BEBAUUNGSPLAN „SONNENBÜHL, 6. ÄNDERUNG

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt,
nicht markierte siehe Planakte

BESTANDTEILE

des Bebauungsplanes:

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG VOM 04.04.2006
2. SATZUNG VOM 28.03.2006
3. ZEICHNERISCHER TEIL, MAßSTAB 1: 500
4. SCHNITT A-A VOM 14.04.2005/ 14.03.2006
5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN VOM 15.02.2005

der Örtlichen Bauvorschriften:

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN VOM 15.02./28.04./ 15.12.2005

Beigefügt sind:

7. BEGRÜNDUNG VOM 08.11./ 15.12.2005
8. UMWELTBERICHT VOM 07.02./ 15.12.2005
9. ABGRENZUNGSLAGEPLAN VOM 07.02./ 15.12.2005
10. BEBAUUNGSPLANAUSSCHNITT ALT VOM 15.06.1970
11. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Anhang

12. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG NACH § 10 ABS. 4 BAUGB

STADT KONSTANZ

Satzung

über den Bebauungsplan „Sonnenbühl, 6. Änderung (Flst. Nr. 4651 Jacob-Burckhardt-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 15.12.2005 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 15.02. / 28.04. / 08.11. / 15.12.2005
2. Schnitt A-A	vom 14.04.2005 / 14.03.2006
3. planungsrechtliche Festsetzungen	vom 15.02.2005

der Örtlichen Bauvorschriften

4. örtliche Bauvorschriften	vom 15.02. /28.04. / 15.12.2005

Beigefügt sind:

5. Begründung	vom 08.11.2005 / 15.12.2005
6. Umweltbericht	vom 07.02.2005 / 15.12.1005
7. Abgrenzungslageplan	vom 15.02.2005
8. Bebauungsplanausschnitt Alt	
9. Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010	

Anhang:

(beizufügen nach Satzungsbeschluss + vor Ausfertigung/Inkrafttreten)

zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB	vom 16.12.2005

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Teilaufhebung der Bebauungspläne „Sonnenbühl“ und „Sonnenbühl, 1. Änderung“

Der am 13.07.1966 in Kraft getretene Bebauungsplan „Sonnenbühl“ und der am 15.06.1970 in Kraft getretene Bebauungsplan „Sonnenbühl, 1. Änderung“ einschließlich ihrer örtlichen Bauvorschriften werden im Überlagerungsbereich durch diese Satzung vollinhaltlich ersetzt und aufgehoben.

§ 5
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.

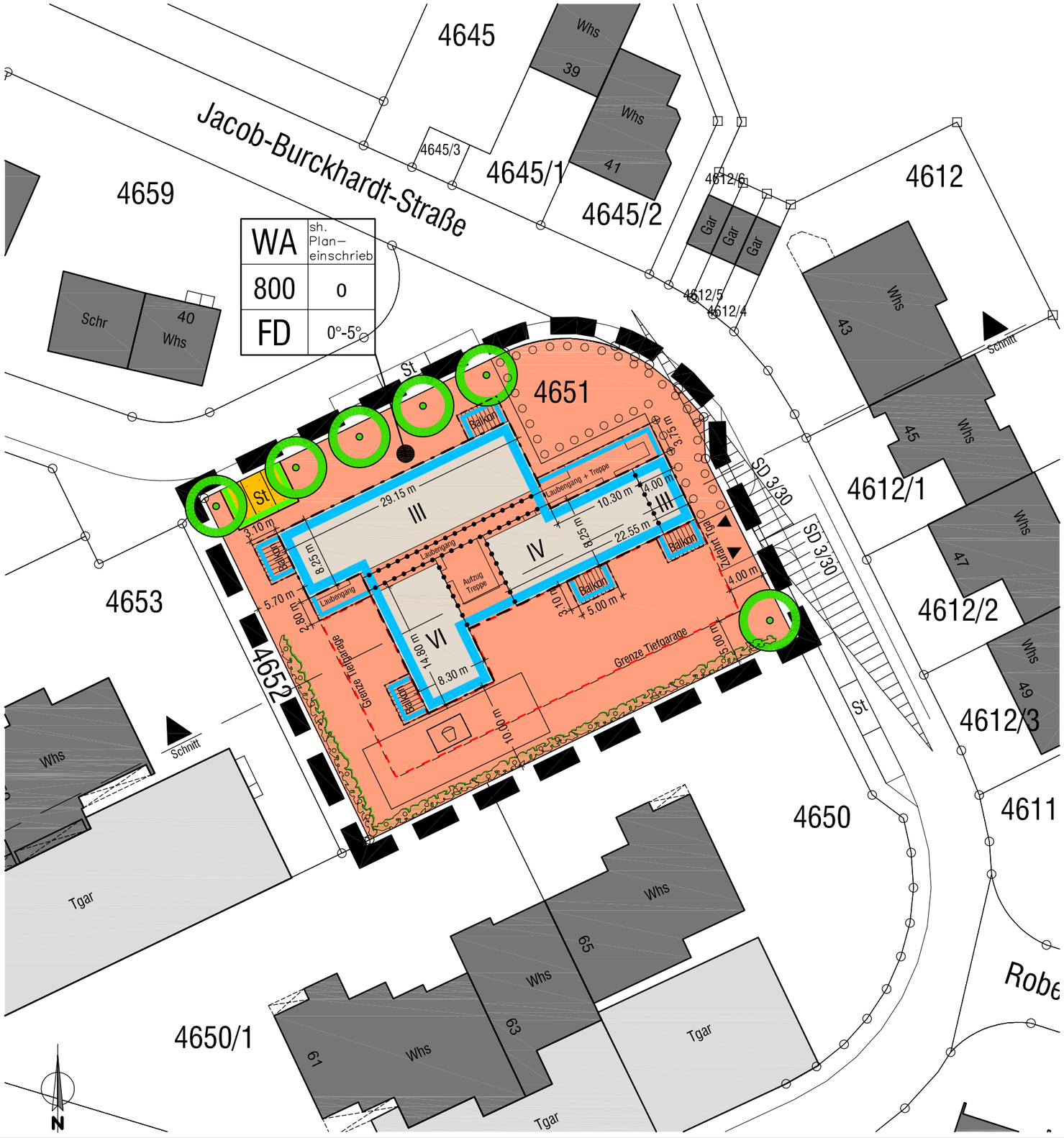
Konstanz, den 28. März 2006

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Gez. Kurt Werner

Kurt Werner, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 04. April 2006



Allgemein

- Bestehende Gebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Gebäude geplant

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet

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

WA	IV
800	o
FD	0°-5°

Nutzungsschalone

Art der baul. Nutzung	max. Zahl der Vollgeschosse
max. Grundfläche	Bauweise
Dachform	Dachneigung

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

- Baugrenze
- o — offene Bauweise

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

- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- St — Stellplätze

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anpflanzen
- Hecke anpflanzen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- SD 70/3 — Sichtdreieck, freizuhalten von Bebauungen und Bepflanzungen, die höher sind als 0,6 m

Örtliche Bauvorschriften
(§ 74 LBO)

- FD — Flachdach

STADT KONSTANZ
Bebauungsplan "SONNENBÜHL, 6. Änderung"
(Flst. Nr. 4651, Jacob-Burckhardt-Straße)
Entwurf — M 1:500

Plangrundlage
Katasterplan
WOBAK Konstanz
vom Februar 2005

Planfertigung
Konstanz, den 15.12.2005

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

Entwurf vom 15.02./28.04./15.12.2005 — Planer/In Dipl.-Ing. B. Nocke
geändert ____ ____ — Zeichner/In ____

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

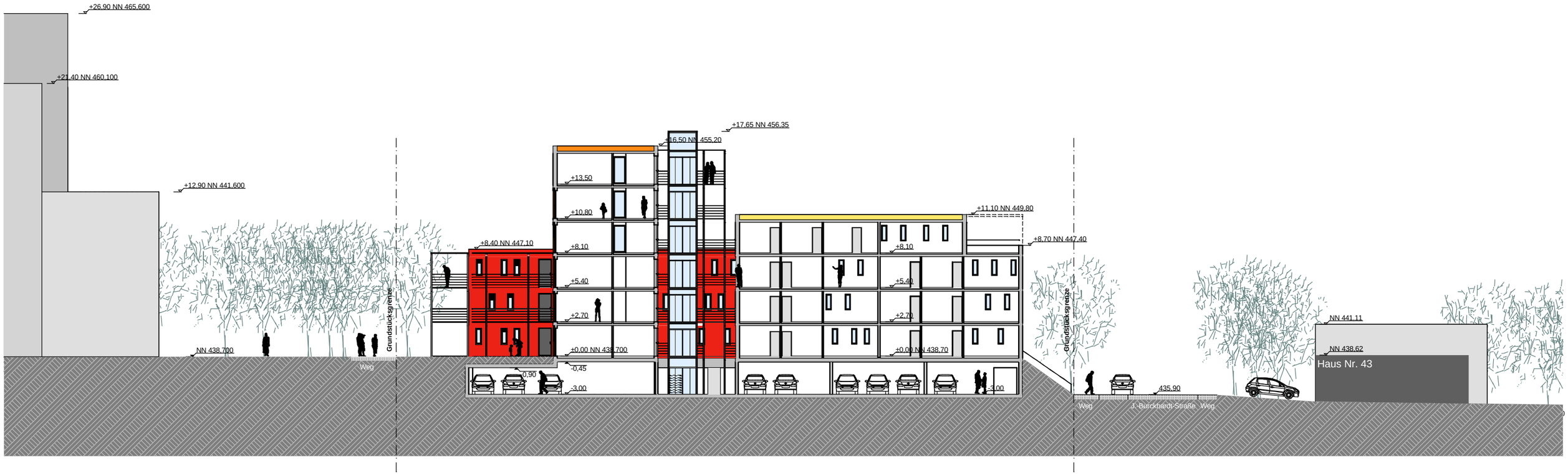
Aufstellungsbeschluss	am	28.10.2004	öffentliche Bekanntmachung	am	30.10.2004
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am	28.10.2004	öffentliche Bekanntmachung	am	30.10.2004
und Behördenvoranhörung	durchgeführt vom	03.11.2004	bis 19.11.2004 Veranstaltung	am	10.11.2004
Öffentliche Auslegung	Beschluß am	28.04.2005	öffentliche Bekanntmachung	am	10.06.2005
	durchgeführt vom	20.06.2005	bis 22.07.2005 Veranstaltung	am	22.06.2005
Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange	am	14.06.2005			

Beschluss über Bedenken und Anregungen am 15.12.2005 — Satzungsbeschluss am 15.12.2005

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 28.03.2006

gez. i.V. K.Werner
(Horst Frank, Oberbürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag ____ Erlaß des Regierungspräsidiums am ____
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch öffentliche Bekanntmachung am 04.04.2006



WOHNBEBAUUNG KONSTANZ SONNENBÜHL
ÜBERARBEITUNG 7

SCHNITT M 1:300
14.03.2006

STADT KONSTANZ

Planungsrechtliche Festsetzungen

zur Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl, 6. Änderung (Flst. Nr. 4651, Jacob-Burckhardt-Straße“

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG §§ 16 - 20 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzungen:

- die Größe der Grundfläche mit max. 800 m² § 19 BauNVO
- max. Zahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO
- max. Gebäudehöhe über NN (siehe Schnitt) § 18 BauNVO

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

Festgesetzt ist die offene Bauweise.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE § 9 (1) Nr. 4 BauGB

5.1 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den im Plan dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Die Tiefgaragenzufahrt ist nur in dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich zulässig.

6. NEBENANLAGEN § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist max. 1 Nebengebäude zulässig. Die Gestaltung ist an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
Nebengebäude sind nicht zulässig innerhalb der festgesetzten Fläche für Anpflanzungen.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 (1) Nr. 25a BauGB

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

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

7.1 ANPFLANZUNG VON LAUBBÄUMEN

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen getroffen.

Artenvorschlag:	Säulenhainbuchen, Säulen-Zitterpappeln, Paulownien
Größe:	Stammumfang 18/20 cm
Standort:	siehe zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans
Anpflanzungszeit:	spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung

7.2 FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN

An der Jacob-Burckhardt-Straße ist eine flächenhafte Anpflanzung von Gehölzen im Bebauungsplan festgesetzt.
Hier sind mind. 40 Sträucher und 5 Hochstämme zu pflanzen

7.3 HECKENPFLANZUNG AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE

Entlang der südlichen und westlichen Planungsgebietesgrenze sind standortgerechte Strauchpflanzungen in Form freiwachsender Hecken festgesetzt. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

7.4 ANPFLANZUNGEN AUF DEN NICHT ÜBERBAUTEN TEILEN DER TIEFGARAGE

Die Bereiche der Tiefgarage, die nicht überbaut sind, sind mit mind. 0,5 m Humusschicht einschließlich Drainageschicht zu bedecken und intensiv zu begrünen und zu unterhalten.

7.5 DACHBEGRÜNUNG

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

7.6 BAUMSCHUTZMASSNAHMEN

Für die auf Grundstück Flst. Nr. 4650/1 befindliche Rotbuchengruppe sind Baumschutzmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichts durchzuführen.

8. BAUVORLAGEN

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen mit detaillierter Darstellung der Böschungen und der Bepflanzung.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE — § 6 BauGB

1. BODENFUNDE

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

2. BAUGRUND – GRUNDWASSER

Als Baugrund ist Moräne zu erwarten. Es wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels sollte im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen ermittelt werden.

3. ALTLASTEN

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten /Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Konstanz, den 15.02.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 28. März 2006
STADT KONSTANZ - Dezernat III

…gez. Kurt Werner……
Kurt Werner, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 04. April 2006

STADT KONSTANZ

Örtliche Bauvorschriften

zur Änderung des Bebauungsplans „Sonnenbühl, 6. Änderung (Flst. Nr. 4651, Jacob-Burckhardt-Straße“

---

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

1.1 FASSADE

Die Gebäude sind mit verputzten Oberflächen auszuführen.

1.2 DÄCHER:

Dachform:	Flachdächer, extensiv begrünt
Dachneigung:	max. 5°

1.3 LAUBENGANG UND BALKONE

Der Laubengang und die Balkone sind von OK Fußboden bis UK darüber liegende Decke bzw. Brüstung möglichst transparent zu gestalten.

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

2.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstückes ist mit Ausnahme der für die Erschließung, Ver-/Entsorgung und Stellplätze notwendigen Flächen als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

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

2.3 Je Wohneinheit im Erdgeschoss der Gebäude ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen max. 1 Terrasse bis zu einer Größe von max. 12 m² zulässig.
Für den Gemeinschaftsbereich im VI-geschossigen Gebäudeteil ist eine Terrasse mit einer Größe von max. 50 m² zulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN § 74 (1) Nr. 3 LBO

Das Grundstück ist mit einer Hecke oder einer Strauchpflanzung einzufrieden. Einfriedigungen in Form von Mauersockeln mit Flechtdraht, Zäunen oder Mauern sind nicht zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

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

Stellplätze sind in folgender Anzahl in einer Tiefgarage herzustellen:
- 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

Konstanz, den 15.02.2005 / 28.04.2005 / 15.12.2005

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 28. März 2006
STADT KONSTANZ - Dezernat III

……gez. Kurt Werner…....
Kurt Werner, Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten: 04.04.2006

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan
„SONNENBÜHL, 6. Änderung (Flst. Nr. 4651, Jacob-Burckhardt-Straße)“

BEGRÜNDUNG ZUR ÄNDERUNG

I. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „SONNENBÜHL“, in Kraft getreten am 13.07.1966 bzw. 15.06.1970 (Änderung) weist im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 4651 in einer Fläche für den Gemeinbedarf ein evangelisches Gemeindezentrum aus. Da diese Nutzung an diesem Standort nicht mehr gebraucht wird, wurde nach einer alternativen Nutzung gesucht. Die WOBAG hat das Grundstück erworben und beabsichtigt, auf diesem Grundstück ein Wohngebäude in Abstimmung auf die umgebende Nutzung zu realisieren.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage muss der Bebauungsplan für das betreffende Grundstück geändert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden massive Einwände gegen die geplante mehrgeschossige Bebauung von der Öffentlichkeit vorgetragen. Es wurden deshalb eine Reihe von Änderungen, insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Baukörper und der Geschossigkeit vorgenommen (siehe hierzu Ziff. IV. der Begründung) . Da eine der zentralen Aufgaben der Stadt die Bereitstellung von Wohnraum ist, soll grundsätzlich an der verdichteten Bebauung an diesem erschlossenen und integrierten Standort festgehalten werden. Die jetzt beabsichtigte Geschosszahl ist vor dem Hintergrund des flächensparenden Bauens zweckmäßig, insbesondere in dem vorgefundenen städtebaulichen Umfeld.

II. FESTSETZUNGEN IM ALTEN BEBAUUNGSPLAN „SONNENBÜHL“

Im alten Bebauungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für ein ev. Gemeindezentrum festgesetzt. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Größe von 900 m² ist ein gestaffeltes Gebäude mit 10 m und zwei Erhebungen bis 12 m bzw. 16 m Höhe vorgesehen. Offene Stellplätze sind auf der Westseite des Grundstückes an der Zufahrt zu Grundstück Flst. Nr. 4650/1 angelegt.

Die Umgebung wird geprägt durch eine entsprechend den Planungsvorstellungen der 70er Jahre sehr differenzierte Bebauung mit dominantem, gestaffeltem IV- bis VIII-geschossigem Geschosswohnungsbau im Süden und Westen sowie einer verdichteten Einfamilienhausbebauung mit Ketten- und Reihenhäusern im Osten, die an der Jacob-Burckhardt-Straße eingeschossig in Erscheinung tritt und sich den Hang nach Osten zur freien Landschaft hin abstaffelt bis zu drei Geschossen. Diese Gebäude sind alle mit einem Flachdach abgeschlossen. Die Einfamilienhausbebauung orientiert sich deutlich nach Osten.
Im Norden schließen ein älteres zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und – derzeit im Bau - ein dreigeschossiges Reihenhaus mit einem Tonnendach an.

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Im Flächennutzungsplan 2010 ist das Grundstück in einer Wohnbaufläche symbolhaft mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ dargestellt.
Im Erdgeschoss der geplanten Bebauung soll ein Gemeinschaftsbereich gestaltet werden, der von allen Bewohnern genutzt werden kann.

Wegen der geringen Größe der Fläche ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

IV. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Es ist geplant, ein Mehrfamilienhaus mit 19 größeren Mietwohnungen (3- und 4-Zimmer-Wohnungen) auf dem Grundstück zu realisieren. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sollen die Baumassen gegliedert werden mit drei schlanken Elementen mit drei, vier und sechs Geschossen.
Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden massive Einwände gegen die ursprünglich geplante Bebauung, bei dem ein VIII-geschossiger Gebäudeteil unmittelbar an der östlichen Böschungskante an der Jacob-Burckhardt-Straße platziert war, vorgetragen. Der Entwurf wurde deshalb zur Offenlage überarbeitet und das Gebäude um 4,0 m nach Westen von der Jacob-Burckhardt-Straße abgerückt und die einzelnen Elemente aufgrund der durch die ursprüngliche Anordnung verursachten Verschattung der nördlich bzw. nordwestlich vorhandenen Bebauung geändert. Der mit 8 Geschossen höchste Bauteil wurde nach Südwesten verschoben und um ein Geschoss reduziert, der 6-geschossige Teil wurde um zwei Geschosse, der 4-geschossige Teil um ein Geschoss reduziert.
In Verschattungsdiagrammen wird nachgewiesen, dass die jetzt geplante Bebauung die bestehenden Gebäude nur unwesentlich mehr verschattet, als dies durch die bisher zulässige Bebauung der Fall gewesen wäre. Untersucht wurden dabei alle relevanten Sonnenstände. Am 21. März, 21. Juni und 21. September reicht der von den neuen Gebäuden ausgehende Schattenwurf nicht bis zu den angrenzenden Gebäuden. Am 21.12. werden die nördlich, nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Gebäude bereits durch die bestehenden hohen Baukörper im Süden des Planungsgebietes beschattet. Auch hier erfolgt keine zusätzliche Beschattung durch die neu geplanten Gebäudekörper.
Aufgrund der im Rahmen der Offenlage vorgetragenen Stellungnahmen der Bürger wurde der höchste Bauteil nochmals um ein Geschoss auf sechs Geschosse reduziert und für das oberste Geschoss des IV-geschossigen Bauteils zur Jacob-Burckhardt-Straße hin ein Attikageschoss festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird reduziert von bisher zulässigen 900 m² auf 800 m². Zusätzlich wird eine Fläche von ca. 455 m² mit einer Tiefgarage unterbaut, in der alle erforderlichen Stellplätze untergebracht werden. Die Dächer der geplanten Gebäude werden zur Rückhaltung des Regenwassers extensiv begrünt. Das Dach der Tiefgarage wird entsprechend den Festsetzungen im alten Bebauungsplan mit einer Erdauflage von ca. 50 cm bedeckt und intensiv begrünt.

Im Erdgeschoss des 6-geschossigen Gebäudeteils wird ein Bereich gestaltet, der von allen Bewohnern genutzt werden kann.
Im Süden der Gebäude wird die zusammenhängende Grünfläche, zum Teil auf der Tiefgarage, als Kleinkinderspielplatz gestaltet.

Das Grundstück wird entsprechend den Festsetzungen auf den benachbarten Grundstücken als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl für die geplante Bebauung beträgt 0,36 und liegt damit deutlich unter der zulässigen Größe von 0,4. Die nach BauNVO zulässige Geschossflächenzahl (nicht im Bebauungsplan festgesetzt) von 1,2 wird nicht überschritten.

V. ERSCHLIESSUNG

Die straßenseitige Erschließung ist vorhanden. Die erforderlichen Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht, die von Osten her angefahren wird. Nach Abstimmung mit der Polizeidirektion und dem Bürgeramt, Abt. Straßenverkehr wurde die Zufahrt zur Tiefgarage nach Südosten verschoben, um einen größeren Abstand zur im Norden einmündenden Stichstraße zu erhalten. Die Anregung, eine Zufahrt von Norden im Bereich der Notzufahrt zu Grundstück Flst. Nr. 4650/1 vorzusehen, wurde aufgrund der Höhenverhältnisse nicht aufgenommen. Eine solche Zufahrt würde neben möglichen Konflikten mit der Notzufahrt wesentlich größere Eingriffe in Grund und Boden mit sich bringen und das Maß an Versiegelung vergrößern.
Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird auf 1,5 je Wohneinheit erhöht, damit durch den durch die geplante Bebauung ausgelösten ruhenden Verkehr Probleme im Umfeld möglichst vermieden werden.

Der Gebäudezugang erfolgt von der Nordostseite von der Jacob-Burckhardt-Straße aus über eine Treppenanlage. Ein behindertengerechter Zugang wird zusätzlich von Westen aus ermöglicht.

Wegen der Tiefgaragenein- und -ausfahrt und den frei zu haltenden Sichtfeldern entfallen an der Jacob-Burckhardt 5 öffentliche Stellplätze. Diese werden ersetzt durch 3 Stellplätze auf der Fahrbahn an der Nordseite des geplanten Gebäudes (im Plan eingetragen außerhalb des Planungsgebietes) sowie drei weitere öffentliche Stellplätze, die innerhalb des Planungsgebietes an der Nordwestecke des Grundstückes liegen. Wegen des erforderlichen Ersatzes wurde die ursprüngliche Absicht, diese Stellplätze als private Stellplätze (Besucherstellplätze) nur für das Bauvorhaben anzulegen, aufgegeben.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluss an die bestehenden Leitungen möglich. Sie erfolgt von der Jacob-Burckhardt-Straße aus. Die Versorgungstrassen sind vor Überbauungen und Baumpflanzungen zu schützen (siehe Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen FGSV; Ausgabe 1989 – nicht beigefügt).

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Regenwasserkanäle entwässern direkt in den Hockgraben. Da die Flachdächer mit einer extensiven Begrünung bzw. die Tiefgarage mit einer intensiven Begrünung versehen werden, können die Abflüsse von den Dachflächen direkt an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf die ursprünglich beabsichtigte Wasserfläche zur Sammlung des Regenwassers auf der Südseite der geplanten Bebauung wird deshalb verzichtet.

BAUGRUND
Als Baugrund ist Moräne zu erwarten. Es wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

GRUNDWASSER
Es liegen keine Aussagen zur Bemessungshöhe des Grundwasserspiegels vor. Die Bemessungshöhen sollten deshalb im Rahmen objektbezogener Baugrund- und Gründungsuntersuchungen ermittelt werden.

ALTLASTEN
Altlasten / Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

VI. NUTZUNGSDATEN

Größe des Planungsgebietes	2 249,68 m²	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche für das Gebäude einschl. Fläche für Balkone, Laubengänge und Treppen	800,00 m²	35,6 %
mit Tiefgarage zusätzlich unterbaute Fläche	455,50 m²	20,3 %
Insgesamt überbaute und unterbaute Fläche	1 255,50 m²	55,9 %

VII. UMWELTBERICHT

Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anl. 3.c)

Ausgangslage/ Rechtliche Situation

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenbühl“ wird der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan dahingehend geändert, dass anstelle einer Gemeinbedarfsfläche eine Wohnbaufläche festgesetzt wird. Da auch bislang schon eine bauliche Nutzung in nahezu gleichem Umfang zulässig war, ist das Vorhaben naturschutzrechtlich nicht als Eingriff zu werten. Unabhängig davon, ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die zu untersuchen hat, wie die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt zu bewerten sind.

Auswirkungen der Planung

Die auf Grundlage der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a BauGB durchgeführte Umweltprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass erhebliche Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, nicht zu erwarten sind. Dabei wird vorausgesetzt, dass die in der Umweltprüfung benannten Vermeidungs,- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese beziehen sich insbesondere auf die bereits erfolgte Reduzierung der Gebäudehöhen, den Bau einer vegetationsüberdeckten Tiefgarage, die Begrünung der Gebäudedächer sowie umfangreiche Bepflanzungsvorgaben. Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung hinsichtlich einer Beschattung der Wohngebäude sind gemäß vorgelegtem Beschattungsdiagramm nicht zu erwarten.

Alternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der Planungsziele und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Umweltbeobachtung

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Konstanz, den 08.11.2005 / 15.12.2005

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

Stadt Konstanz
Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH

Bebauungsplan "Sonnenbühl"

Umweltbericht

Denzlingen, den 15.12.2005

faktorgrün Krupp Losert Pfaff Schütze Schedlbauer

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Hindenburgstraße 95 79211 Denzlingen Tel.07666/900090 Fax 07666/6094 und 78628 Rottweil

L:\gop\161-Konstanz_Sonnenbühl\Text\050207sonnen-Umweltbericht.doc

Bebauungsplan "Sonnenbühl"

Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.	**Beschreibung der Planung**	**1**
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (BauGB Anl. Pkt. 1.a)	1
1.2	Festsetzungen des Bebauungsplans (BauGB Anl. Pkt. 1.a)	1
2.	**Prüfmethoden (BauGB Anl. Pkt. 3.b)**	**2**
2.1	Angewandte Untersuchungsmethoden	3
2.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	3
3.	**Derzeitiger Umweltzustand (BauGB Anl. Pkt. 2.a)**	**3**
3.1	Schutzgut Mensch	3
3.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	4
3.3	Schutzgut Boden	4
3.4	Schutzgut Wasser	4
3.5	Schutzgut Klima/Luft	4
3.6	Schutzgut Landschaft	4
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	4
3.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	5
4.	**Umweltziele**	**5**
5.	**Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (BauGB Anl. Pkt. 2.c)**	**5**
6.	**Prognose der Umweltauswirkungen der Planung (BauGB Anl. Pkt. 2.b)**	**7**
6.1	Schutzgut Mensch	8
6.2	Schutzgut Tiere	8
6.3	Schutzgut Pflanzen	8
6.4	Schutzgut Boden	8
6.5	Schutzgut Wasser	8
6.6	Schutzgut Klima/Luft	9
6.7	Schutzgut Landschaft	9
6.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	9
6.9	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (BauGB Anl. Pkt. 2.d)	10
6.10	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach Naturschutzgesetz	10
7.	**FFH-Verträglichkeits-Voruntersuchung**	**10**
8.	**Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring, BauGB Anl. Pkt. 3.b)**	**10**
9.	**Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anl. 3.c)**	**10**

1. Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (BauGB Anl. Pkt. 1.a)

Anlass der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "SONNENBÜHL“, in Kraft getreten am 13.07.1966 bzw. 15.06.1970 (1. Änderung) weist im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 4651 in einer "Fläche für den Gemeinbedarf" ein evangelisches Gemeindezentrum aus. Da die Nutzung an diesem Standort nicht mehr gebraucht wird, wurde nach einer alternativen Nutzung gesucht. Die WOBAG beabsichtigt, das Grundstück zu erwerben und auf dem Grundstück ein Wohngebäude in Abstimmung auf die umgebende Nutzung zu realisieren.
Die erforderliche Bebauungsplanänderung erfolgt in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planungsvorhaben

Im alten Bebauungsplan ist das Grundstück als Gemeinbedarfsfläche für das Gemeindezentrum festgesetzt. Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Größe von 900 m² ist ein gestaffeltes Gebäude mit 10 m bis 16 m Höhe vorgesehen. Offene Stellplätze sind auf der Westseite des Grundstückes an der Zufahrt zu Grundstück Flst. 4650/1 angelegt.
Es ist geplant, ein Mehrfamilienhaus mit größeren Mietwohnungen (3- und 4-Zimmer-Wohnungen) auf dem Grundstück zu realisieren. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sollen die Baumassen ebenfalls gegliedert werden mit drei schlanken Baukörpern mit vier, sechs und acht Geschossen.
Die überbaute Grundstücksfläche soll reduziert werden von bisher zulässigen 900 m² auf ca. 800 m².
Um der bisher vorgesehenen Nutzung als Gemeindezentrum Rechnung zu tragen, soll im Erdgeschoss ein Bereich gestaltet werden, der für alle Bewohner genutzt werden kann im Sinne eines Bewohnerzentrums.

Planungsumfeld

Die Umgebung wird geprägt durch eine entsprechend den Planungsvorstellungen der 70er Jahre sehr differenzierte Bebauung mit dominantem, gestaffeltem 4- bis 8-stöckigem Geschosswohnungsbau im Süden und Westen sowie einer verdichteten Einfamilienhausbebauung mit Ketten- und Reihenhäusern im Osten, die an der Jacob-Burckhardt-Straße eingeschossig in Erscheinung tritt und sich den Hang nach Osten zur freien Landschaft hin abstaffelt bis zu drei Geschossen. Diese Gebäude sind alle mit einem Flachdach abgeschlossen. Die Einfamilienhausbebauung orientiert sich eindeutig nach Osten.
Im Norden schließen ein älteres zweigeschossiges Wohnhaus mit Satteldach und ein dreigeschossiges Reihenhaus mit einem Tonnendach an.
Das hier zu überplanende Grundstück wird im Wesentlichen von den Geschosswohnungsbauten im Süden geprägt.

1.2 Festsetzungen des Bebauungsplans (BauGB Anl. Pkt. 1.a)

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des in Änderung befindlichen Bebauungsplanes entsprechen im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen. Änderungen sind insbesondere hinsichtlich der Plandarstellungen (Rechtsplan) vorgenommen worden, indem Umfang und Ausdehnung der Baufenster, sowie die Höhenentwicklung verändert wurden.

Umweltschützende Belange im BauGB(neu)

Mit dem Stichtag 20.07.2004 hat sich die Behandlung der umweltschützenden Belange in der Bauleitplanung geändert [§§ 1(6)7, 1a, 2(4), 2a, 4c sowie Anlage zu § 2(4) und § 2a Baugesetzbuch]: Neu ist die Umweltprüfung als obligatorischer Teil des neuen Regelverfahrens für alle Bebauungspläne, die nicht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Mit der Umweltprüfung werden alle umweltrelevanten Belange zusammengefasst und in einem so genannten Umweltbericht den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. In einer ebenfalls neu eingeführten Zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, in wieweit die Anregungen der Behörden Eingang in die Planung gefunden haben. Nach Realisierung der Planung muss im Rahmen der Umweltüberwachung (§ 4c BauGB) eine Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen vorgenommen werden.

Scopingverfahren

Neu wird auch das so genannte Scoping in das System der Bauleitplanung eingeführt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).
Im Rahmen des Scopings (scope = Reichweite, Umfang) werden unter Behördenbeteiligung von der Gemeinde Umfang, Detaillierungsgrad und Methode der Umweltprüfung festgelegt.
Das Scopingpapier wurde den mit der Aufgabenstellung betrauten Behörden vorgelegt um sie aufzufordern, zum Umfang, zum Detaillierungsgrad und zur Methode der Umweltprüfung eine Stellungnahme abzugeben.

Ergebnis des Scopingverfahrens

Aus der Stellungnahme der mit der Aufgabenstellung betrauten Behörden haben sich im Scopingverfahren keine neue Erkenntnisse oder Anforderungen an den Umweltbericht ergeben. Mit Schreiben vom 20.01. und 21.01.05 hat sich das LRA (Baurechtsamt und Gesundheitsamt) dahingehend geäußert, dass keine weiteren über das vorgelegte Scopingpapier hinausgehenden Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gestellt werden.
Das Regierungspräsidium Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau hat sich mit Schreiben vom 10.02.05 auf die bereits ergangene Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung bezogen. Auch dies beinhaltet keine über das bereits vorgelegte Scopingpapier hinaus gehenden Anforderungen an den Umweltbericht.

2. Prüfmethoden (BauGB Anl. Pkt. 3.b)

Umweltprüfung

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zum Baugesetzbuch.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Letzteres ist bei der geplanten Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenbühl" der Fall: Für das Grundstück Flst. Nr. 4651 wird bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Sonnenbühl" aus dem Jahr 1965 bzw. 1970 (1. Änderung) ein Eingriff vorbereitet. Dieser beinhaltet eine überbaubare Grundstücksfläche von 900 qm, sowie offene Stellplätze auf der Westseite des Grundstückes auf ca. 200 qm. Im Grünrahmenplan sind Festsetzungen für die Eingrünung des Grundstückes und die Anpflanzung von Bäumen mit Angabe von Charakterholzarten getroffen. Festsetzungen für den Baumerhalt sind nicht gegeben.
Mit dem nun in Änderung befindlichen Bebauungsplanentwurf wird die zulässig überbaubare Fläche nicht wesentlich verändert, da eine zulässige überbaubare Grundfläche von ca. 800 qm, sowie eine TG außerhalb der Gebäude von 455 qm zugelassen wird. Diese 800 qm überbaubare, sowie die 455 qm unterbaubare Fläche entspricht in etwa den 1.100 qm Fläche (900 qm Gebäude + 200 qm Stellplätze) des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Mit der gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nun geringfügig veränderten Gebäudehöhe von bislang 16 m auf jetzt max. 6 Geschosse wird kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet, da im Umfeld 4 - 8 stöckiger Geschosswohnungsbau vorhanden ist.
Da somit weder das Landschaftsbild noch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes über das hinaus beeinträchtigt wird, was bislang in dem bereits vorliegenden Bebauungsplan bereits zulässig war, wird mit dem geänderten Bebauungsplan kein naturschutzrechtlicher Eingriff vorbereitet. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht geboten.

Untersuchungsgegenstand der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung ist -anders als bei der Eingriffsregelung- vom derzeitigen und tatsächlichen Ausgangszustand und den zu erwartenden Umweltauswirkungen auszugehen, nicht von dem durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits zulässigen (aber tatsächlich nicht im Gelände anzutreffenden !) Zustand.

2.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Bestandskartierung

Auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz wurde eine Kartierung des Gehölzbestandes vorgenommen. Die Wertigkeit der Gehölze und ihre Einstufung gemäß der Baumschutzsatzung ist dem Bestandsplan zu entnehmen.
Auf eine Einstufung der Gehölze gemäß Biotoptypenkartierung LfU wurde aufgrund des vorgefundenen homogenen Bestandes verzichtet.

Beschattungsuntersuchung

In Form einer Beschattungsuntersuchung wurde der Umfang der zu erwartenden Beschattung durch die bestehenden, die rechtlich bislang zulässigen und die geplanten Gebäude vorgelegt.

2.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Informationsbeschaffung

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

3. Derzeitiger Umweltzustand (BauGB Anl. Pkt. 2.a)

3.1 Schutzgut Mensch

Wohnen

Es handelt sich um ein Wohngebiet der 70 er Jahre mit einem hohen Anteil Geschosswohnungsbau, aber auch Einfamilien- oder Reihenhäusern. Die Geschossigkeit erreicht maximal 6 Stockwerke.

Erholungsflächen

Das Bebauungsplangebiet selbst weist keine relevante Erholungseignung und keine tatsächliche Erholungsnutzung auf, da es wegen des dichten Gehölzbewuchses völlig unzugänglich ist.

Beschattung

Von den bestehenden Gebäuden (und den ca. 10 m hohen Bäumen auf dem Grundstück) geht eine gewisse Beschattung der Umgebung aus, die im Beschattungsgutachten dargestellt ist.

3.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Biotoptypen

Im Planungsgebiet dominieren dichte Gehölzbestände mit dominierender Brombeere (70%) und naturnaher Gehölzsukzession, randlich umgeben von Einzelbäumen.
Die Gehölzbestände besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Pflanzen

Hinweise auf floristische Besonderheiten liegen nicht vor.

Tiere

Faunistische Bestandsdaten liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass streng oder besonders beschützte Arten im Planungsgebiet ihren Lebensraum haben.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz sind 6 Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes geschützt (siehe Bestandsplan)

3.3 Schutzgut Boden

Bodenschutz

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden, die zum großen Teil aufgefüllt wurden. Die Bodenfunktionen können im Wesentlichen wahrgenommen werden.
Altlastenverdacht besteht für das Planungsgebiet nicht.

3.4 Schutzgut Wasser

Wasserschutz

Wasserschutzgebiete und oberirdische Gewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.
Zu Grundwasserstand, -fließrichtung und -dargebot liegen für das Planungsgebiet keine Daten vor.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Stadtklima

Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um unversiegelte bewachsene Gelände mit einer Ausdehnung von ca. 2.000 qm handelt, kann das Gebiet in gewissem Umfang zu einem klimatischen Ausgleich (Kaltluftproduktion, Abkühlung, lufthygienische Filtereffekte und Feuchtigkeitsanreicherung im Sommer) beitragen, wenn auch diese Wirkungen nicht in die angrenzenden Baugrundstücke vordringen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Landschafts- und Stadtbild

Das Stadtbild ist durch die Bebauung der 70 er Jahre geprägt.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schutz von Kultur und sonstigen Sachgütern

Sachgüter, sowie denkmalgeschützte Kulturgüter sind nicht vorhanden

3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen

Zwischen den genannten Schutzgütern treten keine Wechselwirkungen auf, die in Zusammenhang mit etwaigen Umweltauswirkungen Relevanz besitzen.

4. Umweltziele

Definition

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raums. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.

Vorgaben

Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen:

Mensch

- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen (§1 BImschG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB). Die Bemessungsgrundlage bilden die Orientierungswerte der DIN 18005
- Erhalt und Herstellung der Zugänglichkeit von Flächen mit Erholungsfunktion (§1 BImschG, § 1 (6) 7 und 1a BauGB)

Pflanzen Tiere

- Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten (§§ 1, 2, 3, 14, 18, 19, 42 BNatschG), soweit vorhanden;
- Ersatzpflanzungen auf Grundlage der Konstanzer Baumschutzsatzung

Boden

- Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§§ 1 u. 4 BodSchG; § 1a (2) BauGB)
- Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 1 BodSchG):
  - Lebensraum für Bodenorganismen
  - Standort für Kulturpflanzen
  - Ausgleichskörper i. Wasserkreislauf
  - Standort für natürliche Vegetation
  - Filter, Puffer, Transformator für Schadstoffe/ Säuren
  - landschaftsgeschichtliche Urkunde

Wasser

- Erhalt der Grundwasserneubildung (§3a WG Grundsätze)
- Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§45b WG)

Klima

- Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)
- Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen (§ 1 (6) 7, § 1a BauGB, § 1 u. 2 BNatSchG)

Kulturgüter / Stadtbild

- Die städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen. (§ 1 (6) 7, § 1a (3)).

5. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (BauGB Anl. Pkt. 2.c)

Umweltauswirkungen der Planung

Um die Vermeidungs-/Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu benennen, werden zunächst die Umweltauswirkungen ohne die genannten Maßnahmen benannt, um dann in Kap. 6 auf die Umweltauswirkungen bei Durchführung der

Maßnahmen zu beschreiben.
Durch die oben beschriebene Planung werden zusammenfassend folgende Umweltmerkmale voraussichtlich beeinflusst:

- Boden (Versiegelung, Auf- und Abträge, Veränderung der Bodengestalt)
- Tiere und Pflanzen (Verlust des Vegetationsbestandes)
- Landschafts-/Stadtbild (Veränderung des Stadtbildes durch die Bebauung)

Die Auswirkungen lassen sich hinsichtlich ihrer bau-, anlage und betriebsbedingten Auswirkungen wie folgt hinsichtlich ihrer Relevanz für die Schutzgüter charakterisieren.

Erläuterung

Die nachfolgend dargestellte Relevanzmatrix stellt die Zusammenhänge zwischen Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schutzgütern dar. Der § 2 (4) BauGB verlangt die Ermittlung derjenigen Umweltauswirkungen die "angemessenerweise verlangt" werden können. Deshalb werden nachfolgend nicht alle denkbaren, sondern nur die abwägungsrelevanten Auswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen berücksichtigt..
Die Abwägungserheblichkeit berücksichtigt somit den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, wonach die Zumutbarkeit und Erforderlichkeit für die Untersuchungen gegeben sein muss.

Relevanzmatrix Wirkungsfaktoren		Mensch Wohnen	Mensch Erholung	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaft/ -sbild
Baubedingt								
	Gehölzrodungen	□	□	□	-	-	□	□
	Bodenabgrabungen	-	-	-	□	-	-	-
	Bodenverdichtung	-	-	-	□	□	-	-
	Schallemissionen (Lärm)	□	-	-	-	-	-	-
Anlagebedingt								
	Flächeninanspruchnahme/ Versiegelung	-	-	□	□	□	□	□
	Trennwirkung	□	□	-	-	-	-	□
	Schattenwurf	□	-	-	-	-	-	-
Betriebsbedingt								
	Schallemissionen	□	-	□	-	-	-	-
	Lichtemissionen	□	-	-	-	-	-	-

Legende:

■ relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteiligen Auswirkung
□ nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich, aufgrund frühzeitiger Konfliktminderung/-vermeidung bzw. Entwicklungsmaßnahmen bei der Bebauungsplanaufstellung, oder aufgrund der Vorbelastung oder weil unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
- keine erhebliche Auswirkung

Vermeidungs-/Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um den genannten Umweltauswirkungen zu begegnen und die genannten Umweltqualitätsziele zu erreichen, sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Reduzierung und zum Ausgleich vorgesehen. Die Maßnahmen haben bereits von Beginn an Eingang in die Planungsüberlegungen gefunden und wurden während des Planungsverfahrens weiter konkretisiert.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingang finden sollen

- *Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen*
  - Um den Bedenken gegenüber der unmittelbaren Stellung des höchsten Gebäudeteiles an der östlichen Böschungskante des Grundstücks Rechnung zu tragen, wurde die Staffelung der Gebäudeteile grundsätzlich geändert und der höchste Gebäudeteil nach Südwesten verschoben. Außerdem wurde der 6-geschossige Teil um ein Geschoss reduziert.
  - Reduzierung der baulichen Inanspruchnahme des Grundstückes
  - Anlage der Stellplätze in Tiefgaragen, um die Anzahl oberirdischer Stellplätze zu minimieren (Landschaftsbild, Grünanteil)
  - Intensive Baumschutzmaßnahmen an der südwestlichen Ecke des Baugrundstückes wegen der auf dem benachbarten Baugrundstück vorhandenen Buchen: Sicherung der Abgrabung durch Spundwände, keinesfalls Abgrabungen auf dem angrenzenden Flurstück 4650/1. Ausbildung eines Wurzelvorhanges auf ca. 8 m Länge zum Schutz der Wurzeln. Wurzelpflege und Wundbehandlung. Eine Durchführung der Schutz-/ bzw. Baumaßnahmen während der Vegetationsruhe ist anzustreben. Durchführung der Maßnahmen durch fachkundige Firma.

- *Ausgleichsmaßnahmen:*

Bepflanzungen entlang derJakob-Burkardt-Straße

- Entlang der Jakob-Burkardt-Straße wird die Anpflanzung von Einzelbäumen (3 x verpflanzt) und von Gehölzgruppen festgesetzt.

Bepflanzung auf dem Baugrundstück

- Die nicht überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten, soweit sie nicht für die Erschließung und Ver-/Entsorgung verwendet werden.
- Entlang der Süd- und Westseite des Planungsgebietes ist eine Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen.

Begrünung der Dächer und der Tiefgarage

- Die nicht überbaute Tiefgaragenfläche ist mit einer mind. 50 cm starken Humusschicht anzudecken und zu begrünen, mit Ausnahme der für die Erschließung und Ver-/Entsorgung verwendeten Flächen. Die Dächer der Gebäude sind extensiv zu begrünen. Aufgrund der Dachbegrünungen kann das anfallende Regenwasser direkt in die Regenwasserkanalisation geleitet werden.

6. Prognose der Umweltauswirkungen der Planung (BauGB Anl. Pkt. 2.b)

Beschreibung des Umweltauswirkungen

Die im folgenden dargelegten Umweltauswirkungen beinhalten bereits die oben beschriebenen Vermeidungs-/Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

6.1 Schutzgut Mensch

Wohnen

Durch das geplante Vorhaben entstehen 19 neue Wohneinheiten innerhalb eines bestehenden funktionsfähigen Stadtteils.

Lärm

Für die angrenzende Wohnbebauung ist nicht mit Lärmemissionen zu rechnen, die die im umliegenden Gebiet üblichen und zulässigen Richtwerte überschreiten.

Beschattung

In Verschattungsdiagrammen wird nachgewiesen, dass die jetzt geplante Bebauung die bestehenden Gebäude nur unwesentlich mehr verschattet, als dies durch die bisher zulässige Bebauung der Fall gewesen wäre. Untersucht wurden dabei alle relevanten Sonnenstände. Am 21. März, 21.Juni und 21. September reicht der von den neuen Gebäuden ausgehende Schattenwurf nicht bis zu den angrenzenden Gebäuden. Am 21.12. werden die nördlich, nordöstlich und nordwestlich angrenzenden Gebäude bereits durch die bestehenden hohen Gebäudekörper im Süden des Planungsgebietes beschattet. Auch hier erfolgt keine zusätzliche Beschattung durch die neu geplanten Gebäudekörper.

6.2 Schutzgut Tiere

Umweltauswirkungen

Durch die geplanten Gehölzrodungen können einige siedlungstypische Tierarten ihren Rast- oder Brutbiotop verlieren. Eine Beeinträchtigung schützenswerter Populationen ist jedoch nicht zu erwarten.

6.3 Schutzgut Pflanzen

Pflanzgebote

Durch die genannten Pflanzfestsetzungen wird der Verlust von Einzelbäumen und Gehölzen kompensiert.

Baumschutzsatzung

Durch die Baumaßnahmen werden 6 gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz geschützte Einzelbäume gerodet. Für diesen Verlust wird im Rahmen des Baugenehmigungsantrages eine Befreiung beantragt. Als Ersatz werden 6 Einzelbaumpflanzungen, sowie die Anpflanzung von Gehölzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Baumschutzmaßnahmen

Für die auf dem im Süden angrenzenden Flurstück 4650/1 vorhandenen Buchen werden Baumschutzmaßnahmen vorgesehen.

6.4 Schutzgut Boden

Flächensparendes Bauen

Hinsichtlich der geplanten Versiegelung des anthropogen geprägten Bodens ist keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Überbauung eines bereits vollständig erschlossenen Standortes erfolgt die Bebauung in vorbildlicher flächensparender Bauweise.

6.5 Schutzgut Wasser

Dachbegrünungen

Aufgrund der geplanten Dachbegrünungen (Tiefgaragen und Gebäude) kann das anfallende Regenwasser direkt in den den Hockgraben entwässernden Regenwasserkanal geleitet werden. Hierdurch entstehen keine Beeinträchtigungen des Vorfluters Hockgraben mit seinem umgebenden Feuchtbiotop.

6.6 Schutzgut Klima/Luft

Klimatische Auswirkungen

Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um ein unversiegeltes bewachsenes Gelände mit einer Ausdehnung von ca. 2.000 qm handelt, kann das Gebiet in gewissem Umfang zu einem klimatischen Ausgleich (Kaltluftproduktion, Abkühlung, lufthygienische Filtereffekte und Feuchtigkeitsanreicherung im Sommer) im Straßenraum beitragen, wenn auch diese Wirkungen nicht in die angrenzenden Baugrundstücke vordringen. Durch die geplante Bepflanzung entlang der Jakob-Burkhardt-Straße wird jedoch auch zukünftig bei sommerlicher Hitze eine Beschattung der angrenzenden Fußwege zu erwarten sein.

6.7 Schutzgut Landschaft

Landschafts- und Stadtbild

Das durch die für die 70-er Jahre typische Bebauung geprägte Stadtquartier erfährt durch den neuen architektonisch anspruchsvollen Baukörper keine Beeinträchtigung.

6.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Nullvariante /Ist-Zustand

Bleibt das Grundstück in unbebautem Zustand, so würden sich die Gehölze sukzessiv langfristig weiter zu einem undurchdringbaren Feldgehölz/Wald entwickeln. Da der Gehölzbestand derzeit zu einem sehr großen Teil aus Brombeeren besteht, wird die Waldentwicklung sehr lange dauern, da Brombeerbestände sehr langlebige und stabile Ökosysteme darstellen.
Die langfristige Aufrechterhaltung dieses unbebauten Zustandes ist allerdings sehr unwahrscheinlich, da sich in einer Stadt, die über eine so hohe Wachstumsdynamik verfügt, eine ökonomische Inwertsetzung der Fläche anbietet.

Nullvariante /Gemeinbedarfsfläche

Würde das Planungsgebiet entsprechend dem bislang geltenden Baurecht mit einer Gemeinschaftseinrichtung bebaut, so wären die Umweltauswirkungen vergleichbar mit den durch die aktuelle Planung zu erwartenden Auswirkungen. Unterschiede bestehen lediglich in

- einem Verzicht auf die Dachbegrünung der Gebäude
- um ca. 5 m niedrigere Gebäudehöhe
- einem geringeren Anteil an Grünfläche
- oberirdischen Stellplätzen auf ca. 200 qm

.....jeweils bei der Gemeinbedarfsfläche

Das bedeutet, dass bei der aktuellen Planung die Umweltauswirkungen geringfügig günstiger zu bewerten sind als bei der bisherigen Planung der Gemeinbedarfsfläche.

6.9 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten (BauGB Anl. Pkt. 2.d)

Planungsalternativen

Unter Beibehaltung des städtebaulichen Ziels der Bereitstellung von Wohnraum (als die zentrale Aufgabe der Konstanzer Wohnbaugesellschaft) gibt es innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes keine sinnvollen Alternativen. Die verhältnismäßig große Geschosszahl ist vor dem Hintergrund des flächensparenden Bauens zweckmäßig -insbesondere in dem vorgefundenen städtebaulichen Umfeld.
Außerhalb des Bebauungsplangebietes werden Alternativstandorte nicht untersucht, da es sich mit diesem erschlossenen integrierten Standort um einen aus Umweltüberlegungen äußerst günstigen Standort für verdichtete Wohnformen handelt.

6.10 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach Naturschutzgesetz

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entfällt

Da auf Grundlage des § 1a Abs. 3 Abs. BauGB ein Einriff in Natur und Landschaft nicht vorliegt, entfällt die Bilanzierung des Eingriffs. Ausgleichsmaßnahmen, die über die im alten Bebauungsplan benannten Maßnahmen hinausgehen sind gemäß BNatSchG nicht erforderlich.

7. FFH-Verträglichkeits-Voruntersuchung

Natura 2000

Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) sind im Planungsgebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.

8. Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring, BauGB Anl. Pkt. 3.b)

Umweltbeobachtung

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anl. 3.c)

Ausgangslage/ Rechtliche Situation

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes "Sonnenbühl“ wird der seit 1970 rechtskräftige Bebauungsplan dahingehend geändert, dass anstelle einer Gemeindbedarfsfläche eine Wohnbaufläche festgesetzt wird. Da auch bislang schon eine bauliche Nutzung in nahezu gleichem Umfang zulässig war, ist das Vorhaben naturschutzrechtlich nicht als Eingriff zu werten. Unabhängig davon, ist eine Umweltprüfung durchzuführen, die zu untersuchen hat, wie die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt zu bewerten sind.

Auswirkungen der Planung

Die auf Grundlage der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a BauGB durchgeführte Umweltprüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass erhebliche Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, nicht zu erwarten sind. Dabei wird vorausgesetzt, dass die in der Umweltprüfung benannten Vermeidungs,- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Diese beziehen sich insbesondere auf die bereits erfolgte Reduzierung der Gebäudehöhen, den Bau einer vegetationsüberdeckten Tiefgarage, die Begrünung der Gebäudedächer sowie umfangreiche Bepflanzungsvorgaben. Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung

hinsichtlich einer Beschattung der Wohngebäude sind gemäß vorgelegtem Beschattungsdiagramm nicht zu erwarten.

Alternativen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind unter Berücksichtigung der Planungsziele und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Umweltbeobachtung

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Denzlingen, den 15.12.2005
Edith Schütze
Landschaftsarchitektin
faktorgruen

STADT KONSTANZ

BEBAUUNGSPLAN ´SONNENBÜHL´

BESTANDSPLAN
ZUR UMWELTPRÜFUNG

BAUMBESTAND

geschützt durch Baumschutzsatzung

wertvoll, unbedingt erhaltenswert

Schr
40
Whs
4612
5
4612
Birke/Weide
Salweide
Birne
Kirsche
Kirsche
4651
Bpl
Birne
Kirsche
Ahorn
4653
4652
Weg
dichtes, undurchdringbares Gehölz
aus Brombeeren (ca. 70%),
Kornelkirsche, schwarzen Holunder,
Spitz- und Feldahorn, Liguster,
Sanddorn, Hainbuche, roter Hartriegel
6 x Walnuß
Birne
Rotbuchen
4650
Whs
43
Whs
45
4612
1
47
4612
2
Whs
65

NORD

faktorgrün

Freie Landschaftsarchitekten BDLA

Mathias Krupp
Wolfgang Losert
Edith Schütze
Martin Schedlbauer
Hindenburgstraße 95
79211 Denzlingen
Tel. 0 76 66/60 91
Fax 0 76 66/60 94
denzlingen@
faktorgruen.de

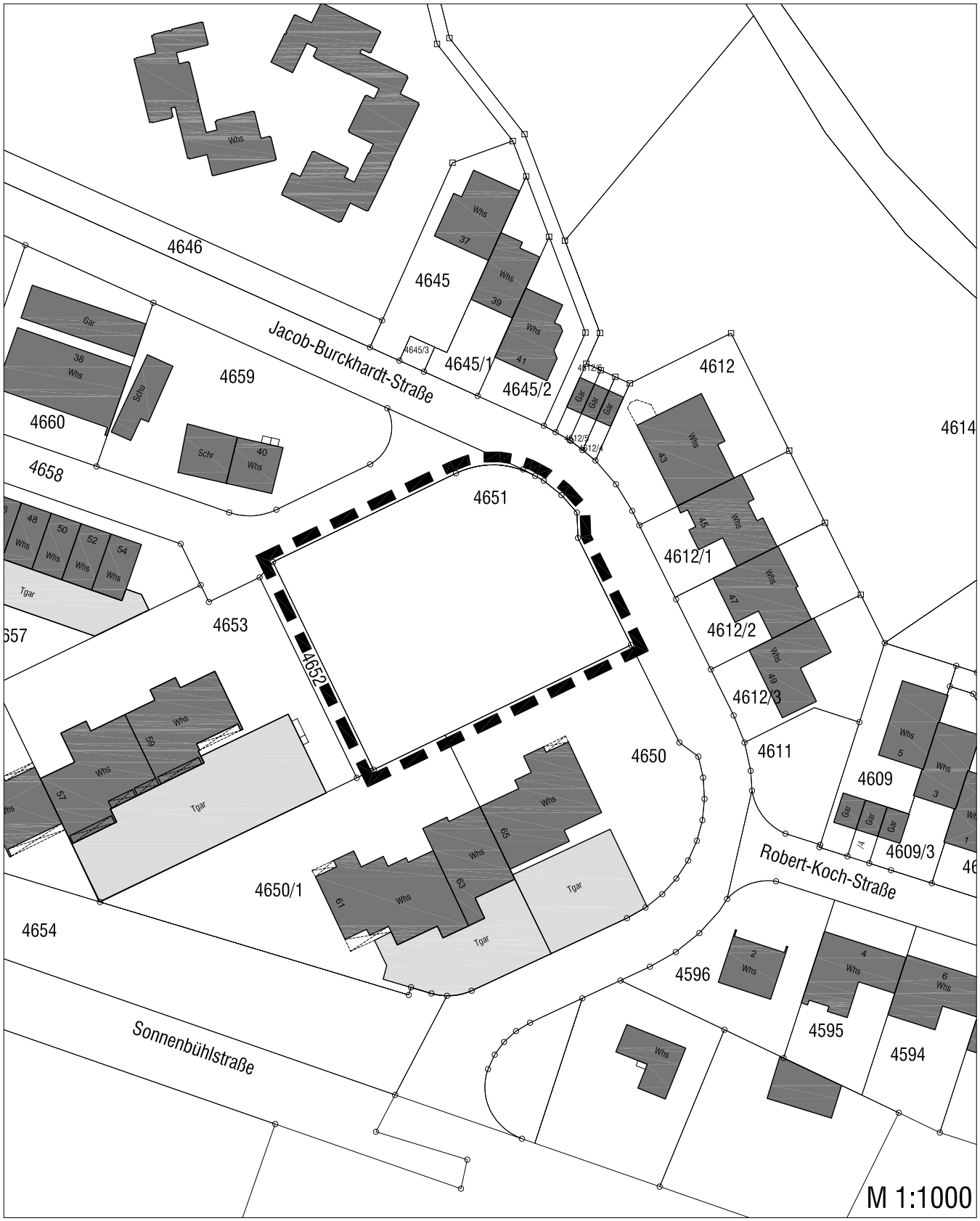
Jürgen Pfaff
Eisenbahnstraße 26
78628 Rottweil
Tel: 07 41/1 57 05
Fax 07 41/1 58 03
rottweil@
faktorgruen.de

www.faktorgruen.de

Projekt	Bebauungsplan Sonnenbühl
Auftraggeber	Stadt Konstanz
Bezeichnung	Bestandsplan zur Umweltprüfung
Maßstab	1:500
Bearbeiter	ES
Datum	21.12.04
geändert	
Blattgröße	A3
Plan Nr.	
Datei	L:\gop\161-Konstanz_Sonnenbühl\Gis_Cad\Daten\Vectordaten\Bestand-500_041221.mcd

STADT KONSTANZ
Bebauungsplan "SONNENBÜHL, 6. Änderung"

(Flst. Nr. 4651, Jacob-Burckhardt-Straße) A B G R E N Z U N G S L A G E P L A N



N

Konstanz, den 15.02.2005

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

Stadt Konstanz
Bebauungsplan "Sonnenbühl"

- Zusammenfassende Erklärung / Umwelterklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) -

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) beizufügen, die darstellt wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im Sinne der innerstädtischen Verdichtung und des flächensparenden Bauens (zum Schutz des Außenbereichs) wird durch die vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Gemeinbedarfsfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Dabei wird

- die für die für die Gebäude überbaubare Grundstücksfläche von bislang 900 qm auf 800 qm reduziert,
- der Anteil an Grünflächen erhöht
- extensive Dachbegrünung auf den Flachdächern und intensive Begrünung auf den nicht überbauten Teilen der TG festgesetzt
- Umfangreiche Bepflanzungen mit Hochstämmen und Sträuchern vorgesehen
- die Gebäudehöhe reduziert.

Im Rahmen der Öffentlichkeit und Bürgerbeteiligung wurden darüber hinaus weitere Verbesserungen hinsichtlich der Umweltbelange im Rahmen der Abwägung vorgenommen. Dies sind:

- Redzierung der Gebäudehöhe von zunächst 8 Geschossen auf jetzt maximal 6 Geschosse, sowie die Ausbildung eines Attikageschosses für das oberste Geschoss des IV-geschossigen Bauteils zur Jacob-Burckhard-Straße

- Reduzierung des anfangs als 6 geschossig geplanten Teils um 2 Geschossen , und Reduzierung des 4 geschossigen Teils um ein Geschoss

- Abrücken des Gebäudes um 4 m nach Westen von der Jacob-Burckhard-Straße , sowie Änderung der Anordnung der Baukörper mit positiven Auswirkungen auf die Verschattung der angrenzenden Gebäude

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind vernünftige anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht gegeben.

Denzlingen, den 16.12.2005
Gez. Schütze