindliche Zonenplan der Stadt Kreuzlingen an.

### **2.3.7 Sanierungsgebiet**

Im Zusammenhang mit der angestrebten Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt mit Niederburg um den Bereich östliche Kernstadt wurden auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereitende Untersuchungen von November 2008 bis März 2009 im Sinne von § 141 BauGB durchgeführt. Der Bericht zu den vorbereitenden Untersuchung mit Stand von April 2009 dokumentiert städtebauliche Mißstände im Sinne von § 136 BauGB. Eine Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes um die östliche Kernstadt unter Einbezug des Bebauungsplangebietes zeichnet sich derzeit nicht ab.

Wesentliche Sanierungsziele nach den Vorbereitenden Untersuchungen für das Plangebiet sind die Sicherung und Stärkung der Erholungsfunktion der Freiflächen am Seeufer, die grenzüberschreitende Entwicklung des Gebietes zwischen Konstanz und Kreuzlinger Hafen, Nutzungsintensivierung von Klein-Venedig im Bereich kultureller und freizeitorientierter Nutzungen und Aus- und Neubau von Parkierungseinrichtungen südlich des Lago-Centers und auf Klein Venedig.

Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen sind die neue IV-Erschließung Klein Venedigs (Unterführung Konstanz und Rampe Parkhauszufahrt Kreuzlingen), die Sanierung der Uferbefestigungen, Aufwertung des Freiraums Klein Venedig, Ausbildung einer neuen verbindenden Allee zwischen Konstanz und Kreuzlingen, Umgestaltung des Bodenseeufer und die Errichtung eines Konzert- und Kongresshauses inkl. Parkhauses auf Klein Venedig.

### **2.3.8 Eisenbahnrechtliche Widmung**

Eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen sind im Westen des räumlichen Geltungsbereiches mit Teilflächen des Flst. Nr. 1905 gegeben. Das hier befindliche Gleis 9 wird zudem als Zollabfertigungsgleis genutzt.

Eisenbahnrechtlich gewidmet aber durch den Rückbau des Gleis 9 nicht mehr bahnbetriebsnotwendig ist der nördliche Teil des Flst. Nr. 1905 nordöstlich des Brückenaufganges der Lago Brücke, welcher faktisch als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird. Zudem kann das Flst. Nr. 1905 im Osten aufgrund des Umbaus des Gleises 9 begradigt werden.

### **2.3.9 Zollrechtliche Bestimmung**

Seit dem 01.07.2005 sind Teile des Plangebietes beim Hauptzollamt Singen gemäß § 18 Zollverwaltungsgesetz als Amtsplatz „Zollamt Konstanz-Güterbahnhof“ bestimmt. Dabei handelt es sich um den durch Absperrpfosten u. –ketten abgegrenzten und beschilderten Teil der Hafenstraße (4,0 m breit und 40 m lang) zwischen dem Wendeplatz vor dem Parkplatz der Bodenseeschiffsbetriebe und der Ausfahrt von diesem Parkplatz in Richtung des Grenzübergangs Klein Venedig - einschließlich des Straßenbereichs der Hafenstraße entlang dieses abgesperrten LKW-Stellplatzes auf einer Länge von 40 m.

Zudem befinden sich die Liegenschaften Flst. Nr. 1904 (Haus mit Doppelgarage und Hundezwingeranlage) und eine Abfertigungskabine westlich der Liegenschaft im Plangebiet.

Infolge der Planungen zum Konzert- und Kongresshaus und davon unabhängigen Umstrukturierungsmaßnahmen des Zolls wird die Verlagerung bzw. Neuordnung der vorhandenen Zollinfrastruktur vorangetrieben.

So soll der Amtsplatz „Zollamt Konstanz-Güterbahnhof“ verlagert werden (voraussichtlich an den Standort Döbele). Die Hundezwingeranlage und die Abfertigungskabine könnten zurückgebaut und an anderer Stelle wieder aufgebaut und die Immobilie Flst. Nr. 1904 von der Stadt Konstanz erworben werden.

Die hierfür notwendigen Abstimmungen und formalen Schritte werden zurzeit durchgeführt.

## **2.4 Plangenehmigung Unterführung**

Das Hafenaerial und das Plangebiet werden zukünftig durch eine Unterführung (planfreie Vollerschließung) verkehrlich an das Anschlussnetz angebunden werden. Hierfür wird der bestehende Bahnübergang Hafenstraße aufgehoben

Für die Unterführung wird derzeit ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt.

## **2.5 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept basiert auf dem Strukturkonzept, welches dem Wettbewerb zum Konzert und Kongresshaus zugrunde liegt und den Erkenntnissen aus dem laufenden Wettbewerbsverfahren.

Es beschränkt sich als Grundlage für den „Angebotsbebauungsplan“ auf wesentliche Aussagen für die weitere Entwicklung des Plangebietes und stellt den Rahmen für die Umsetzung der Wettbewerbsentwürfe dar.

Die wesentlichen Ziele und Grundzüge des städtebaulichen Konzeptes sind:

- Schaffung von überbaubaren Flächen für das Konzert- und Kongresshaus und Hotel westlich des Freiraums am Ufer bis zur geplanten Hafenpromenade
- Zur Stärkung der Naherholungs- und Freizeitfunktion des Geländes Klein Venedig und zur Sicherung eines grenzüberschreitenden Freiraums ist ein zusammenhängender Freiraum am Ufer bzw. eine Veranstaltungsfläche geplant.
- Die auf Kreuzlinger Seite geplante und auf Konstanzer Seite bereits realisierte Hafenpromenade wird zwischen Parkhaus und seeseitiger Bebauung ergänzt.
- Stadträumliche Abgrenzung des Plangebietes zu den Bahnflächen und Ergänzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes des Konzert- und Kongresshauses durch ein Parkhaus
- Zum Schutz des Ortsbildes, insbesondere in Bezug auf die Silhouette der Konstanzer Altstadt, wird die max. Höhenentwicklung des Konzert- und Kongresshauses und des Hotels auf die Firsthöhe der Häuserfront Bahnhofplatz (ca. 21-22m) beschränkt.
- Festsetzung bzw. Übernahme von Flächen für die Erschließung der geplanten und bestehenden Nutzungen

### **2.5.1 Verkehrliche Erschließung<sup>1</sup>**

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Konzert- und Kongresshauses, des Hotels, des Ausstellungsgebäudes Sea Life Center und des Hafenaerials erfolgt von Konstanz aus über die Hafenstraße, die geplante Unterführung und die öffentliche Verkehrsfläche zwischen Parkhaus im Osten und Bahngleisen im Westen. Zwischen südlichem Parkhaus- und nördlichem Rampenabschluss

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu auch Verkehrliche Fachaussagen zum Bebauungsplan Hafenstraße/Klein Venedig, Stand 26.1.2010

(Zufahrt Parkhaus Kreuzlingen) kann die Zu- und Abfahrt für Sonderverkehre (Linien- und Reisebusse, Lieferverkehr, Taxi ) zum Konzert- und Kongresshaus bzw. Hotel erfolgen.

#### Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird im max. 500 Stellplätze umfassenden Parkhaus, welches als „Rückrat“ des Konzert- und Kongresshauses das Plangebiet zu den Bahngleisen abgrenzt, gebündelt .Hierdurch wird das Plangebiet vom MIV entlastet.

Eine Zu- und Abfahrt zum Parkhaus von Kreuzlingen – ohne Durchfahrtmöglichkeit in das Konstanzer Verkehrsnetz - ist in Verlängerung der Seestraße über eine Rampe (Tiefbauwerk) optional geplant. Die Bedingungen werden derzeit mit der Stadt Kreuzlingen geklärt. Die rechtlichen Voraussetzungen werden in einem separaten Verfahren geregelt.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

Derzeit ist das Plangebiet nicht unmittelbar mit dem öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Im Zuge der Planungen zum Konzert- und Kongresshaus ist eine Direktandienung mit dem ÖPNV ( im 15 min Takt) geplant. Hierfür soll im Bereich des Haupteinganges des Konzert- und Kongresshauses eine Ein- und Ausstiegsmöglichkeit geschaffen werden.

#### Fuß- und Radverkehr

Mit der Ausbildung eines öffentlichen Freiraumes zwischen Parkhaus und Konzert- und Kongresshaus wird die grenzüberschreitend geplante Hafensperrpromenade zwischen dem Konstanzer und dem Kreuzlinger Hafen ergänzt und somit eine durchgehende Fußwegeverbindung geschaffen. Die öffentlichen Fußwege entlang der Staatgrenze, des Ausstellungsgebäudes SeaLife Center und des Bodensees gewährleisten den Seezugang.

#### Bewertung der Erschließungsqualität

Die geplanten Erschließungsmaßnahmen (insbesondere die direkte ÖPNV-Andienung, die direkte Anbindung an das Rad- und Fußwegenetz und die niveaufreie Unterführung der Bahngleise für MIV, ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) werden den Zielen und Anforderungen des Vorhabens vollständig gerecht. Sie entsprechen den übergeordneten verkehrlichen Zielen der Stadt Konstanz.

#### Stadtverträglichkeit

Das Verkehrsmodell und die dazu gehörige Stromverfolgung gehen von einer Verkehrserzeugung von 1.600 Kfz / 24h für die neuen Nutzungen auf Klein Venedig sowie 1.000 Kfz / 24h für die LAGO-Parkhaus-Erweiterung aus. Der größere Teil dieser Neuverkehre fließt über die Bodanstraße und den Döbelekreisel in das übergeordnete Straßennetz ab. Ein kleinerer Teil fließt über den Bahnhofplatz und die alte Rheinbrücke nach Norden hin ab. Der Straßenzug Obere Laube wird nur mit maximal 120 Kfz/Tag belastet. Die Untere Laube und der Rheinsteig werden nicht durch den Neuverkehr belastet.

Die Ergebnisse aus der Verkehrsuntersuchung Bodanstraße / Stadtring vom März 2009 zeigen, dass auf der Bodanstraße maßgeblich durch die Einführung der geplanten Mischverkehrsfläche am Bahnhof mit Tempo 20 sowie durch eine KKH-Zufahrt auch von Schweizer Seite positive Entlastungswirkungen im Tagesverkehr resultieren würden.

Diese Verkehrsabnahmen resultieren aus dem Umstand, dass bedeutsame Anteile des derzeit vorhandenen Durchgangsverkehrs zwischen Alte Rheinbrücke und Schnetztor auf andere Achsen verlagert werden.

Auch im Planungsfall 2a, also ohne eine direkte Zufahrt zum KKH-Parkhaus von Kreuzlingen her ist die stadtverträgliche Abwicklung des Mehrverkehrs gewährleistet.

Für beide Planungsfälle gilt, dass die Stadtverträglichkeit nur gewährleistet ist, wenn der Bahnhofplatz zur Tempo 20-Zone umgebaut wird.

Die angedachten Umgestaltungsmaßnahmen auf der Bodanstraße (insbesondere die durchgehende Busspur zwischen den Haltestellen Schnetztor und Bodanplatz in Richtung Bahnhof, Radstreifen in Fahrtrichtung Schnetztor zwischen Bodanplatz und Schnetztor) erhöhen die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten auf der Bodanstraße, sind aber nicht erforderlich, um eine stadtverträgliche Abwicklung der zukünftigen KKH-Verkehre gewährleisten zu können.

#### Bewertung Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

Bereits in der Verkehrsuntersuchung Bodanstraße / Stadtring vom 11.03.2009 wurde anhand einer mikroskopischen Simulation die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte Bodanstraße / Hafenstraße / Bahnhofplatz und Schnetztor für die Spitzenstunde eines Normalwerktages nachgewiesen. Zu Qualitätseinbußen kommt es lediglich in der Spitzenstunde an Spitzentagen.

Vertiefend hierzu wird derzeit am Knotenpunkt Schnetztor, der an Normalwerktagen mit rund 23.200 Kfz/24h sowie an Brückentagen mit rund 22.800 Kfz/24h belastet ist, eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt.

Für die abendliche Spitzenstunde des Analyse-Nullfalls sowie des Planungsfalles 2 resultieren hierbei für den Linksabbieger aus der Bodanstraße Richtung Döbele Überlastungen (Verkehrsqualitätsstufe „F“), die jedoch im Sinne einer Gesamtabwägung aller Verkehrsteilnehmer hinnehmbar sind.

Die Aussagen für den Planungsfall 2 besitzen hier auch für den Planungsfall 2a Gültigkeit, da das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Zulauf Bodanstraße (Planungsfall 2a) außerhalb der Spitzenstunden, die für die Leistungsfähigkeitsberechnungen maßgebend sind, auftritt.

### **2.5.2 Grün- und Freiraum**

Zur Stärkung der Naherholungs- und Freizeitfunktion des Geländes Klein Venedig und zur Sicherung eines grenzüberschreitenden Freiraums ist ein zusammenhängender Freiraum am Ufer bzw. eine Veranstaltungsfläche geplant.

Durch das Abrücken der geplanten neuen Gebäude vom Ufer und durch die verschiedenen Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der bestehenden Freiräume wird die Aufenthaltsqualität und die Freiraumfunktion insgesamt gesteigert. Die vorhandene Kunstgrenze wird in das Freiraumkonzept integriert.

### **2.5.3 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung**

#### Versorgung - Gas/Wasser/Strom

Die Netzinfrastruktur Strom /Gas/Wasser des Planungsgebietes ist an die energetischen Anforderungen der geplanten Nutzungen anzupassen.

Die entsprechenden baulichen Anlagen wie Gas-Druck-Regelmessstation (GDRM-Station), evtl. die Trafoanlage für das Konzert- und Kongresshaus der Steuerungsraum für die Depo-niewasserbrunnen sollen in einem separaten Gebäude in der Nähe des Parkhauses untergebracht werden.

Der von den Stadtwerken Konstanz betriebene Düker und die entsprechenden Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) im Osten des Plangebietes werden im Zuge der Umsetzung des Parkhauses nach Süden in die öffentliche Verkehrsfläche zwischen südlichem Abschluss Parkhaus und dem nördlichen Abschluss der Zufahrtsrampe von Kreuzlingen verlegt und über eine Trasse östlich des Parkhauses im Bereich der Hafenpromenade nach Norden zur Versorgung des Plangebietes und des Hafengebietes weitergeführt.

Die Versorgungsleitungen (DN 1200) werden in 4m Tiefe verlegt. Zum Schutz der Versorgungsleitungen ist ein 10 m breiter Schutzstreifen von Bebauung freizuhalten. Die neuen Stationsstandorte werden nach derzeitigem Stand im Westen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche und im Plangebiet im bzw. unmittelbar in der Nähe des Parkhauses untergebracht.

### Entsorgung - Entwässerung

Das Plangebiet ist durch diverse Mischwasserkanäle ausreichend abwassertechnisch erschlossen. Die vorhandenen Kanäle im Bereich des geplanten Parkhauses müssen verlegt werden und werden voraussichtlich im Bereich der geplanten Hafenpromenade untergebracht.

## **2.6 Nutzungskonzept Konzert- und Kongresshaus**

Das Konzert- und Kongresshaus soll multifunktional, sowohl für kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen, als auch für Tagungen und Kongresse genutzt werden.

Konstanz ist erfolgreiche Universitätsstadt und beliebter Ferien- und Tourismusort.

Konstanz wird sich mit dem im Raumprogramm des KKH dargestellten Angebots im Marktsegment Tagungen von 250 bis 600 Teilnehmern bewegen. Dieses Marktsegment hat am Gesamtmarkt einen Anteil von mehr 60%.

Aus- und Fortbildung ob akademisch oder betrieblich, wird in den kommenden Jahren zu einem der wichtigen Faktoren der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland. Kongress- und Tagungshäuser sind Orte der Fort- und Weiterbildung.

Für die Universität bietet sich die Chance, den Austausch mit nationalen und internationalen Wissenschaftlern vor Ort in Form von wissenschaftlichen Kongressen zu pflegen.

Daher werden für die Kongressnutzung ca. 130 Veranstaltungstage im Jahr im Konzert- und Kongresshaus angesetzt. Diese setzen sich zusammen aus Veranstaltungen mit 300 – 600 Teilnehmern mit und ohne tagungsbegleitende Ausstellungen, sowie Tagungen und Seminaren mit 250 – 350 Teilnehmern. Die Tagungen finden meist tagsüber zwischen 9:00 und 18:00 Uhr statt und in der Regel nicht am Wochenende und an Brückentagen.

Die Südwestdeutschen Philharmonie wird das Haus voraussichtlich an ca. 40 Veranstaltungstagen pro Jahr nutzen. Dies entspricht der Zahl an Veranstaltungen, welche in den letzten Jahren im Konzil stattgefunden haben. Auch die Veranstaltungszeiten werden nach derzeitigem Stand beibehalten. So werden voraussichtlich 10 Veranstaltungen an Sonntagen gegen 18.00 Uhr, die übrigen in der Regel gegen 20.00 Uhr beginnen.

Rock- und Pop und Unterhaltungskonzerte, Opern, Operetten, Musicals, Faschnachts-Prunksitzungen, Vereins- und Jahreshauptversammlungen, Kabarett sowie gesellschaftliche Veranstaltungen wie Bälle, Feste etc. werden ebenfalls im großen Saal stattfinden. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um ca. 50 Veranstaltungen im Jahr handeln wird. Dies bedeutet, dass an ca. 90 Tage Veranstaltungen mit bis zu 1.200 Besuchern (inkl. einzelner unbestuhlter Konzerte mit max. 2000 Besucher) stattfinden werden.

Insgesamt wird das Konzert- und Kongresshaus voraussichtlich an 220 Tagen im Jahr genutzt werden. Dies bedeutet ca. 550 Raumauslastungen (Parallelnutzung z.B. bei Kongressen: 4 Räume gleichzeitig), was der Durchschnittszahl aller deutscher Stadthallen entspricht.

## **2.7 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO festgesetzt.

#### **Sondergebiet 1 Konzert- und Kongresshaus**

Das Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung Konzert- und Kongresshaus dient im Teil A vorwiegend der Unterbringung von baulichen Anlagen für kulturelle Zwecke, Messen, Ausstellungen und Kongresse (Konzert- und Kongresshaus), der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes (Hotel) und von Veranstaltungsflächen.

Im Teil B ist eine bauliche Anlage für Stellplätze (Parkhaus) zulässig.

Im Teil C sind den Nutzungen im SO1 Teil A und B zugeordnete Büro- und Verwaltungsanlagen sowie den Nutzungen zugeordnete Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

#### **Sondergebiet 1 Konzert- und Kongresshaus Teil A**

Das Konzert- und Kongresshaus soll einen großen Saal mit 1200 Sitzplätzen, einen kleinen Saal und Kongress- und Tagungsräume beinhalten. Ergänzt werden diese bauliche Anlagen durch untergeordnete gastronomische Einrichtungen.

Der Beherbergungsbetrieb (Hotel) soll mind. eine 3-4 Sterne-Kategorie aufweisen und ca. 140 Zimmer bzw. max. 299 Betten umfassen. Als Kongress- und Tagungshotel mit zusätzlich kleineren Konferenz- und Seminarräumen soll dieses mit dem Konzert- und Kongresshaus in Verbindung stehen.

Eine Nutzungskombination, bestehend aus Konzert, Kongress/Tagung und Hotel, ist für die betriebswirtschaftliche Rentabilität des Konzert- und Kongresshauses unabdingbar. Die Umsetzung eines Konzert- und Kongresshauses stellt eine deutliche Verbreiterung des Kulturangebotes (insb. Schaffung von notwendigen Räumen für die Südwestdeutsche Philharmonie) dar, kann mit Hotel einen Beitrag zur Erhöhung touristischer Wertschöpfung leisten, Arbeitsplätze schaffen und die Altstadt als Stadtzentrum nachhaltig stärken.

Die Veranstaltungsfläche (ca. 7.000 m<sup>2</sup>) ist im wesentlichen in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Uferfreiraum/Veranstaltungsfläche geplant. Da die genaue Lage der Veranstaltungsfläche entwurfsabhängig ist, kann diese teils auch innerhalb des Sondergebietes 1 Konzert- und Kongresshaus Teil A liegen. Deswegen sind Veranstaltungsflächen für kulturelle Zwecke, Messen und Ausstellungen in dieser zulässig.

Zudem sind im SO1 Teil A bauliche Anlagen für die bestehende Sanierungsanlage der Altablagerung „Klein Venedig“ und bauliche Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Konzert- und Kongresshauses, des Hotels und des Umfeldes zulässig.

### Sondergebiet 1 Konzert- und Kongresshaus Teil B (Parkhaus)

Teil B des Sondergebietes dient der Unterbringung eines Parkhauses und von baulichen Anlagen für die Ver- und Entsorgung des Konzert- und Kongresshauses, des Hotels und des Umfeldes.

Im Parkhaus werden vorwiegend notwendige Stellplätze für die geplanten Nutzungen (Konzert- und Kongresshaus und Hotel untergebracht.

Das Parkhaus ist notwendig, da für die Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz der geplanten Nutzungen ausreichend Stellplätze in unmittelbarer Nähe zwingend erforderlich sind.

### Sondergebiet 1 Konzert- und Kongresshaus Teil C

Das Sondergebiet SO1 Teil C umfasst wesentliche Teile des Flst. Nr 1904. Die hier befindlichen Einrichtungen des Zolls sollen im Einvernehmen mit der Stadt Konstanz verlagert werden.

Im bestehenden Gebäude, Hafestraße 23, können dadurch Büro- und Verwaltungsanlagen/-räume und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter untergebracht werden, welche den Nutzungen im SO 1 Teil A und B, beispielsweise dem Konzert- und Kongresshaus, zugeordnet sind.

### Sondergebiet Ausstellungsgebäude (SO2)

Im SO 2 sind bauliche Anlagen für kulturelle Zwecke und Ausstellungen zulässig.

Hierdurch wird die bestehende Nutzung – das Ausstellungsgebäude Sea-Life-Centre mit Naturmuseum und gastronomischer Einrichtung– planungsrechtlich gesichert und insbesondere gewährleistet, dass auch in zukünftig öffentlichwirksame Einrichtungen in unmittelbarem Umfeld zum Konzert- und Kongresshaus mit Hotel realisiert werden können.

## **2.7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlage (OK Gebäude), der maximalen Traufhöhe, der maximalen Zahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Grundfläche/Grundflächenzahl und der maximalen Baumasse definiert.

### Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (gemessen am höchsten Teil des Gebäudes = OK Gebäude) wird als absolute Höhe über NN festgesetzt.

### Sondergebiet 1 Teil A

Die Silhouette der Konstanzer Altstadt, welche als Gesamtanlage denkmalgeschützt ist, kennzeichnet sich durch sakrale Großbauten, das Konzil (FH=27m) und der 4-5 geschossigen (FH=21-22 m) gründerzeitlichen Bebauung der Altstadt entlang des Bahnhofvorplatzes. Zusammen mit dem vorgelagerten denkmalgeschützten Hafengebäude, dem Ufer und dem Inselhotel (FH=21 m) bilden die entsprechenden Gebäude und Anlagen das uferseitige Weichbild der Stadt Konstanz.

Der Gesamtkomplex aus Konzert- und Kongresshaus mit Hotel im SO 1 Teil A ist südlich des Hafengebäudes, dem Lago Shopping Center östlich vorgelagert, geplant.

Als städtebaulicher Sonderbaustein kann sich dieser von der durchgehenden Höhenentwicklung der Stadtkante entlang des Bahnhofsvorplatzes, fortgesetzt durch das Lago Shopping Center, abheben. Zur Berücksichtigung der silhouettenprägenden Dominanten, insbesonde-

re des Konzils (FH 27 bzw. absolute Höhe=425 m über NN) und des uferseitigen Weichbil- des ist aber eine entsprechende Höhenbeschränkung notwendig.

Deswegen dürfen bauliche Anlagen in Bezug auf das max. Geländeniveau von 398,6 m ü. NN max. 22 m (Bezug FH Bebauung Altstadt) hoch sein, was einer absoluten Höhe von 420,6 m über NN entspricht.

Bezogen auf das bestehende Geländeniveau sind somit baulichen Anlagen zwischen 22 und 23,4 m möglich.

#### Sondergebiet 1 Teil B

Die max. Höhe des Parkhauses im Teil B des SO 1 wird mit 411 m ü. NN festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der Lago Brücke mit 13m, wodurch je nach Parkhaustyp rund 5 oberirdische Geschosse geschaffen werden können.

#### Sondergebiet 2

Mit 409,5 mm ü. NN wird die bestehende Höhenentwicklung des Hauptgebäudes im SO 2 planungsrechtlich gesichert und zugleich gewährleistet, dass sich bauliche Anlagen dem Gesamtkomplex Konzert- und Kongresshaus mit Hotel unterordnen und in die Stadtsilhouet- te einfügen.

Die festgesetzten Höhe der baulichen Anlage darf durch untergeordnete und technische Aufbauten auf max. 10% der betreffenden Gebäudegrundfläche um bis zu 3 m überschritten werden. Diese Aufbauten sollen möglichst schonend in die Dachlandschaft eingefügt wer- den.

### **Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)**

#### Sondergebiet 1 Teil A und B

Die max. Grundfläche im Teil A des SO 1 beträgt 0,6. Diese Festsetzung wird zur planungs- rechtlichen Sicherung der notwendigen Grundfläche für die baulichen Anlagen der Hauptnut- zung (Konzert- und Kongresshaus, Hotel und je nach Gesamtkonzept für Teilflächen der Veranstaltungsfläche ) getroffen.

#### Sondergebiet 2

Die max. Grundfläche im Sondergebiet 2 beträgt 1800 m<sup>2</sup>. Zusätzlich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> Terrassen als Teile der baulichen Hauptanlage zulässig.

Die Grundfläche insgesamt darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauli- che Anlagen, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grund- flächenzahl von 1,0 überschritten werden. Somit wird das bestehende Wasserbecken, wel- ches Bestandteil der Gesamtgestaltung des Sea Life Centers ist, planungsrechtlich gesi- chert. Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die bestehende Versiegelung nicht zu erwarten.

### **Maximale. Baumassenzahl**

Im SO1 Teil A wird eine tatsächliche Baumasse gemäß § 21 Abs.2 S.3 von max. 120.000 m<sup>3</sup> festgesetzt. Hierdurch wird die eindeutige Bestimmung des max. Maßes der baulichen Nut- zung unabhängig von Vollgeschossen, welche in einem Konzerthaus nicht zu ermitteln sind, möglich.

## **Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im SO 1 Teil B (Parkhaus) gemäß § 17 BauNVO**

Die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung können im Teil B des SO1 (Parkhaus) hinsichtlich der Grundflächenzahl (1,0 statt 0,8) und der Baumassenzahl (ca. 13 statt 10) überschritten werden. Die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen ist somit vorweg grundsätzlich als verhältnismäßig gering anzusehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im SO1 Teil B so dimensioniert, dass verschiedene Parkhaustypen und städtebauliche Ausformungen möglich, aber gleichsam die Flächen auf ein Mindestmaß reduziert sind. Bezugshöhe ist die Oberkante der Lago Brücke mit 13m, womit je nach Parkhaustyp 5 oberirdische Geschosse geschaffen werden können.

Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung ist aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Das Plangebiet weist eine besondere Lage zwischen Bahngleisen, Bodensee und der Grenze zur Schweiz auf. Die zur Verfügung stehende Fläche ist von vornherein begrenzt.
- Das Vorhaben dient insgesamt der Stärkung der Altstadt.
- Insbesondere aufgrund der Seelage besteht ein öffentliches Interesse daran, hinreichend große Freiflächen und damit die Erholungs- und Freizeitfunktion zu sichern, indem möglichst wenig Flächen für das Parkhaus beansprucht werden.
- Das Parkhaus dient in seiner Dimensionierung dazu, den MIV aus dem Plangebiet fernzuhalten. Es kann in der Dimensionierung auch einen städtebaulichen Akzent zur Abgrenzung der Bahnflächen zu den zum See hin gelegenen Flächen bewirken. Zudem fungiert es als „Rückrat“ des Konzert- und Kongresshauses und der geplanten Hafensperrmauer. Insofern ist es ein städtebaulich notwendiger Bestandteil der geplanten Gesamtstruktur.
- Das Parkhaus hat eine abschirmende und damit schallmindernde Wirksamkeit, indem es sowohl die Nutzungen im als auch die Nutzungen außerhalb des Plangebietes schalltechnisch voneinander abtrennt.

Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Umwelt und des Verkehrs sowie sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere durch die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen am Parkhaus und den baulichen Anlagen gewährleistet. Zudem ist durch den Mindestabstand von 20m zur südlichen und östlichen Bebauung von keiner Beeinträchtigung der Belichtung dieser auszugehen. Das Gebäude selbst dient nicht als Wohn- und Arbeitsstätte, sondern der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan hat insgesamt keine Hinweise auf unverträgliche Umweltauswirkungen erbracht. Die Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO im vorliegenden Fall bedingt für kein Umweltschutzgut andere oder nachteiligere Auswirkungen als dies bei Einhaltung der Werte der Fall wäre.

Durch die Unterbringung der Stellplätze in einem Parkhaus ist entgegen einer Organisation „unter freiem Himmel“ auf dem Plangebiet ein kontrollierter Umgang mit Geräuschen und Kfz-bezogenen Schadstoffen möglich.

### **2.7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen festgesetzt.

Im SO 1 Teil A und B sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass ein Entwicklungsspielraum für die Umsetzung der baulichen Hauptanlagen (Konzert- und Kongresshaus, Hotel und Parkhaus) gegeben ist.

Im Westen des SO1 Teil B ist bis zum Flst. 1905 eine Baugrenze 4,5 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch kann die Erschließungsstraße überbaut und dem Ziel, das Parkhaus zur Freihaltung des Plangebietes im Osten möglichst weit an die Bahnlinien heranzubauen, Rechnung getragen werden. Das somit festgesetzte Lichtraumprofil von mind. 4,5 m richtet sich nach der höchstzulässigen Bauhöhe von Kraftfahrzeugen entsprechend der StVZO.<sup>2</sup>

Im SO2 wird mit der überbaubaren Grundstücksfläche der Bestand planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Tatsache, dass das geplante Konzert- und Kongresshaus, das Parkhaus und das bestehende Sea Life Center länger als 50m sein werden bzw. sind, wird eine abweichende Bausweise, in der Gebäude länger als 50m zulässig sind, festgesetzt.

Zudem ist zur Verwirklichung des Parkhauses im gesamten Baufenster eine allseitige Grenzbebauung zulässig.

Gegen eine Grenzbebauung zum Flst. Nr. 1905 im Westen (bei Einhaltung eines Abstandes von 4,5 m zur Gleisachse des Gleises 10) bestehen aus Sicht der Bahn keine grundsätzlichen Bedenken.

### **2.7.4 Flächen für Stellplätze**

Um das Plangebiet weitgehend vom ruhenden Verkehr zu entlasten und dieses in seiner Erholungs- und Freizeitfunktion und den Bereich der geplanten grenzüberschreitenden Hafenpromenade und das Umfeld des Konzert- und Kongresshauses in seiner Aufenthaltsqualität zu stärken, wird der ruhende Verkehr im max. 500 Stellplätze umfassenden Parkhaus (SO1Teil B) organisiert.

Im sonstigen Plangebiet, dem SO1 Teil A und C und SO2 sind insofern nur Stellplätze für besondere Nutzergruppen zulässig. Hierzu gehören funktional und baurechtlich notwendige Stellplätze für die geplanten und bestehenden Nutzungen wie Behindertenstellplätze, Stellplätze für Rettungs- und Lieferfahrzeuge, etc.

### **2.7.5 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als auch des Hafensareals erfolgt zukünftig über die Erschließungsstraße zwischen Bahnlinien im Westen und Parkhaus im Osten. Zwischen Parkhaus im Norden und nördlichem Rampenabschluss im Süden kann die Zu- und Abfahrt für Sonderverkehre (Linien- und Reisebusse, Lieferverkehr, Taxi) zum Konzert- und Kongresshaus bzw. Hotel erfolgen.

Dementsprechend werden die Flächen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Zu- und Abfahrten zum Parkhaus dürfen die öffentliche Erschließung des Hafensareals zwischen Bahnflächen im Westen und Parkhaus im Osten nicht einschränken und sind des-

---

<sup>2</sup> Vgl.:RASt06, Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Stand Dezember 2008

wegen mit entsprechend notwendiger Aufstelllänge im Parkhaus oder parallel hierzu, also auf den überbaubaren Grundstücksflächen des SO1 Teil B, separat auszuweisen. Die Zu- und Abfahrt zum Parkhaus von Kreuzlingen ist über eine Rampe (Tiefbauwerk) von Süden geplant.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hafen- und Uferpromenade werden die bereits öffentlich zugänglichen Bereiche im Umfeld des Sea Life Centers und des Ufers planungsrechtlich gesichert, eine Begehbarkeit parallel zur Staatsgrenze und die Fortführung der bestehenden Konstanzener Hafenpromenade zum geplanten Anschluss auf Schweizer Seite sichergestellt. Die Flächen sollen vorwiegend dem fußläufigen Verkehr und dem Aufenthalt dienen. Darüber hinaus werden je nach Konzept Teilbereiche auch zur Erschließung der geplanten und vorhandenen Nutzungen mit dem MIV bzw. durch Sonderverkehre wie Feuerwehr etc. benötigt.

Einer weitergehende Differenzierung der Zweckbestimmung kann deswegen erst auf Grundlage des konkreten Projektes bzw. der Bauausführung erfolgen und ist somit nicht planungsrechtlich festzusetzen.

Die bestehende fußläufige Erschließung des Sea Life Centers in Form einer Rampe ragt auf einer Länge von rund 55m und einer Breite von rund 3m über das SO2 nach Westen. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser ist eine entsprechende bauliche Anlage auf der Hafen- und Uferpromenade zulässig.

Die öffentlichen Verkehrsfläche Nr.1 und die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hafen- und Uferpromenade Nr.2 sind Teilflächen des Flst. Nr. 1905, welche eisenbahnrechtlich gewidmet sind und sich im Eigentum der Deutschen Bahn befinden. Derzeit finden für diese Flächen Kaufverhandlungen zwischen der Stadt Konstanz und der Bahn statt. Die Flächen sind für die Bahn nicht mehr bahnbetriebsnotwendig und sollen zeitnah freigestellt werden.

## **2.7.6 Öffentliche und private Grünflächen**

### **Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Uferfreiraum /Veranstaltungsfläche**

Die öffentliche Grünfläche dient insbesondere als öffentlicher grüner Freiraum am Wasser, welcher die Aufenthalts- und Naherholungsqualität des Geländes Klein Venedig stärken soll. Die Fläche soll zudem als Veranstaltungsfläche für die bestehenden Veranstaltungen GEWA und Seenachtsfest genutzt werden. Es ist geplant, diese in der heutigen Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> als Schotterrasen herzustellen. Teile dieser können auch im SO 1Teil A liegen.

### **Private Grünfläche Zweckbestimmung Vereinsgelände Wassersport**

Als private Grünfläche wird das bestehende Vereinsgelände des Deutsch-Schweizerischen Motorboot-Club e.V. festgesetzt. Für künftige Entwicklungen in unmittelbarer Seenähe ist zudem eine Erweiterungsfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> östlich der bestehenden Verkehrswendemöglichkeit vorgesehen.

## **2.7.7 Umweltrelevante Festsetzungen**

Für den Bebauungsplan wurde nach §2 Abs.4 BauGB ein Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, der gemäß §2a gesonderter Bestandteil der Begründung ist. Auf diese Ausführungen, insbesondere in Kapitel 2.3 und 3 des Umweltberichts, wird verwiesen.

### Kurzdarstellung:

Das Areal Klein Venedig ist Teil des Grünzugs "am Bodenseeufer und am Seerhein" und Teil der innerstädtischen Freizeit- und Erholungsachse und wird als Veranstaltungsort genutzt. In Bezug auf die **biologische Vielfalt** stellt das Untersuchungsgebiet weder vor dem Hintergrund der Artenvielfalt noch der Ökosystemvielfalt ein herausragendes oder einzigartiges Gebiet dar. Es handelt sich im Wesentlichen um artenarmes Intensivgrünland, Wege und Plätze mit wassergebundener Decke und den Gleisbereich der Bahnanlagen, die von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung sind. Das Ufer des Bodensees ist künstlich verbaut, entlang der oberen Böschungskante verläuft ein befestigter Uferweg. Die Ufermauer kann auf Grund der Altablagerungen nicht entfernt werden. Weitergehende Renaturierungsmaßnahmen sind daher nicht möglich.

Durch die Bebauung des Gebiets „Hafenstraße/ Klein Venedig“ wird vor allem in einen Altbaumbestand eingegriffen. Dadurch geht vereinzelt Lebensraum für Brutvögel verloren und das Landschafts-/ Ortsbild wird beeinträchtigt. Die Eingriffe können durch die festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern insbesondere auch im Uferbereich und den Maßnahmen zur Grünordnung insgesamt in vollem Umfang kompensiert werden. Im ufernahen Bereich werden zum einen 5 Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Sie sind durch Pflege dauerhaft zu unterhalten, abgängige Gehölze sind nachzupflanzen. Zur weiteren Aufwertung sind innerhalb eines 20 m breiten Streifens westlich der Uferkante, weitere 10 Einzelbäume zu pflanzen. Der Gehölzbestand soll sich aus standort- und landschaftsgerechte Arten zusammensetzen, z.B. Arten der Hartholzaue (Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Feld-Ahorn (*Acer campestre*)). Die übrigen 80, nicht ausdrücklich durch Planeintrag zum Erhalt festgesetzten Bäume im Plangebiet sind in Abhängigkeit der vorgesehenen Nutzungen und auf der Grundlage eine Freiflächengesamtkonzeptes nach Möglichkeit zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Bäume entlang des Wertgeländes vor dem Sealife-Center. Bei Abgang oder Fällung ist andernfalls ein gleichwertiger Ersatz innerhalb des Plangebiets möglichst mit geeigneten standort- und landschaftsgerechten Arten erforderlich. Auf Nadelgehölze ist zu verzichten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzungen u.a. zu bewahren. DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist anzuwenden.

Im Gebiet Klein Venedig befinden sich Altablagerungen, die neben dem Schadstoffaustrag in den Bodensee noch gewisse Deponiegasentwicklungen verzeichnen.. Dadurch sind bestimmte Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Mensch erforderlich. Der vorhandene Sanierungsplan für die Altablagerungen ist entsprechend der geplanten Bebauung anzupassen. Von den Altstandorte auf dem ehemaligen Bundesbahngelände gehen keine unmittelbaren Gefährdungen für die Schutzgüter Grundwasser/Bodensee oder das Schutzgut Mensch aus, die gesonderte Maßnahmen erfordern.

Aufgrund der starken Vorbelastung finden keine erheblichen Eingriffe in den Boden und das Wasser statt. Das Lokalklima wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Planungsgebietes nicht erheblich beeinträchtigt. Kompensationsmaßnahmen für diese Schutzgüter sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt verbleiben keine zu kompensierenden Beeinträchtigungen in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschafts-/Ortsbildes. Nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auf der Grundlage eines Schallgutachtens wurden die Geräuscheinwirkungen und Auswirkungen im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld entsprechend den verschiedenen rechtlichen Regelwerken beurteilt. Abgeleitet von den gutachterlichen Aussagen wurden die entsprechenden bauliche Schallschutzmaßnahmen für die einzelnen Baufenster im SO 1, Teil A, B und C im Plan gekennzeichnet und festgesetzt.

Die Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen sowie der Wirksamkeit der Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich und die Überprüfung möglicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen ist erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. der Umsetzung der Bebauung und dann erneut nach 3 bis 5 Jahren vorzusehen. Die Verkehrsentwicklungen und Verkehrsauswirkungen sollten kontinuierlich betrachtet werden.

## **2.8 Wesentliche Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Hinblick auf die relevanten Umweltbelange („Allgemein verständliche Zusammenfassung“) ist zusammenfassend in Kapitel 4.3 des Umweltberichts ausgeführt.

Auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchungen von Modus-Consult wurde der Straßenverkehrslärm außerhalb des Plangebiets (Altstadtring) gutachterlich analysiert. Zum Schutz und zur Vermeidung bzw. Minderung von schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräuscheinwirkungen entlang der öffentlichen Straßen außerhalb des Geltungsbereichs, die aber zur Erschließung des Plangebiets dienen, sind gemäß dem Schalltechnisches Gutachten 02 (Straßenverkehrslärm) Vorkehrungen zu treffen und sicherzustellen:

Nach dem vorliegenden Schallgutachten führen bereits die Straßenbelastungen des Bezugsjahres 2008 (Nullfall/Ist-Zustand) an den Gebäuden im Bereich der Straßen des Altstadtrings zu Beurteilungspegeln, die vor allem in Nachtzeiten z.T. eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für die Lärmsanierung (in Mischgebieten 72 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts) verursachen können.

Die Planungen sowohl für das Konzert- und Kongresshaus auf Klein-Venedig als auch die Erweiterung des Parkhauses Lago (in einem getrennten vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren) verursachen entsprechende Mehrverkehre, deren stadtverträgliche Abwicklung entsprechend der Aussagen Modus-Consult nur unter der Voraussetzung der Einrichtung der Mischverkehrsfläche am Bahnhof möglich ist. Dies führt zu Entlastungs- und Verteilungseffekten. Auf der Basis des Verkehrsmodells von Modus-Consult wurden die entsprechenden Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehrslärm ermittelt. Aus Sicht des Schallschutzes sind im Zusammenhang mit den Planungen auf Klein-Venedig und der Erweiterung des Parkhauses Lago nachfolgende verkehrliche Maßnahmen zwingend erforderlich sind:

- Realisierung der Mischverkehrsfläche am Bahnhof
- Tempo 30 Bodanstraße
- Tempo 30 Fischmarkt bis Bodanstraße bzw. künftige Mischverkehrsfläche
- Tempo 30 Hafenstraße

Die Beeinträchtigung der schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Hafensstraße und der Wiesenstraße sowie der Freien Straße und der Seestraße in der Schweiz für den Fall einer optionalen Zufahrt zum Parkhaus aus die Schweiz, liegen damit in einer zumutbaren Größenordnung. Für den Bereich Bodanstraße bis Konzilstraße vermindern sich die Geräuscheinwirkungen gegenüber dem heutigen Zustand.

Durch die Verteilung der Verkehrsströme mit der Einführung der Begegnungszone am Bahnhofplatz steigen die Beurteilungspegel für die Planfälle im Vergleich zum Analyse-Nullfall in der Laube und im Rheinsteig hingegen zu einer erstmaligen bzw. weitergehenden Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für die Lärmsanierung (auf der Grundlage Richtlinie für den Verkehrslärmschutz, VLärmSchR, von 1997). Vor dem Hintergrund, dass

- der Umfang der Überschreitungen der Lärmsanierungswerte in der Nacht verglichen mit dem Tag deutlich höher ist,
- das Schutzbedürfnis in der Nachtzeit höher zu bewerten ist,
- in den betroffenen Erdgeschosszonen der betroffenen Gebäude überwiegend gewerbliche oder vergleichbare Nutzungen anzutreffen sind
- und dem Grundsatz des Vorrangs der aktiven vor den passiven Schallschutzmaßnahmen ist in Abwägung der städtebaulichen Belange und der mit der Realisierung der Mischverkehrsfläche verbundenen positiven Auswirkungen für den Stadtraum am Bahnhofplatz aus Lärmschutzgründen für den Bereich Rheinsteig und Laube Tempo 30 in den Nachtstunden verbindlich einzuführen.

Alternativ zur nächtlichen Geschwindigkeitsreduzierung auf der Oberen und Unteren Laube sowie dem Rheinsteig sind entlang dieser beiden Straßenzüge andernfalls weitergehende Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster und fensterunabhängige Lüftung für Schlaf- und Kinderzimmer) für die vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich (passiver Schallschutz). In diesem Fall ist ein Lärmschutzsanierungsprogramm der Stadt Konstanz aufzulegen, in dem die entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen bezuschusst werden (50%-Förderung).

## 2.9 Kosten

Stand Januar 2010 setzen sich die zu erwartenden Gesamtkosten für das KKH auf dem Areal Klein Venedig wie folgt zusammen:

- Bau des Konzert- und Kongresshauses: 42,99 Mio. € (brutto) (Kosten des Bieters (Bau- und Planungskosten, inkl. 10 m Umgriff)
- Projektentwicklungskosten, weiteres Inventar: 5,11 Mio. €, incl. bereits bewilligter Projektplanungskosten i.H.v. ca. 1,6 Mio. € und Altlastenbeseitigung i.H.v. 300.000 €.
- Unterführung: nach ersten Schätzungen: 8,0 Mio. € (brutto)
- Erschließung und restliche Außenanlagen Klein Venedig: 6,2 Mio € (brutto)
- Einfahrt von Kreuzlingen in die Parkierungsanlage: 1,2 Mio €

## 2.10 Flächenbilanz<sup>3</sup>

- Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 67.500 m <sup>2</sup>	100%
- Sondergebiet 1 (SO1) Konzert- und Kongresshaus:	ca. 22.800 m <sup>2</sup>	33,8%
SO 1 Teil A:	ca. 18.900 m <sup>2</sup>	28%
SO 1 Teil B (Parkhaus):	ca. 3.200 m <sup>2</sup>	4,8%
SO 1 Teil C	ca. 700 m <sup>2</sup>	1%
- Sondergebiet 2 (SO2) Ausstellungsgebäude:	ca. 3.300 m <sup>2</sup>	4,8%
- öffentliche Verkehrsflächen:	ca...2.900 m <sup>2</sup>	4,2%
- öffentliche Verkehrsflächen Nr. 1	ca. 125 m <sup>2</sup>	0,2%
- öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 20.900 m <sup>2</sup>	31%
- öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung Nr. 2	ca. 318 m <sup>2</sup>	0,5%
- öffentliche Grünfläche	ca. 11.700 m <sup>2</sup>	17,4%
- private Grünfläche	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	1,7%
- Nachrichtliche Übernahme Plangenehmigung Unterführung	ca. 2 700 m <sup>2</sup>	4%
- Nachrichtliche Übernahme Bahnflächen:	ca. 1. 500 m <sup>2</sup>	2,2%

## 3 Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist Deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hafenstraße/Klein Venedig“.

### 3.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 3.1.1 Dächer

Das Parkhaus im Sondergebiet SO 1 Teil B bildet einen klaren städtebaulichen Abschluss zur Bahn und soll sich im Hinblick auf das Volumen zurückhaltend in die vorhandene Situation bzw. das Gesamtkonzeptes des Konzert- und Kongresshauses einfügen. Um dies zu gewährleisten sind im SO 1 Teil B nur Flachdächer zulässig.

Zudem wird durch die ausschließliche Zulässigkeit von Flachdächern im ufernahen SO2 das Ziel verfolgt, dass sich Gebäude in Bezug auf deren Volumen möglichst schonend in das Orts- und Landschaftsbild einpassen.

Dachformen im SO 1 Teil A sind entwurfsabhängig und deswegen Sinnvollerweise nicht festzusetzen.

---

<sup>3</sup> Die Flächenangaben sind mit Ausnahme der Flächen Nr.1 und 2 auf 100 m<sup>2</sup> gerundet angegeben

## 4 Anlagen

### Umweltbericht mit Grünordnungsplan

- *Planung + Umwelt, Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart*
  - Umweltbericht zum Bebauungsplan „Hafenstraße/Klein Venedig“ mit Grünordnungsplan, 03.02.2010

### Verkehr

- *ARGE Modus Consult Ulm GmbH, Ulm und Prof.Dipl.-Ing. Klaus Zweibrücken, Zürich*
  - Verkehrsgutachten Bodanstraße/Stadtring, Makroskopische und Mikroskopische Simulation Straßenraumgestaltung, Stand 11.03.2009
- *Modus Consult Ulm GmbH, Ulm*
  - Verkehrliche Fachaussagen zum Bebauungsplan Hafenstraße/Klein Venedig, Ergänzende Planungsleistungen, Stand 03.02.2010

### Lärm

- *IBK Ingenieur- und Beratungsbüro Dipl.-Ing. Guido Kohnen, Freinsheim in Kooperation mit R`W ingenieurgemeinschaft bauphysik rudolph+weisschedel gbr, Stuttgart:*
  - Schalltechnisches Gutachten 01 (Ein- und Auswirkungen im Plangebiet (Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm, Sportlärm, Freizeitlärm))Stand 26.01.2010
  - Schalltechnisches Gutachten 02 (Straßenverkehrslärm), Stand 26.01.2010

### Luftschadstoffe

- *Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe:*
  - Luftschadstoffgutachten im Zusammenhang mit der Planung eines Konzert- und Kongresshauses auf Klein Venedig in Konstanz, Stand 18.12.2009

### Baugrundgutachten

- *HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Konstanz*
  - Baugrundgutachten für das Konzert- und Kongresshaus auf „Klein Venedig“ in Konstanz, Stand 03.04.2009

### Altlasten/Sanierungsplanung

- *HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG, Konstanz*
  - Altablagerung „Klein Venedig“ Konstanz, Anpassung der Altlastensicherung auf die Folgenutzung „Konzert- und Kongresshaus“, Stand 03.04.2009

### Sonstiges

- *Dr. Michael Stauss & Dr. Hendrik Turni, Tübingen*
  - Untersuchung der Fledermäuse im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Hafenstraße/Klein Venedig“ in Konstanz, Stand 10.08.2009
- *Dr. Diplom-Biologe Stefan Werner, Konstanz*
  - Artenschutzrechtliche Prüfung auf Brutvögel im Areal Klein Venedig der Stadt Konstanz, Stand 2.12.2009