

# BEBAUUNGSPLAN „SONNENBÜHL-WEST, 5. ÄNDERUNG SÜDLICH WERNER-SOMBART-STRASSE“

---

## INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigegefügt,  
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 20. APRIL 20005
2. SATZUNG VOM 07.01.2005
3. ZEICHNERISCHER TEIL, M= 1: 500
4. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 07.01.2005
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM 07.01.2005
6. BEGRÜNDUNG VOM 26.02.2003
7. ÜBERSICHTSPLAN

# Satzung

## Über den Bebauungsplan „Sonnenbühl-West, 5. Änderung“ südlich Werner-Sombart-Strasse und über die örtlichen Bauvorschriften

Nach § 10 des Baugesetzbuches und § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 27.11.2003 den o.g. Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 2

#### Bestandteile der Satzung

Bestandteile:

#### des Bebauungsplanes

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| 1. zeichnerischer Teil              | vom 26.Februar 2003 / 13.November 2003 |
| 2. planungsrechtliche Festsetzungen | vom 26.Februar 2003 / 13.November 2003 |

#### der Örtlichen Bauvorschriften

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| 3. örtliche Bauvorschriften | vom 26.Februar 2003 / 13.November 2003 |
|-----------------------------|--|

#### Beigefügt sind:

- |               |  |
|---------------|--|
| 4. Begründung | vom 26.Februar 2003 / 13.November 2003 |
|---------------|--|

(nur bei örtlichen Bauvorschriften)

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten

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

### § 4

#### Teilungsgenehmigung

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

§ 5

Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Sonnenbühl“

Der am 19. Mai 1970 in Kraft getretene Bebauungsplan „Sonnenbühl“ einschließlich der örtlichen Bauvorschriften wird im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 6

Inkrafttreten

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

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 07.01.2005

STADT KONSTANZ – Dezernat III

gez. Fouquet

Fouquet  
Bürgermeister

**Bebauungsplan  
Sonnenbühl-West,  
5. Änderung**  
(südlich Werner-Sombart-Strasse)

**Maßstab**  
**1:500**

**Aktenplanzeichen**  
**s 16.5**

**Planfertigung**  
Lutz und Roos Architekten  
Augustinerplatz 5  
78462 Konstanz

**Stand des Liegenschaftskatasters**  
vom \_\_\_\_\_

Unterschrift \_\_\_\_\_ (Siegel)

**Entwurf** vom 26. Februar 2003  
geändert \_\_\_\_\_

Planer/in Lutz  
Graphik \_\_\_\_\_

**Verfahrensübersicht und Ausfertigung**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	am <u>12.07.2001</u>	öffentliche Bekanntmachung	am <u>21.07.2001</u>
<b>Frühz. Bürgerbeteiligung</b>	Beschluss am <u>12.07.2001</u> durchgeführt vom <u>25.07.2001</u>	öffentliche Bekanntmachung	am <u>21.07.2001</u> bis <u>08.08.2001</u> Veranstaltung am <u>25.07.2001</u>
<b>Öffentl. Auslegung</b>	Beschluss am <u>10.04.2003</u> durchgeführt vom <u>20.05.2003</u>	öffentliche Bekanntmachung	am <u>10.05.2003</u> bis <u>23.06.2003</u>
<b>Evtl. 2. öffentl. Auslegung</b> (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluss am _____ durchgeführt vom _____	öffentliche Bekanntmachung	am _____ bis _____
<b>Beteiligung Träger öffentlicher Belange</b>	am <u>17.07.2001</u>	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am <u>16.05.2003</u> Benachrichtg. üb. evtl.2. Ausl. am _____
<b>Beschluss über Anregungen</b>	am <u>27.11.2003</u>	Satzungsbeschluss	am <u>27.11.2003</u>
<b>Ausfertigung der Satzung</b>	Konstanz, den <u>07.01.2005</u> <u>gez. Fouquet</u> Fouquet, Bürgermeister (Siegel)	<b>Erlass des Regierungspräsidiums</b>	am _____
<b>Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung</b>			am <u>20. April 2005</u>

**Vermerke**  
Dieser Bebauungsplan wurde nach Inkrafttreten geändert:  
rechtsverbindlich am \_\_\_\_\_ Aktenplanzeichen \_\_\_\_\_  
rechtsverbindlich am \_\_\_\_\_ Aktenplanzeichen \_\_\_\_\_  
(Sonstige Vermerke)



WA	oRH	4671
448,40 ü.NN. = +9,10		0,4 / 0,8
451,00 ü.NN. = +11,70		

WA	oRH	4668 / 4671
445,50 ü.NN. = +6,20		0,4 / 0,8
447,60 ü.NN. = +8,30		

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Flurstücknummer
OK Attika Vollgeschoß		GRZ / GFZ
OK Attika Dachgeschoß		

# Planungsrechtliche Festsetzungen

26. Februar 2003



1.1 Art der baulichen Nutzung  
Allgemeines Wohngebiet

§ 9 (1) 1 BauGB  
§ 4 BauNV

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Nutzungsschablone im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Höchstwerte.

§ 9 (1) 1 BauGB



1.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 9 (1) 2 BauGB  
§ 22 (2) BauNVO



1.4 Baugrenze

§ 9 (1) 2 BauGB  
§ 23 (3) BauNVO



1.5 Flächen für Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen sind nur in den ausgewiesenen Flächen möglich. Die Tiefe der einzelnen Gartenhäuser ist verbindlich mit 2,20 m festgelegt

§ 9 (1) 4 BauGB  
§ 24 (1) BauNVO

1.6 Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich, dargestellt sind:

§ 9 (1) 11 BauGB



1.61 Straßenverkehrsflächen



1.62 ruhender Verkehr



1.63 Verkehrsgrün



1.71 Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB



1.72 Öffentlicher Spielplatz

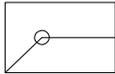
§ 9 (1) 15 BauGB

# Sonstige nicht verbindliche Darstellungen

26. Februar 2003



Bestehende Gebäude



Flurstücksgrenze



Höhenlinie



Grenzlinie (Vorschlag der Grundstückseinteilung)



Zu entfernende Bäume



Aufschüttung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise	Flurstücknummer
OK Attika Vollgeschoß		GRZ / GFZ
OK Attika Dachgeschoß		



Die Satzung wird hiermit ausgefertigt  
Stadt Konstanz  
Konstanz, den 07.01.2005

i.V.

Fouquet, Bürgermeister

# Örtliche Bauvorschriften

26. Februar 2003

- 2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ~~§ 74 (1) 1 LBO~~ § 74 (1) 1 LBO
- 2.11 Gebäudehöhen und Gebäudeform § 74 (1) 1 LBO  
Bei allen Gebäuden ist eine Höchstgrenze der Attika festgelegt; die jeweils festgelegten Attikahöhen sind für alle Einzelgeschosse umlaufend gleichbleibend auszuführen. Die jeweiligen Höchstgrenzen sind in der Nutzungsschablone festgelegt. Das jeweils oberste Geschoss jedes Einzelhauses ist als Dachgeschoss auszubilden.
- 2.12 Dachformen § 74 (1) 1 LBO  
Zulässig sind Flachdächer, die extensiv begrünt werden.
- 2.13 Einfriedungen § 74 (1) 3 LBO  
Als Abtrennung zu den öffentlichen Grün- oder Verkehrsflächen sind nur Hecken aus heimischen Hölzern zulässig. Zwischen den Einzelgrundstücken sind Hecken aus heimischen Hölzern oder Einfriedungen aus bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt  
Stadt Konstanz  
Konstanz, den 07.01.2005

i.V. gez. Fouquet

Fouquet, Bürgermeister

## II Bebauungsplan – Begründung

26. Februar 2003

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage des Plangebietes
2. Flächennutzungsplan
3. Dringender Wohnbedarf in Konstanz
4. Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten
5. Erschließung
6. Gelände
7. Baugrundverhältnisse
8. Verkehrskonzept
9. Ver- und Entsorgung
10. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse
11. Grenzabstände, Nutzungsmaß und städtebauliche Gestaltung
12. Flächenspiegel
13. Eingriffs- und Ausgleichsplanung

## Bebauungsplan Sonnenbühl–West, 5. Änderung Südlich Werner-Sombart-Strasse s 16.5

### Begründung nach § 9 BauGB

---

#### 1. Lage des Plangebietes

Im Stadtteil Königsbau nördlich der Sonnenbühl- und südlich der Werner-Sombartstrasse. Westlich schließt das Flurstück 4670 und östlich das Gebäude Werner-Sombartstrasse Nr. 11 an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 4671, Nr. 4668, einen Teil der Werner-Sombartstrasse, sowie einen Teil des Weges Flurstück Nr. 4667.

Das Flurstück 4671 soll geteilt werden.

#### 2. Flächennutzungsplan

Grundsätzlich sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Bedarf für ein Gemeindezentrum (Kath. Kirchengemeinde) ist entfallen, der Flächennutzungsplan sieht deshalb auf dem Grundstück bereits eine Wohnbaufläche vor.

Nach dem Entscheid des Gemeinderates auf dem Grundstück eine Bebauung mit Reihenhäusern vorzusehen, wurde ein Wettbewerb ausgelobt.

Die Planung des mit dem Ersten Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrages bildet die Grundlage des Bebauungsplanes.

#### 3. Dringender Wohnbedarf in Konstanz

Die Bebauungsplanänderung dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

#### 4. Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten

Geplant sind insgesamt 15 Reihenhäuser, aufgeteilt in drei Reihenhausergruppen.

## 5. Erschließung

Das Gelände wird für den Fahrverkehr ausschließlich von der Werner-Sombartstrasse aus erschlossen. Ein Fußweg quert das Gelände in nord-südlicher Richtung und verbindet die Werner-Sombartstrasse mit der Sonnenbühlstrasse.

## 6. Gelände

Der im Planungsbereich vorhandene Geländeverlauf bleibt prinzipiell erhalten. Abgrabungen sind entlang der Werner-Sombartstrasse geplant um die erforderliche Fahrspur für die Erschließung der Reihenhäuser zu sichern. Aufschüttungen und Stützmauern sind im Bereich des neu ausgewiesenen Spielplatzes zwischen den Reihenhausezeilen, sowie im südlichen Teil des ehemaligen Spielplatzes geplant.

## 7. Baugrundverhältnisse

Die erforderlichen Erkundungen erfolgen im Verlauf der Baugesuchsplanung.

## 8. Verkehrskonzept

8.1 Die private Erschließung der Garagen, Stellplätze und der Carports erfolgt über eine parallel zur Werner-Sombartstrasse verlaufende Strasse, die einen „Wohnstraßencharakter“ erhalten soll.

Die Parkierungsflächen für die Fahrzeuge der Bewohner der nördlich gelegenen 12 Reihenhäuser sind in Garagen im jeweiligen Reihnhaus untergebracht.

Die Parkierungsflächen für die drei südlich gelegenen Reihenhäuser sind in einem Sammelcarport an der oben beschriebenen „inneren Erschließungsstrasse“ vorgesehen.

8.2 Die Besucherstellplätze werden ebenfalls über die private Erschließungsstrasse angefahren.

8.3 Die bestehenden Parkplätze für die Nachbarbebauung auf dem Grundstück Nr. 4671, sowie die vorhandenen öffentlichen Stellplätze bleiben in der Zahl erhalten.

## 9. Ver- und Entsorgung

Die detaillierten Erschließungsmaßnahmen für das Planungsgebiet sind vor Baubeginn im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt, sowie den Stadtwerken zu klären und mit in die Planung einzubeziehen. Entsprechendes gilt für alle Fragen der Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser, Müll, etc.)

## 10. Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 7671 befindet sich vollständig im Eigentum der katholischen Gesamtkirchengemeinde Konstanz.

Das Flurstück Nr. 4668 befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Konstanz

## 11. Grenzabstände, Nutzungsmaß und städtebauliche Gestaltung

### 11.1 Gebäudehöhen

Bei allen Gebäuden soll die maximale Gebäudehöhe als Obergrenze bezogen auf Oberkante Attika der jeweiligen Dachfläche festgelegt werden.

Die jeweils festgesetzten Attikahöhen sollen umlaufend gleichbleibend ausgeführt werden.

Zwischen den beiden Reihenhausgruppen an der Werner-Sombartstrasse soll ein öffentliches Gehrecht eingetragen werden.

### 11.4 Städtebauliche Gestaltung

#### 11.4.1 Reihenhäuser entlang der Werner-Sombartstrasse

Die Reihenhäuser entlang der Werner-Sombartstrasse sind als Reihenhausgruppen vorgesehen. Das Eingangsgeschoss auf Höhe der Werner-Sombartstrasse nimmt Garage, Windfang, Flur und Kellerräume auf. Die sich jeweils darüber befindlichen zwei Vollgeschosse, sowie das Dachgeschoss nehmen die Wohnräume auf. Der Zugang zum südlich gelegenen Garten befindet sich, bedingt durch den vorhandenen Geländeverlauf ein Geschoss über der Zugangsebene. Die Fassade zur Werner-Sombartstrasse wird durch ein Vordach (über die gesamte Hausbreite des Einzelgrundstückes) im Bereich der Eingangsebene, sowie einen Gebäuderücksprung im Bereich des Dachgeschosses gegliedert. Die Südfassade wird durch vorgehängte, zweigeschossige Loggien gegliedert. Die Flachdachflächen sollen jeweils extensiv mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern begrünt werden; auf den Flachdächern können Solarkollektorflächen, sowie Fotovoltaikzellen zur Nutzung solarer Energie angebracht werden.

#### 11.4.2 Reihenhäuser im Bereich des aufgelassenen Spielplatzes im Süden

Der Zugang zu den einzelnen Reihenhäusern erfolgt von einem Fußweg am Rande des neuzuschaffenden Spielplatzes. Der Gartenzugang ist bedingt durch den Geländeverlauf ein Geschoss tiefer vorgesehen. Die Nordfassade zum neugeschaffenen Spielplatz wird durch ein Vordach im Bereich der Eingangsebene gegliedert. Die Südfassade wird durch vorgehängte, zweigeschossige Loggien gegliedert.

Die Flachdachflächen sollen jeweils extensiv mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern begrünt werden; auf den Flachdächern können Solarkollektorflächen, sowie Fotovoltaikzellen zur Nutzung solarer Energie angebracht werden.

#### 11.4.3 Nebenanlagen

Sammelcarport und Müllsammelstelle

Der Sammelcarport für die Reihenhausgruppe im Süden nimmt 3 Stellplätze auf.  
Die Müllsammelstelle nimmt die beweglichen Abfallbehälter (Bio-, Rest- und Papiermüll) aller Reihenhäuser auf.

Das Erscheinungsbild von Sammelcarport und Müllsammelstelle soll einheitlich sein.

Eine Berankung der Wandflächen ist erwünscht.

Gartenhäuser und Pergolen

Im Bereich I 1, I 2, sowie II sind Gartenhäuser und Pergolen in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zulässig. Das Erscheinungsbild der Gartenhäuser und Pergolen soll in Höhe und Tiefe einheitlich sein. Eine Berankung der Wandflächen ist erwünscht.

#### 11.5 Einfriedungen und Hecken

Die Abgrenzung der privaten Gartenfläche zu den öffentlichen Verkehrsfläche soll über die Gartenhäuser und Hecken aus heimischen Hölzern erfolgen.

Als Trennung der einzelnen privaten Gartenfläche sind Hecken aus heimischen Hölzern, aber auch Zäune vorgesehen.

#### 12.0 Flächenspiegel

Fläche allgemeines Wohngebiet	3.151,41 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	718,60 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	478,88 m <sup>2</sup>
Fläche Planungsgebiet Gesamt	4.348,89 m <sup>2</sup>
Fläche aufgelassener Spielplatz	457,05 m <sup>2</sup>
Fläche neugeschaffener Spielplatz	478,18 m <sup>2</sup>

Fläche allgemeines Wohngebiet	2.528,47 m <sup>2</sup>
	<u>622,94 m<sup>2</sup></u>
Summe	3.151,41 m <sup>2</sup>

Öffentliche Grünfläche	478,88 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

Öffentliche Verkehrsfläche	(einschl. ruhendem Verkehr und Verkehrsgrün)	315,03 m <sup>2</sup>
		35,50 m <sup>2</sup>
		15,43 m <sup>2</sup>
		<u>352,64 m<sup>2</sup></u>
Summe		718,60 m <sup>2</sup>

Fläche Planungsgebiet Gesamt	4.348,89 m <sup>2</sup>
------------------------------	-------------------------

<u>Massgebliche Grundstücksfläche</u>	<u>3.151,41 m<sup>2</sup></u>
---------------------------------------	-------------------------------

	Breite	Länge	Stck.	Anzahl VG			
Gebäude	5,35 m	10,6 m	9		510,39 m <sup>2</sup>		
	5,47 m	10,6 m	4		231,93 m <sup>2</sup>		
	6,47 m	10,6 m	2		137,16 m <sup>2</sup>		
Nebenanlagen	5,35 m	2,2 m	9		105,93 m <sup>2</sup>		
	5,47 m	2,2 m	4		48,14 m <sup>2</sup>		
	6,47 m	2,2 m	2		28,47 m <sup>2</sup>		
					<u>1.062,02 m<sup>2</sup></u>	0,34	GRZ
Gebäude	5,35 m	10,6 m	9	2	1.020,78 m <sup>2</sup>		
	5,47 m	10,6 m	4	2	463,86 m <sup>2</sup>		
	6,47 m	10,6 m	2	2	274,33 m <sup>2</sup>		
					<u>1.758,96 m<sup>2</sup></u>	0,56	GFZ

## 13.0 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 a BNatSchG in Verbindung mit § 1 a BauGB sind zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die Eingriffe durch die bisher zulässige Bebauung laut rechtskräftigem Bebauungsplan mit den Eingriffen durch die zukünftig zulässige Ausnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vergleichen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Sonnenbühl-West, 5. Änderung südlich Werner-Sombart-Strasse s 16.5“ liegt der rechtskräftiger Bebauungsplan „Sonnenbühl“ vor. Die zulässige Überbauung im rechtskräftigen Bebauungsplan Sonnenbühl betrug 1790 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geplanten Änderung werden dort nur noch 1077 m<sup>2</sup> Fläche überbaut:

### Flächenbilanzierung

	Festsetzungen im Bebauungsplan Sonnenbühl (qm)			Festsetzungen im Bebauungsplan Sonnenbühl-West, 1. Änderung (qm)		
	Gebäude	Neben-anlagen und befestigte Flächen	Grünfläche	Gebäude	Neben-anlagen und befestigte Flächen	Grünfläche
Gesamt	1790 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	3099 m <sup>2</sup>	1077 m <sup>2</sup>	611 m <sup>2</sup>	3376 m <sup>2</sup>
	1965 m <sup>2</sup>			1688 m <sup>2</sup>		
Differenz						-227 m <sup>2</sup>

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst 5064 m<sup>2</sup>. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Sonnenbühl konnte eine Fläche von 1965 m<sup>2</sup> für die Gebäude und Nebenanlagen sowie befestigte Flächen in diesem Bereich in Anspruch genommen werden. Durch die Bebauungsplanänderung Sonnenbühl-West, 5. Änderung südlich Werner-Sombart-Strasse s 16.5 sind hierfür nur noch 1688 m<sup>2</sup> beansprucht. Dies bedeutet einen geringeren Flächenverbrauch von 227 m<sup>2</sup>. Dies hat zur Folge das auf der Grundlage des geänderten Bebauungsplanes 227 m<sup>2</sup> Fläche weniger versiegelt wird.

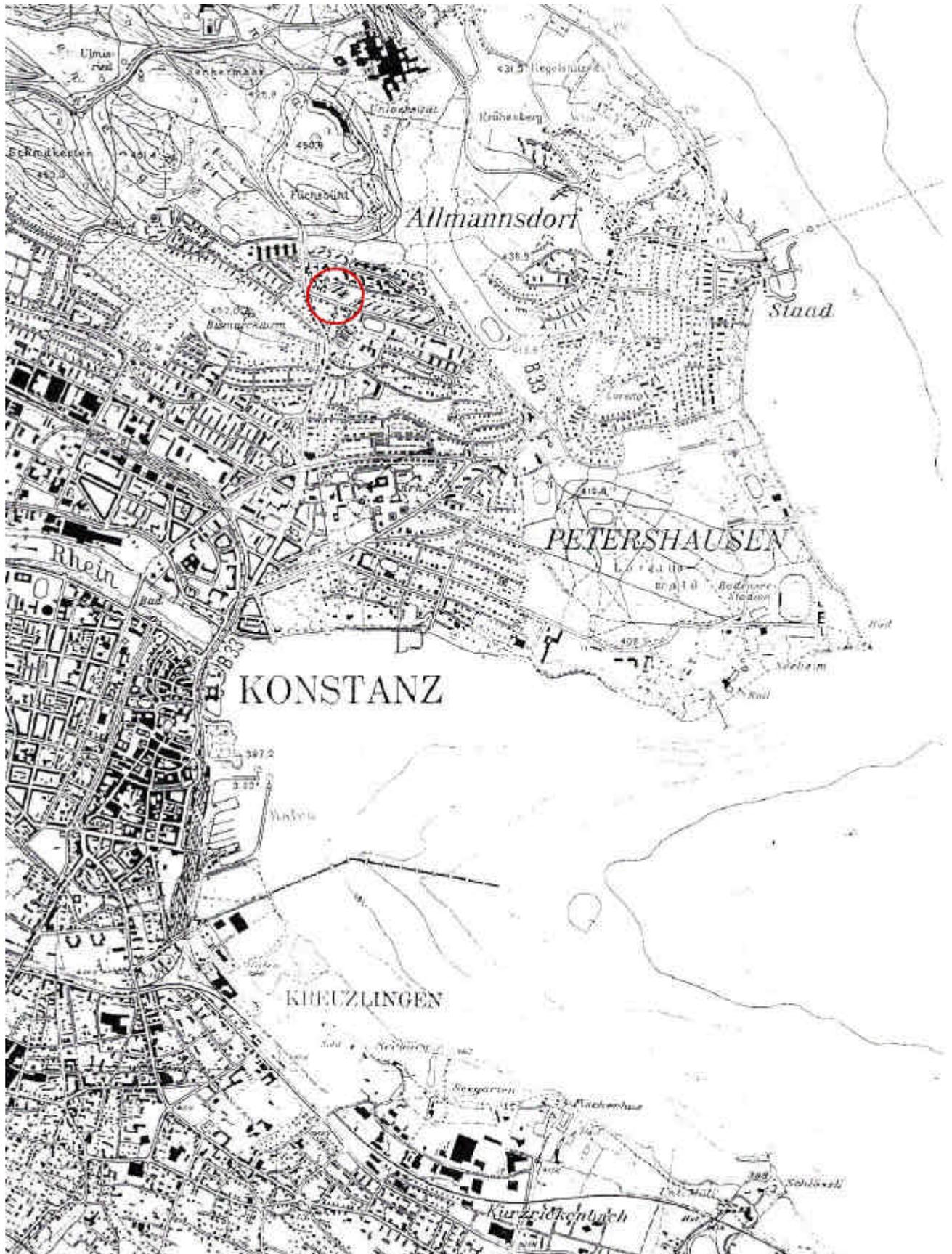
Auf den Grundstücken war ursprünglich ein Gemeindezentrum geplant, welches aus einem geschlossenen Gebäudekomplex bestand. Durch die Planungsänderung entstehen an dieser Stelle Reihenhäuser, welche sich im Vergleich zum Gemeindezentrum besser in die bereits vorhandene umgebende Bebauung einfügen.

Durch die geplanten Dachbegrünung wird eine Verbesserung im Hinblick auf die Retention von Niederschlagswasser im Vergleich zum verbindlichen Bebauungsplan erzielt.

Im Rahmen der 5. Änderung wurde eine Baumbestandserhebung durchgeführt. Der Baumbestand ist nur als mittelwertig zu bezeichnen. Es handelt sich im wesentlichen um Obstbäume, die z. T. bereits abgängig sind. Aufgrund der Änderung müssen alle 8 Bäume gefällt werden, 6 können wieder ersetzt werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan macht zum Baumbestand bzw. -erhalt keine Aussagen. Wäre das Vorhaben Gemeindehaus durchgeführt worden, hätten 4 Bäume entfernt werden müssen, welche an Ort und Stelle nicht wieder ersetzt werden konnten.

Der vorhandene Spielplatz als zusammenhängende Grünfläche wird auf einen neuen Standort verlagert. Es handelt sich dabei um eine zweigeteilte Grünfläche mit ähnlichen Größenverhältnissen wie im Bestand. Die bisherige sehr ungünstige Lage und die geringe Attraktivität des Spielplatzes kann durch die Verlagerung und Neugestaltung erheblich verbessert werden.

In der Gesamtschau verursacht die vorliegende Planung keinen zusätzlichen auszugleichenden Eingriffe. Zusammen mit den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sind die Belange des Naturschutzes i.S. von § 1a BauGB gewahrt bzw. im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan verbessert.



Übersichtsplan