Bitte folgende Bebauungsplanänderungen beachten:

1. **Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 1. Änderung (s 6)**
   rechtsverbindlich seit 05.12.1973

2. **Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 2. Änderung (s 6.1)**
   rechtsverbindlich seit 08.11.1978

3. **Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 3. Änderung (s 6.2)**
   rechtsverbindlich seit 13.08.1999

   Der BP „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 2. Änderung" ist mit Inkrafttreten der Satzung zu „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 3. Änderung" im Überlagerungsbereich außer Kraft getreten.

INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. SATZUNG
   1.1 LAGEPLAN M 1:1000
   1.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3. BEGRÜNDUNG

4. ÜBERSICHTSPLAN M 1:10000

5. AUSZUG aus dem FNP M 1:5000, STAND 1983

6. BP-VERKLEINERUNG „SCHUL- und SPORTZENTRUM WOLLMATINGEN,
   2. ÄNDERUNG

7. LÄRMGUTACHTEN GSA LIMBURG

8. GRÜNORDNUNGSPLAN
   8.1 LAGEPLAN M1:1000
   8.2 TEXTTEIL

9. BAUMBEWERTUNG KARTE M 1:1000

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen, 3. Änderung"

Satzung

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 den o. g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen vom 03.08.1998
2. den örtlichen Bauvorschriften vom 10.10.1997

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 10.10.1997, ergänzt am 03.08.1998
2. Übersichtsplan 1 : 10 000
3. Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 1983
4. Bebauungsplan-Verkleinerung „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen", 2. Änderung
5. Lärmgutachten GSA Limburg vom 26.09.2996, Auszug
6. Grünordnungsplan in Lageplan - 1 : 1 000 v. 03.08.1998 und Text v. Juni 1996
7. Baumbewertung, Karte 1 : 1 000

§ 3
Teilaufhebung

Der Bebauungplan „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen", 2. Änderung, rechtsverbindlich seit 08.11.1978, tritt im Überlagerungsbereich mit Inkrafttreten dieser Satzung außer Kraft. Die Schwaketenstraße, Bestandteil des Bebauungsplanes „Überlängerbohl" wird, wo sie die BP-Änderung tangiert, dem BP „Überlängerbohl" entzogen und dem Änderungsbereich zugeschlagen.

§ 4
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5
Teilungsgenehmigung

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

§ 5
Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 12. [illegible]
STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister



Homberg

Friedhofacker

Ursberg

Kiesgrube

Langer

Gemeindew
Distr.VI
Rundeber

Taborberg

Schwaketenwiesen

Schwaketenbad

(Überlangerbohl)

Schwaketenstraße

Elsterstraße

Stifterstraße

Uhlandstraße

Liebigweg

Unsbergweg

Spielplatz

Kindergarten
GR 400
GH 427,6

Bolzplatz

Spielplatz Inlineskating/Skateboarding

Tennis

Tennis

SO
Mehrzweckhalle
GR 4000
GH 426,00

GR 150
GF 422,00
DN 35° ±5°
SD/WD
Kleingartengerätehäuschen

N

STADT KONSTANZ PLANUNGSBÜRO

Bebauungsplan
Schul- und Sportzentrum Wollmatingen
3. Änderung

Maßstab: **1: 1000**

Aktenplanzeichen: **s 6.2**

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSBÜRO, Fachbereich Stadtplanung
Telefon 0 75 31 / 900-526
Telefax 0 75 31 / 900-526
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom Dez. 95
gez. Seeger
Unterschrift (Siegel)

Entwurf vom 20.08.96
geändert 10.10.97 03.08.98

Planer/in Obergfell
Graphik Mrochen/Voss/Trautmann

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 21.09.95	öffentliche Bekanntmachung	am 18.10.95
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 21.09.95	öffentliche Bekanntmachung	am 18.10.95
	durchgeführt vom 23.10.95	bis 06.11.95	
		Veranstaltung	am 23.10.95
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 19.09.96	öffentliche Bekanntmachung	am 16.10.96
	durchgeführt vom 24.10.96	bis 25.11.96	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am 24.09.98	öffentliche Bekanntmachung	am 29.09.98
	durchgeführt vom 06.10.98	bis 23.10.98	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 30.10.95	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 30.10.96
		Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl.	am 02.10.98
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 24.07.97/ 20.05.99	Satzungsbeschluß	am 20.05.99
Ausfertigung der Satzung			

Konstanz, den 12 Juli 1999

(Fouquet, Bürgermeister)

Anzeige/Genehmigungsantrag am _____ Erlaß des Regierungspräsidiums am _____

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 13 AUG. 1999

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

PLA-Bebauung.pmd-1996

Az.: KORRES\OBERG\TFSCHUL.DOC

Bebauungsplan „3. Änderung Schul- und Sportzentrum Wollmatingen“

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen (in der jeweils aktuellen Fassung):

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet für eine Mehrzweckhalle

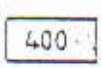
§ 9 (1)BauGB

§ 11 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

z.B. ...



Zulässige Grundfläche in m² als Höchstgrenze

19 (2) BauNVO

z.B.

GH 422,5

max. zulässige Gebäudehöhe in m über NN (Normal-Null)

§ 18 (1) BauNVO



1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) 2 BauGB

Baugrenze

§ 23 BauNVO

1.4 Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

First- oder Walmrichtung des Kleingartengebäudes

1.5 Fläche für den Gemeinbedarf

§ 9 (1) 5 BauGB



Kindergarten

1.6 Verkehrsfläche

§ 9 (1) 11 BauGB



Straße, Weg



Geh- und Radweg/ Gehweg



Verkehrsgrünfläche



öffentliche Parkplätze

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich

1.7 Führung der Versorgungsleitungen

§ 9 (1) 13 BauGB

Gashochdruckleitung der Stadtwerke

Wasserhochdruckleitung der Stadtwerke

1.8 Fläche für die Abfallentsorgung

§ 9(1) 14 BauGB

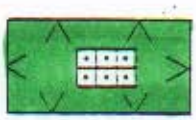


Wertstoffsammelstelle

1.9 Grünflächen

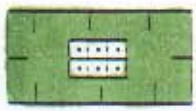
§ 9 (1)15 BauGB

Öffentliche und private Dauerkleingärten



Die Dauerkleingärten sind als gärtnerisch angelegte Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser ohne Toilette und Feuerstelle, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch zur Übernachtung nicht bestimmt sind. Der umbaute Raum darf bis zu 25m³ betragen.
Je nach Parzelle ist die Einrichtung eines Gartenhauses, bei Parzellen kleiner als 200m² einer Geschirrhütte (umbauter Raum bis zu 15m³), gestattet. Je Parzelle kann eine Pergola in Verbindung mit dem Gartenhaus errichtet werden. Die überbaute Grundfläche der Pergola darf max. 12m² betragen. Weitere bauliche Anlagen wie etwa gemauerte Grill- und Kaminanlagen, Gewächshäuser (Hochglas), Ställe sowie gefaßte Brunnen und Schwimmbecken, sind unzulässig.
Vorhandene hochstämmige Obstbäume müssen erhalten und bei Abgang ersetzt werden.

Öffentliche und private Obstgärten



Die Obstgärten sind in ihrem Charakter als einer mit hochstämmigen Obstbäumen überstellten Wiese zu erhalten und zu pflegen.
Zulässig sind Geschirrhütten ohne Toilette und Feuerstelle, die der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung des Grundstücks (Parzelle) notwendigen Geräte dienen. Der umbaute Raum darf höchstens 15m³ betragen.
Weitere bauliche Anlagen wie etwa gemauerte Grill- und Kaminanlagen, Gewächshäuser (Hochglas), Ställe sowie gefaßte Brunnen und Schwimmbecken, sind unzulässig.
Vorhandene hochstämmige Obstbäume müssen erhalten und bei Abgang ersetzt werden.

Sonstige Grünflächen



Die Eingrünung des Spielplatzes, der Bolzplätze und der Tennisanlage mit Bäumen und Sträuchern gem. Vorschlagsliste unter Ziffer 1.14 dieser Festsetzungen wird ergänzt durch extensiv gepflegte Rasenflächen.

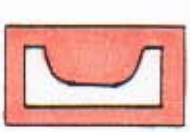
Öffentliche Spielplätze



Bolzplätze

Kinderspielplatz

Bei der Verwendung von Tennenbelägen ist darauf zu achten, daß diese frei von schädlichen Schwermetallrückständen sind.



Spielplatz für Inlineskating / Skateboarding

Die Absenkung der vorgesehenen Minihalfpipe, (Konstruktionshöhe max. 1,5m) die Verwendung schalldämmender Beläge sowie der Einsatz geräuscharmer Geräte müssen garantieren, daß die folgenden schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 für die umliegenden Wohngebiete nicht überschritten werden:

WR Überlängerbohl:		WA Urisberg:	
tags:	50 dB(A)	tags:	55 dB(A)
nachts:	35 dB(A)	nachts:	40 dB(A)

Sportplätze



Tennisanlage

Bei Verwendung von Tennenbelägen gelten die Ausführungen zu Spiel- und Bolzplätzen.

1.10 Wasserflächen — § 9 (1) 16 BauGB

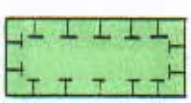


Bachlauf mit Fließrichtung als RW-Sammler
siehe auch 1.15 dieser Festsetzungen



Teichfläche zur Regenrückhaltung
siehe auch 1.15 dieser Festsetzungen

1.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB



Feuchtgebiete

Die verbrachten, offenen Flächen im Talgrund des Schwaketen- und Hombergtales werden durch extensive Pflege erhalten (Mahd in mehrjährigem Abstand, dabei Mähgut entfernen).

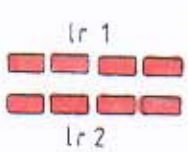
Streuobstwiesen

Am Hangfuß des Urisbergs werden auf den Flurstücken 8924/1, 8922 und 8921 bestehende Streuobstbäume auf extensiv genutzten Wiesen erhalten. Abgängige Bäume sind mit hochstämmigen Obstbäumen gemäß der Artenliste zu ersetzen. Auf den betreffenden Flurstücken sind keinerlei Bauwerke, Zäune und befestigte Flächen zulässig.

Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen

Für die Schutz- und Pflegeflächen sind Pflanzgebote und Pflanzbindungen den Ziffern 1.14 bzw. 1.15 dieser Festsetzungen zu entnehmen.

1.12 Leitungsrechte — § 9 (1) 21 BauGB



Leitungsrechte für Gas- und Wasserleitungen zugunsten der Stadtwerke

1.13 Gemeinschaftsanlagen

§ 9 (1) 22 BauGB



Stellplätze zur Kleingartenanlage am Urisbergweg

1.14 Pflanzgebot

§ 9 (1) 25 a BauGB



Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und



Sträuchern

und sonstigen Bepflanzungen:

Anpflanzung 1
Pflanzung von großkronigen Straßenbäumen entlang der Schwaketenstraße und zur Überstellung von Stellplätzen an der Schwaketenstr.

Anpflanzung 2
Pflanzung von hochstämmigen Bäumen zur Überstellung von Stellplätzen beim Kindergarten

Anpflanzung 3
Pflanzung von hochstämmigen Bäumen im Eingangsbereich der geplanten Sporthalle

Anpflanzung 4
Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen
- auf dem Gelände des Kindergartens,
- entlang dem Urisbergweg,
- entlang der Zufahrt zum Anwesen „Urisberweg 18“,
- unterhalb des Hombergweges zwischen Schwaketenbad und Urisbergweg

Anpflanzung 5
Pflanzung von Bäumen und Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung der Bolzplätze, der Stellplätze beim Kindergarten und der Tennisplätze

Anpflanzung 6
Pflanzung von bachbegleitenden Bäumen und Sträuchern entlang dem renaturierten Schwaketengraben

Anpflanzung 7
KFZ-Stellplatzflächen sind bei mehr als 6 Stellplätzen mit Bäumen zu überstellen, sofern nicht durch Planeintrag anderweitig festgelegt (Richtwert : 1 Baum pro 6 Stellplätze). Die Mindestgrösse der Pflanzscheiben beträgt 2,50m x 4,50 m.

Außerdem sind sämtliche Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Bei den vorgenannten Anpflanzungen sind die Pflanzenarten der folgenden Vorschlagsliste zu verwenden, soweit dies die zu erwartenden Standortbedingungen zulassen.

Vorschlagsliste für Pflanzmaßnahmen:

Verkehrsgrünflächen und KFZ-Stellplätze

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Quercus robur	Stieleiche

Pflanzungen in Gärten und auf sonstigen Grünflächen

Äpfel:	Birnen:
Berlepsch	Alexander Lukas
Bohnapfel	Clapps Liebling
Boskoop	Gelbmöstler
Brettacher	Gellerts Butterbirne
Glockenapfel	Luxemburger Mostbirne
Goldparmäne	Oberösterreichische
Gravensteiner	Wasserbirne
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne
James Grieve	Sülibirne
Linsenhofer Renette	Kirschen:
Öhringer Blutstreifling	Magda
Ontario	Hedelfinger
Sonnenwirtsapfel	Herzkirsche
Rheinischer Winterrambour	Sauerkirschen Unterlage F 12/1
Welschisner	Schattenmorelle
Wiltshire	Teickners Schwarze
Walnuß:	Zwetschgen:
Sämling, unveredelt, veredelt Nr. 26	Fellenberg
Pfirsich:	Hauszwetschge Typ Gunzer oder Schüfer
Sämling Kernechter vom Vorgebirge	

Sonstige Laubbäume

Arten wie bei Verkehrsgrünflächen und KFZ-Stellplätzen sowie zusätzlich:

Betula pendula	Sandbirke
Populus alba	Silberpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silberweide
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Strauchpflanzungen:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix purpurea	Pupurweide
Virbumum lantana	Wolliger Schneeball
Virburnum opulus	Wasserschneeball
Rhamnus frangula	Faulbaum

1.15 Pflanzbindung, Erhaltung von Wasserflächen

§ 9 (1) 25 b BauGB



Erhaltung von

Bäumen und

Sträuchern

Die durch Planeintrag gekennzeichneten erhaltenswerten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf-/Abtragungsarbeiten im Wurzelbereich, sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzaun) zu schützen. Abgegangene Bäume sind zu ersetzen (siehe Artenliste unter Ziffer 1.14 dieser Festsetzungen).

Hombergbach und Schwaketengraben sowie die Teichfläche im Gebiet Homberg sind zu er- bzw. unterhalten (siehe 1.10 dieser Festsetzungen).

1.16 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB



Lärmschutzwall gegen Spielplatzlärm

Höhe zum Gehweg: mindestens 2,00m
Höhe zum Spielplatz: mindestens 2,50m

Die Gestaltung des Schutzwalls erfolgt nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten

2. EMPFEHLUNGEN

2.1 Im Zusammenhang mit Pflegemaßnahmen sollten die Schwarzdecken im Planungsgebiet durch wassergebundene bzw. durchlässige Beläge ersetzt werden.

2.2 Dachbegrünung

Eine extensive Dachbegrünung für Dächer bis 12° Neigung wird empfohlen.

2.3 Fassadenbegrünung

Soweit möglich sind die Fassaden der geplanten Gebäude mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.4 Verwendung recyclingfähiger Baustoffe

Bei der Baustoffwahl ist darauf zu achten, daß umweltverträgliche, recyclingfähige Baustoffe verwendet werden.

2.5 Umweltschutz

Gestaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen sollten unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger, Bodenverbesserungsstoffen und Chemie-Einsatz erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfartigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten (Erhaltung von Moorflächen).

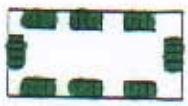
2.6 Bodenschutz

Die Bestimmungen der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Konstanz für die Durchführung von Erdarbeiten bei Einzelvorhaben sind zu beachten. In Ergänzung hierzu ist bei Bauarbeiten der Oberboden gemäß den Regelungen der DIN 18320 Abs.4 „Bodenarbeiten" sowie der ZTVLa-StB '92 Abschnitt „Bodenarbeiten" abzuschieben, zwischenzulagern und wieder zu verwenden.

3. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 (6) BauGB

3.1 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg



Biotopschutzflächen Hombergtal und Schwaketenwiesen im Anhang

§ 24a NatSchG Bad.-Württ.

3.2 Wasserhaushaltsgesetz

Der derzeitige Verlauf des Schwaketen-graben ist wasserrechtlich gesichert. Die geplante Mehrzweckhalle erfordert eine Korrektur der Trassierung. Ein entsprechender Änderungsantrag wurde durch das Landratsamt am 10.04.97 genehmigt.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB



Geltungsbereichsgrenze

Stadt Konstanz, 20.08.1996
- Planungsbüro -

ergänzt am 10.10.1997
gem. GR-Beschluß vom 24.07.1997

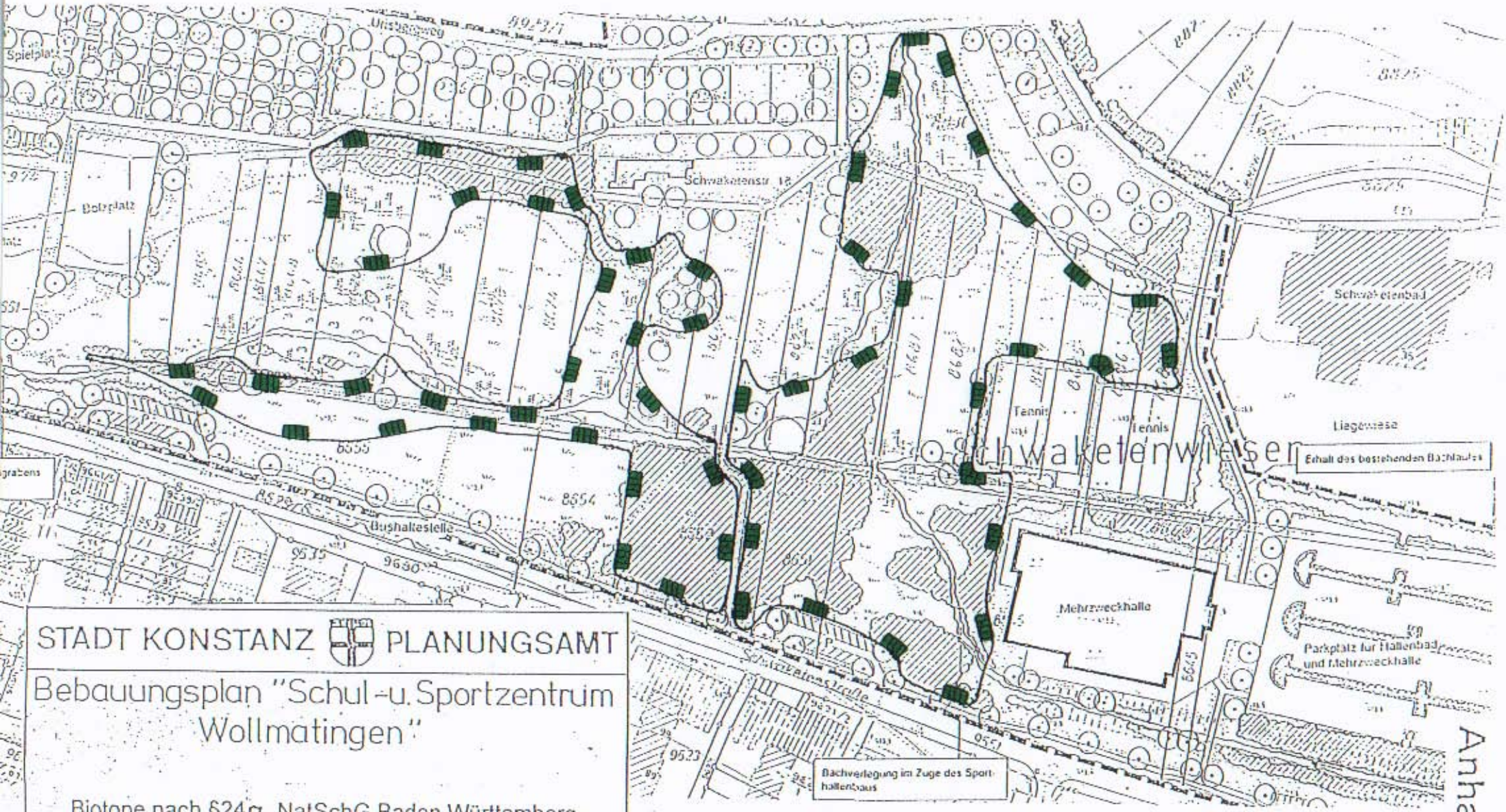
ergänzt am 03.08.1998
aus Anlaß der 2. öffentlichen Auslegung

Die Satzung wird hierdurch ausgefertigt.
Konstanz, den 12. Juli 1999

Stadt Konstanz - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

STADT KONSTANZ



STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan "Schul-u. Sportzentrum Wollmatingen"

Biotope nach §24a NatSchG Baden-Württemberg

Schwaketenwiesen

M ca. 1: 2500

Anhang 1

Anhang 2

STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan "Schul-u. Sportzentrum Wollmatingen"

Biotope nach §24a NatSchG Baden-Württemberg

Homberg



M 1: 2500

Bebauungsplan „3. Änderung Schul- und Sportzentrum Wollmatingen"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB
in der Fassung vom 10.10.1997 § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

Gartenhaus: Bauwerk einfacher Ausführung mit Satteldach oder Pultdach; Vordach, Terrasse sind zulässig. Alle äußeren senkrechten Wände sind in Bretterschalung auszuführen. Außenanstriche sind nur in gedeckten Holzfarbtönen zulässig. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln, Holzdeckung und Teerpappe in gedeckten roten oder braunen Farbtönen zugelassen.

Geschirrhütte: Bauwerk einfachster Ausführung mit Satteldach oder Pultdach. Alle äußeren senkrechten Wände sind in Bretterschalung auszuführen. Außenanstriche in gedeckten Holzfarbtönen sind zulässig. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln, Holzdeckung und Teerpappe in gedecktem roten oder braunem Farbton zugelassen.

Pergola: Pergolen sind als Holzkonstruktion mit offenem Dach zulässig.

DN 35° ± 5° Dachneigung Kleingartengebäude

SD / WD Sattel- oder Walmdach (Kleingartengebäude)

2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen § 74 (1) 3 LBO

Die Stellplätze des Kiga und der Kleingärten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Die vorgenannten Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen (1 Baum pro 6 St), wobei die Größe der Pflanzscheiben mindestens 2,5 x 4,5 m betragen muß.

Das Abstellen von Wohnwagen im Planungsgebiet ist unzulässig.

3. Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,20 m sein. Massive, blickdichte Einfriedungen (z.B. Sichtschutzzäune, Mauern) sind unzulässig.
Es sind nur einfache Tore zulässig.

4. Antennen § 74 (1) 4 LBO

Außenantennen sind innerhalb der Klein- und Obstgärten unzulässig.

5. Oberflächenwasserbehandlung § 74 (3) LBO

Das im Planungsgebiet anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen, befestigten Hofflächen, Spiel- u. Sportflächen und Parkierungsflächen muß ggfs. durch bauliche und technische Maßnahmen auf den Grundstücken versickert werden. Lediglich die überstauende Wassermenge aus den Versickerungsanlagen ist dem Schwaketengraben zuzuführen.

Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Entwässerungsantrags zur Prüfung und Genehmigung dem EBK vorzulegen.

Stadt Konstanz, 10.10.1997
Planungsbüro

Die Satzung wird hierdurch ausgefertigt
Konstanz, den 12. Juli 1999

Stadt Konstanz - Dezernat III

Fouquet
Bürgermeister

Dz.: og300L32

Bebauungsplan „3. Änderung - Schul- und Sportzentrum Wollmatingen"

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die folgenden Gesichtspunkte und Erfordernisse bildeten zunächst den Anlaß für eine Neuordnung des Gebietes:

- Die aktuelle Bedarfssituation im Sportstättenbereich - das Freibad wurde an der betreffenden Stelle aufgegeben, zwei Sportplätze sind im Bereich Beerenrain ausgewiesen;

- die Notwendigkeit, verbleibende Anlagen, wie Sporthalle, Kindergarten und Tennisanlage, an längst diskutierte neue Standorte innerhalb des Gebietes zu verlegen;

- die Zielvorstellung der Gemeinde, das Feuchtgebiet Schwaketental weitgehend zu erhalten in Verbindung mit der Herstellung geordneter wasserrechtlicher Verhältnisse (ggf. in Verbindung mit der Verlegung des Mühlbachs in der Litzelstetter Straße);

Neue Gesichtspunkte ergänzen den Änderungsanlaß:

- Aus dem Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz für jedes Kind vom vollendeten 3. Lebensjahr an ergibt sich die Notwendigkeit für die rasche Erstellung eines Kindergartens im Planungsgebiet.

- Mit dem Wegfall von Kleingärten durch den Bau der Grenzbachstraße entsteht die Verpflichtung, seitens der Stadt Ersatzflächen bereitzustellen.

Das Erfordernis, einen Spielplatz für Inlineskating/Skateboarding unterzubringen, ergänzt den Anlaß (siehe Punkt 1 der ergänzenden Begründung im Anhang).

1.2 Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich der Änderung erstreckt sich auf die westlichen Schwaketenwiesen sowie auf das Hombergtal, den nordwestlichen Teil des Planungsgebietes „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen" zwischen Längerbohl, Urisberg und Homberg/Rundeberg gelegen (nähere Beschreibung siehe Grünordnungsplan).

1.3 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der noch verbindliche Flächennutzungsplan weist den Änderungsbereich als Grünfläche aus. Darin enthalten sind ein Kindergarten, ein Freibad, drei Sportplätze, verschiedene Kleinspielfelder, eine Tennisanlage, ein Spielplatz, eine Sporthalle sowie ein Parkplatz. Die vorgenannten Anlagen sind jeweils als Planung dargestellt.

Der Inhalt der Bebauungsplanänderung stimmt mit den Zielen des FNP-Entwurfs 2010 (frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange abgeschlossen) und dem Landschaftsplan überein.

1.4 Bisherige Planung

Bereits im Jahre 1980 beschloß der Gemeinderat die Änderung des seit 1978 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung jeweils einer Tennisanlage für den Postsportverein sowie für den FC Wollmatingen. Damit sollte der stürmischen Entwicklung des Tennissports Rechnung getragen werden.

Im Laufe der 80er Jahre reifte die Erkenntnis, das noch übriggebliebene Feuchtgebiet weitgehend zu erhalten. Diese Erkenntnis fand ihren Niederschlag zunächst im Landschaftsplan.

Unterstützt wird diese Erkenntnis durch die 1991 erstellte Biotopkartierung, die große Teile des Planungsgebietes als ökologisch wertvolle Flächen darstellt.

Das Büro Eberhard wurde im Jahre 1990 beauftragt, einen Grünordnungsplan für das betreffende Gebiet zu erstellen.

Ein entsprechender Vorentwurf bildete die Grundlage für ein Änderungskonzept. In der Sitzung vom 27.11.1990 empfahl der TUA dem Gemeinderat, die Variante I dieses Konzeptes in die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu geben.

Entsprechend der gemeindlichen Zielvorstellung, reine Regenwasserkanäle möglichst offen zu führen, fertigte das beauftragte Büro Ungers im Jahre 1994 eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die Ableitung des in der Litzelstetter Straße ankommenden Regenwassers (Mühlbach) zum Schwaketengraben.

Der Versuch, der geänderten Bedarfssituation durch eine Änderungsplanung Rechnung zu tragen, scheiterte 1990: Eine Ersatzfläche für die Verlegung zweier Sportplätze - Voraussetzung für die Erhaltung des Feuchtraumes - stand nicht zur Verfügung.

Erst nach Verlegung zweier Sportplätze in das Bebauungsplangebiet „Berenrain" (rechtsverbindlich seit 09.06.1993) war es möglich, das Planungsverfahren wieder aufzunehmen.

Auf der Grundlage eines geänderten Grünordnungsplanentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger (23.10. bis 08.11.1995) und der Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 30.10.1995) durchgeführt.

2. Planung

2.1 Änderung bestehender Bebauungsvorschriften

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des vorliegenden Entwurfes wird die Aufhebung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes für den westlichen Teilbereich des Planungsgebietes „2. Änderung Schul- und Sportzentrum Wollmatingen" verbunden.

Dies bedeutet, daß die Festsetzungen des noch verbindlichen Bebauungsplanes für diesen Bereich auf jeden Fall - und sei es bei Unwirksamkeit der Änderungsplanung - ersatzlos entfallen.

Auf Empfehlung des Regierungspräsidiums Freiburg wurde die Schwaketenstraße, sofern sie das Planungsgebiet der 3. Änderung tangiert, in den Änderungsentwurf aufgenommen. Der betreffende Bereich, bisher Bestandteil des Bebauungsplanes „Überlängerbohl", wird diesem Bebauungsplan entzogen (siehe auch 2.6 der ergänzenden Begründung im Anhang).

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der längst überfälligen Verlegung der genehmigten Sporthalle des Postsportvereins aus dem Bereich Homberg an die Schwaketenstraße ist eine konzeptionelle Änderung verbunden.
Nach dem Willen der Wollmatinger Bevölkerung und des Post-Telekom-SV (PTSV) soll eine Mehrzweckhalle entstehen, die Veranstaltungen für die Bevölkerung der Ortsteile Fürstenberg u. Wollmatingen erlaubt.
Eine solche Mehrzweckhalle erfordert nach der BauNVO die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Kleingartengebäude, für den Kindergarten und für die Mehrzweckhalle beschränkt sich auf die Festsetzung der Grundfläche und der Gebäudehöhe. Es orientiert sich jeweils am Bedarf. Die Nutzung des bestehenden Gebäudes Urisbergweg 18 wurde ausgeklammert, da eine Wohnnutzung mit dem Gebietscharakter unvereinbar ist.
In welcher Form der Bestandsschutz greift, ist noch zu ermitteln, da für einen Gebäudeteil eine rechtskräftige Abbruchsverfügung vorliegt.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Sie wird durch Baugrenzen definiert.

2.4 Kindergarten

Nach Angabe des Sozial- und Jugendamtes besteht seit Jahren der Bedarf für einen weiteren Kindergarten für die Ortsteile Fürstenberg/Wollmatingen nördlich der Fürstenbergstraße/Radolfzeller Straße.

Der Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum Wollmatingen" trägt diesem Bedarf bereits Rechnung.

Die geänderten Zielsetzungen für das Änderungsgebiet erfordern auch die Verlegung des Kindergartens. Mit der Wahl des neuen Standorts am Wohngebiet „Urisberg" - planerisch seit langem fixiert - lassen sich Zugänglichkeit und Erschließung gegenüber dem bisherigen Standort erheblich verbessern.

Die ausgewiesene Fläche genügt einem zweigruppigen Kindergarten mit der notwendigen Spielfläche im Freien (Flächenbedarf ca. 1 000 bis 1 500 m^2). Sie läßt eine Kindergartene rweiterung zu.

2.5 Öffentliche Grünflächen

2.5.1 Kleingärten

Der Grünordnungsplanvorentwurf sah in den Randbereichen Kleingärten vor. Für wegfallende Kleingärten im Bereich der Grenzbachstraße sind entsprechend der Beschlußlage im Planungsgebiet Ersatzflächen für weitere Kleingärten bereitzustellen.

Unter diesem Zwang werden im Planungsgebiet unter Berücksichtigung von Topographie, Bodeneignung und Bepflanzung insgesamt ca. 75 Dauerkleingärten ausgewiesen (65 Kleingärten zusätzlich). Dies geschieht entweder durch weitere Aufteilung städtischer Pachtflächen oder durch Neuausweisung auf städtischen und privaten Grundstücken.

Von der Straßenbaumaßnahme am Grenzbach sind 93 Kleingärten betroffen. Davon haben 37 Kleingartenpächter Anspruch auf eine Ersatzfläche. Diese Ansprüche hofft man teilweise im Planungsgebiet befriedigen zu können.

Die Ausdehnung der Kleingartennutzung auf das Flst. Nr. 8967 (Urisbergweg 18) bietet sich an:

- Das betreffende Flurstück war bis zu seiner Überbauung Bestandteil einer landwirtschaftlichen Fläche. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung endete aufgrund der Bodenbeschaffenheit und Topographie am Weg Flst. Nr. 8707. Im Süden schlossen sich extensiv genutzte Feuchtwiesen an.

- Die Erschließung kann problemlos über die geplante Kleingarten-Zufahrt erfolgen.

Es ist vorgesehen, die Klein- u. Obstgärten zwar mit Wasser, nicht aber mit Strom zu versorgen.

Die vorgesehene Gemeinschaftsanlage (Vereinsgebäude) dient als Versammlungsstätte dem Erfahrungsaustausch sowie der Lagerung von Geräten und Stoffen. Eine Toilettenanlage ist obligatorisch.

Es war zunächst vorgesehen den Spielplatz für Inlineskating/Skateboarding im Bereich der Kleingartenanlage auszuweisen. Diese Störung wurde durch die Verlegung des Spielplatzes anstelle des 2. Bolzplatzes wieder aufgehoben.

2.5.2 Spielplätze

Der Grünordnungsplanvorentwurf, Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung, sah zunächst einen Jugendsportplatz von 60 x 90 m neben dem Hallenbad vor.

Nachdem festgestellt wurde, daß dieser Platz wertvolle ökologische Bereiche in Anspruch nehmen würde, wird seine Verlegung in den Bereich Berenrain angestrebt.

An seiner Stelle sollte zunächst ein weiterer Bolzplatz die Versorgung der Bevölkerung mit Spielflächen sichern.

Da zu befürchten war, daß auf räumlich getrennten Plätzen jeweils ein Verdrängungswettbewerb zu Ungunsten der jüngeren Kinder einsetzen würde, entschloß man sich, diese Spielfläche dem Bolzplatz am geplanten Kindergarten zuzuordnen. Es bleibt dabei zu hoffen, daß im Konfliktfalle für jüngere Kinder eine Spielfläche übrigbleibt.

Im übrigen erleichtert diese Zuordnung die Pflege und Überwachung der Anlagen.

Das Konzept berücksichtigt auch die Verlegung des vorhandenen, von den Anwohnern wegen des auftretenden Lärms wenig geliebten Bolzplatzes.

Die vorgesehene Anordnung berücksichtigt sowohl den Lärmschutz (Abstand zur Wohnbebauung) als auch die Topographie.

Ein Kinderspielplatz, gedacht für Kinder der Altersgruppe I (bis 6 Jahre), dem Kindergarten zugeordnet, rundet das Angebot an Spielflächen ab.

Einer Anregung aus der Bürgerbeteiligung zufolge wurde im Zuge einer vereinfachten Planänderung ein Spielplatz für Inlineskating/Skateboarding im Planungsgebiet ausgewiesen, wobei die Baugenehmigung erst nach Vorliegen eines Lärmgutachtens erteilt werden darf.

Damit erhalten insbesondere Kinder und Jugendliche aus der Umgebung die Möglichkeit, einer der inzwischen beliebtesten Sport- u. Freizeitbetätigungen nachzugehen.

Der Standort wurde aus Gründen der Erreichbarkeit, der Kontrolle und Pflege sowie zur Vermeidung eines weiteren Eingriffs in die Schwaketenwiesen gewählt. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohngebäude beträgt mindestens 120 m. Damit ist der Wohnruhe der Bevölkerung Rechnung getragen worden.

Da die Grundzüge der Planung und die Belange der Träger öffentlicher Belange von der Änderung nicht berührt sind, entspricht die Ergänzung nach der Planoffenlage einer vereinfachten Planänderung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB, zumal nur die Gemeinde als Grundeigentümerin betroffen ist.

Diese Position wurde inzwischen aufgegeben:
Zahlreiche Einwendungen aus der Bürgerschaft gegen die Aufnahme des Spielplatzes für Inlineskating/Skateboarding ins Planungsgebiet führten zu einer 2. öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB. Die ergänzende Begründung im Anhang geht unter Punkt 2 näher darauf ein.

2.5.3 Sportfreianlagen

Wie schon erwähnt, soll der zur Versorgung der Bevölkerung verbleibende vorgesehene Sportplatz in den Bereich „Berenrain" verlegt werden (siehe 2.5.2).

Der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan weist eine Tennisanlage mit 8 Feldern aus.

Diese Anzahl entspricht nach Auffassung des SBA nicht mehr der Bedarfslage.

Die geplante Tennisanlage des PTSV ersetzt drei von der Auflassung im Bereich Allmannshöhe bedrohte Tennisfelder. Der Bedarf aus der Anwohnerschaft - es wird insbesondere an Jugendliche gedacht - rechtfertigt ein weiteres Tennisfeld.

2.6 Pflanzangebot

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Anpflanzungen wurden übernommen. Siehe auch ergänzende Begründung unter 2.5 im Anhang.

2.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern

Der GOP geht auf die Erhaltung von Einzelbäumen und Pflanzflächen näher ein.
Die vorhandenen, wasserrechtlich noch nicht erfaßten Bachläufe sowie die Teichfläche im Bereich Homberg sind durch ein nachfolgendes Wasserrechtsverfahren zu schützen.

2.8 Städtebauliche Gestaltung

Die Planerische Verlegung von Sportplätzen in das Gebiet Berenrain erlaubt die weitgehende Freihaltung der Schwaketenwiesen entsprechend der Zielvorstellung der Gemeinde.

Die noch erforderlichen Einrichtungen, wie Kindergarten, Bolzplätze, Tennisanlage und Mehrzweckhalle, werden im Westen an die Bebauung „Urisberg" angelehnt bzw. im Osten den bestehenden Sportanlagen und dem Parkplatz zugeordnet.

Mit diesen Maßnahmen wird der Erholungsraum „Schwaketenwiesen/Homberg" aufgewertet.
In den Randzonen be- bzw. entstehen Kleingärten und Obstgärten.

Um einer nachhaltigen Veränderung des Landschaftsbildes durch die Umwandlung von Obstwiesen in Dauerkleingärten zu begegnen, werden Obstgärten vorgeschlagen. Entsprechende Gestaltungsvorschriften müssen dabei den Erhalt der Streuobstbestände sichern (siehe Grünordnungsplan).

2.9 Verkehr

2.9.1 Äußere Erschließung

Das Gebiet wird über die Schwaketenstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der Umgestaltung des Änderungsgebietes ist auch der Ausbau bzw. die Verkehrsberuhigung der Schwaketenstraße verbunden. Die vorgesehenen Straßenverschwenkungen sowie die Ausweisung von Besucherparkplätzen sollten eine verkehrsberuhigende Wirkung nicht verfehlen.

2.9.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt weitgehend über das vorhandene Wegenetz.

Um den Fußgängerverkehr auf dem Urisbergweg nicht zu beeinträchtigen, wird zur Erschließung der Kleingärten ein zusätzlicher Weg angelegt, der am Ende eine Wendemöglichkeit erhält.

Lediglich der Kindergarten wird in Absprache mit den Stadtwerken über die Wendeschleife in der Benedikt-Bauer-Straße erschlossen. Der Durchgang zu den Kleingärten ist nur Radfahrern und Fußgängern erlaubt.

Die Kleingärten im Bereich Urisberg/Homberg werden zum einen von der Litzelstetter Straße aus erschlossen, zum anderen lediglich durch Fußwege, die u.a. den Weg auf Flst. Nr. 8838 ersetzen, der wegen Übernässung auf Dauer ausfällt.

Die Erschließung der Mehrzweckhalle sowie der Tennisanlage ist endlich auf kurzem Wege über den bestehenden Parkplatz möglich.

2.9.3 Fuß- und Radwege

Die vorhandenen inneren Erschließungswege dienen zugleich der fußläufigen Erschließung sowie dem Radverkehr.

Entlang der Schwaketenstraße im Norden entsteht ein Gehweg in Verbindung mit einer durchgehenden Anpflanzung von Straßenbäumen. Dieser attraktive Gehweg sollte Besucher der Mehrzweckhalle dazu bewegen können, auf das Kraftfahrzeug zu verzichten.

Der das Feuchtgebiet zerschneidende Fußweg zwischen der Schwaketenstraße und dem Urisbergweg erlaubt dem Benutzer einen Einblick in ein artenreiches Feuchtgebiet. Seine Erhaltung und Pflege ist unverzichtbar.

Ein neuer Weg zwischen Mehrzweckhalle und Parkplatz, von der Bushaltestelle an der Schwaketenstraße ausgehend, erschließt die Halle für Fußgänger und Radfahrer.

Mit seiner Fortführung nach Norden entlang der Hallenbad-Westgrenze wird die Verbindung zum Homberg-/Urisbergweg hergestellt.

Dieser Weg erhöht die Durchgängigkeit des Gebietes.

Ein wichtiger Rad- und Fußweg verläuft von der Schwaketenstraße am Hallenbad vorbei über den Hombergweg zur Litzelstetter Straße und zum Bodanrück. Wegen der Enge des teilweise nur 2 m breiten Hombergweges ist dieser stark frequentierte Wegebereich bereits heute überlastet. Seine Aufweitung ist nicht zuletzt zum Schutz der Fußgänger unumgänglich.

2.9.4 Ruhender Verkehr

Die „wilden" Parkplätze für Besucher entlang der Schwaketenstraße werden durch befestigte ggf. wasserdurchlässige Parkplätze an geeigneten Stellen ersetzt, wobei nur noch wenige Zu- und Abfahrten den Fuß- und Radweg kreuzen.

Jeweils separate Parkplätze für Kindergarten und Kleingärten entlasten den Urisbergweg.

Der vorhandene Parkplatz mit ca. 230 Stellplätzen ist nach Angaben des SBA derzeit durch den Betrieb des Hallenbades und der bestehenden Sportfreianlagen zu etwa 2/3 entsprechend 150 Stellplätzen ausgelastet. Er genügt demnach auch den Besuchern der Mehrzweckhalle, für die ein Bedarf von ca. 80 Stellplätzen (bei 500 Besuchern) ermittelt wurde.

Zum Schutz des wertvollen Grünbestandes westlich der Halle wurde diese näher an den Parkplatz herangerückt, so daß ca. 18 Stellplätze am

Kopf des Platzes entfallen.

Diese werden im Norden durch die vorgesehene Parkplatzerweiterung auf Kosten der Hallenbad-Liegewiese ersetzt. Weitere 35 Stellplätze können dort einen zusätzlichen Bedarf decken, wobei das Parkplatzangebot auf ca. 260 Stellplätze erhöht wird.

Durch die Reservierung von ca. 120 Stellplätzen auf den nördlichen 4 Parkreihen des erweiterten Parkplatzes für Besucher der Mehrzweckhalle wird die notwendige Freihaltung des Parkplatzes anläßlich von Festveranstaltungen garantiert.

Diese Stellplätze stehen außerhalb von Festveranstaltungen selbstverständlich den Besuchern der übrigen Sportanlagen zur Verfügung.

2.9.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist durch die Linie 12 im 15-Minutentakt an das städtische Busnetz angebunden.

Die Erreichbarkeit des Gebietes wird durch den Anschluß an die SBG erhöht: Die Linie Insel Reichenau - Schwaketenstraße (Wendeschleife Benedikt-Bauer-Straße) stellt den Anschluß an den Bahnhof Reichenau her.

2.10 Ver- und Entsorgung

2.10.1 Gas-, Wasser- und Elektroversorgung

Die Versorgung der wenigen Abnehmer im Planungsgebiet mit Gas und Wasser ist durch das vorhandene Netz sichergestellt; ebenso die Versorgung mit elektrischem Strom.

Eine evtl. durch den Betrieb der Mehrzweckhalle erforderliche Trafostation muß mit dieser Halle baulich verbunden werden.

2.10.2 Wärmeversorgung

Da nach Auskunft der Stadtwerke die Energieversorgungsanlage der Geschwister-Scholl-Schule noch nicht voll ausgelastet ist, besteht die Möglichkeit, die geplante Mehrzweckhalle anzuschließen.

2.10.3 Abwasserbeseitigung

2.10.3.1 Schmutzwasser

Es versteht sich, daß die zu errichtenden Gebäude im Planungsgebiet an die Kanalisation angeschlossen werden müssen. Anschlußmöglichkeiten sind gegeben.

Das bestehende Gebäude Urisbergweg 18 ist, solange der Bestandsschutz greift, ebenfalls anzuschließen, wobei die

Anschlußstelle zwischen Grundeigentümer und EBK noch auszuhandeln ist.

2.10.3.2 Regenwasser

Der Schwaketengrabenabfluß des Ulmisriedes sammelt das Oberflächenwasser für die Einzugsbereiche Überlängerbohl, Urisberg/Homberg, Rundeberg (Tabor) und die Schwaketenwiesen und führt es über einen ausreichend dimensionierten Kanal dem Mühlbach zu. Sein derzeitiger Verlauf ist wasserrechtlich abgedeckt.

Die durch den Bau der MZwH erforderliche Bachverlegung, eine geringfügige Korrektur, wurde durch die Wasserrechtsbehörde genehmigt.

Eine Sammelleitung für das Gebiet Überlängerbohl verläuft in der Schwaketenstraße. Zwei Auslässe leiten das gesammelte Regenwasser dem Schwaketengraben zu.

Ein Retentionsraum ist entgegen früherer Annahmen rechnerisch nicht mehr erforderlich.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers im Planungsgebiet ist noch immer unbefriedigend:

- Eine wünschenswerte Mäandrierung des Schwaketengrabens aus Gründen der Regenrückhaltung und der Gestaltung des Grünraumes steht noch aus.

- Die Umleitung des Mühlbachs über das Gebiet Homberg in den Schwaketengraben wurde wegen schwieriger Grunderwerbsverhandlungen aufgeschoben.

- Aufschüttungen auf den Flst. Nrn. 8839 und 8840 unterbrechen den Hombergbach. Sie haben inzwischen den darunter verlegten Kanal abgedrückt, so daß der Teich überlauf insbesondere bei Starkregen seitlich erfolgt unter Überflutung des Urisbergweges. Die Überwindung der Aufschüttung etwa kaskadenförmig ist dringend erforderlich.

Die vorgenannten Maßnahmen in Verbindung mit einem Drosseleinlauf des Schwaketengrabens zur Verbesserung der Regenrückhaltung sind einem nachfolgenden Wasserrechtsverfahren vorbehalten.

Es versteht sich, daß das anfallende Regenwasser der geplanten Gebäude und Anlagen dem Schwaketengraben zugeleitet wird.

2.11 Wasserflächen

2.11.1 Offener Bachlauf

Der Schwaketengraben in der rechtsverbindlichen Form wird nachrichtlich übernommen. Die nähere Beschreibung erfolgte bereits unter 2.10.3.2 der Begründung.

2.11.2 Teich/Staubecken

Durch Auffüllungen auf den Flst. Nrn. 8839 und 8840 ist nördlich angrenzend infolge Stauwassers im Laufe der Jahre ein Teich entstanden. Dieser ist Bestandteil der beantragten Schutzfläche „ND Homberg" (Antrag vom 05.07.1994), u. a. Lebensraum seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten (siehe Antragsbegründung). Aus diesem Grunde ist nicht daran gedacht, die Auffüllungen zu beseitigen.

Gleichzeitig ist der Teich Bestandteil eines Biotops gem. § 24 a Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, Biotopnummer 8320-335-0035.

Der ungelöste Überlauf des Teichs (siehe auch 2.10.3.2) ist durch ein angestrebtes Wasserrechtsverfahren zu klären.

2.12 Mehrzweckhalle

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene und baurechtlich genehmigte Sporthalle des Postsportvereins (Vorgänger des PTSV) steht nach der Verlegung der Sportfreianlagen isoliert zwischen Homberg- u. Schwaketen-tal. Ihre Verlegung an den Parkplatz an der Schwaketenstraße - nicht zuletzt aus Gründen der besseren und billigeren Erschließung - ist mit dem PTSV ausgehandelt worden. Da in den Ortsteilen Wollmatingen und Fürstenberg geeignete Räume für Veranstaltungen fehlen, soll nach dem Willen der Bevölkerung eine Mehrzweckhalle entstehen.

Entsprechend einem Raumbuch, Grundlage der angelaufenen Ausschreibung, sind die folgenden Einrichtungen vorgesehen:

- Halle 27 x 45 m, dreiteilbar
- Bühne und darunterliegendes Tisch- und Stuhllager
- Räume für Karate und Tanzen
- Foyer und Garderobe
- 50 m - Bahn
- Umkleide- und Sanitärräume
- Vereinslokal, Küche, Versammlungsraum, Geschäftszimmer
- Kraftraum
- Geräteräume, Technik, Heizzentrale

2.13 Schutzgebiete

Wesentliche Teile der Bereiche Homberg und Schwaketenwiesen sind als Biotope nach § 24a NatSchG eingestuft. Der förmlichen Ausweisung steht der noch rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Festsetzungen für Sportanlagen entge-

gen.
Mit der beabsichtigten Aufhebung dieser Festsetzungen kann der Biotopschutz greifen.

2.14 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Zielsetzung des Landschaftsplanes entspricht die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme aus Gründen des Artenschutzes und der Biotopvernetzung. Danach sind die ökologisch bedeutsamen Teile des Homberg- und Schwaketentales von Nutzungen freizuhalten, die dieser Zielsetzung entgegenstehen.

Die Feuchtflächen, Röhrichtbestände und Feuchtbrachen sowie die Streuobstbestände der Talräume werden nach der Biotopkartierung als Flächen mit ökologisch sehr gutem, gutem bis noch gutem Wert eingestuft.

Sie stellen mit den angrenzenden Riedflächen bedeutsame lineare Vernetzungselemente dar (s. GOP), die Schutz und Pflege verdienen.

Die unter 1.11 der textlichen Festsetzungen genannten Pflege und Entwicklungsmaßnahmen garantieren den Fortbestand der bedeutsamen Funktionen der Talräume.

2.15 Immissionsschutz

Wie bereits anläßlich der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragen, befürchten die Anwohner der Schwaketenstraße durch den Betrieb der geplanten Mehrzweckhalle (MZwH), entgegen unserer Auffassung, eine unzumutbare Erhöhung des Lärmaufkommens.

Zur Klärung der Angelegenheit wurde ein Lärmgutachten eingeholt (siehe Anhang zur Begründung), das die schalltechnischen Auswirkungen der Planungsabsichten untersucht hat.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß die Erweiterung des Parkplatzes, die Errichtung der MZwH sowie der Bau der Tennisanlage zu keiner wesentlichen Veränderung der Geräuschbelastungssituation vor der schutzwürdigen Wohnbebauung führen wird, da die Geräuschpegelzunahme für alle Untersuchungsvarianten - mit einer Ausnahme für die Nachtzeit - höchstens 1 dB gegenüber den gegenwärtigen Geräuschimmissionsanteilen beträgt. Die Ausnahme bildet die Durchführung von Festveranstaltungen in der MZwH, wobei die Parkflächen voll ausgeschöpft und kurzfristig verlassen werden.

Bei dieser Nutzungsvariante werden sowohl die Geräuschbelastung erhöht, als auch die schalltechnischen Orientierungswerte für Reines Wohngebiet deutlich überschritten.

Unter Heranziehung erhöhter Immissionsgrenzwerte nach der Freizeitlärm-Richtlinie bzw. nach der 18. BImSchV ist jedoch eine Überschreitung dieser erhöhten Grenzwerte an den fraglichen Immissionspositionen unter der folgenden Voraussetzung nicht gegeben:

Die Anwendung dieser erhöhten Werte kann nur in Anspruch genommen werden, wenn an höchstens 18 Tagen im Jahr sogenannte seltene Ereignisse mit erhöhtem Lärmaufkommen stattfinden.

Im Falle der Überschreitung der Orientierungswerte sollten nach der DIN 18005 Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.
Eine Ausgleichsmaßnahme könnte im Rückbau der Schwaketenstraße bestehen. Damit wäre eine Minderung der Geräuschbelastung sowohl tags als auch nachts erzielbar.

Im Gutachten wird darauf verwiesen, daß für die MZwH keine zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, sofern es bei der zugrundegelegten Konstruktion der Halle bleibt. Ggfs. sind Zu- und Abluftöffnungen in ihrer Schalleistung zu begrenzen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Wälle, Schutzwände) zwischen Parkplatz und Bebauung in städtebaulich vertretbarer Höhe könnten bestenfalls für die unteren Geschosse (EG, 1. OG) eine Geräuschminderung bewirken.

In der zusammenfassenden Bewertung wird davon ausgegangen, daß die vorhandene Bausubstanz (massive Bauteile und Fenster) eine hinreichende Geräuschminderung erbringt, so daß ohne weitere passive Schallschutzmaßnahmen bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Wohnruhe sichergestellt ist.

Die vorgesehene Belegung der 4 nördlichen Parkplatzreihen durch Besucher der Mehrzweckhalle verbessert nach Ansicht des Gutachters die Lärmbelastungssituation der tangierten Wohnbevölkerung an der Schwaketenstraße:

> Aufgrund der entfernungsbedingten Pegelabnahme dürfen an den nächstgelegenen Immissionspositionen (Schwaketenstr. 104) deutlich geringere Immissionsanteile (ca. 6 dB) erwartet werden.

Anläßlich von Festveranstaltungen lenken die Organisatoren durch geeignete Maßnahmen die Besucher auf die genannten nördlichen Parkplätze.

Eine entsprechende vertragliche Regelung trifft die Gemeinde mit dem künftigen Hallenbetreiber bzw. mit den Trägern der Veranstaltungen.

Die ergänzende Begründung im Anhang geht unter 2.7 auf die Lärmbelastung durch die Hinzunahme des Spielplatzes für Inlineskating/Skateboarding näher ein.

2.16 Die der Gemeinde entstehenden überschlägigen Kosten

1. Straßenbau (Umbau Schwaktenstraße)	1 300 000,00 DM
2. Mehrzweckhalle	3 000 000,00 DM
3. Kindergarten	1 500 000,00 DM

4. Gas und Wasser	135 000,00 DM
5. E-Versorgung	360 000,00 DM

Die Kosten wurden 1997 ermittelt. Mit einer Steigerung ist deshalb zu rechnen.

Stadt Konstanz, 20.08.1996
- Planungsbüro -

ergänzt am 10.10.1997
gem. GR-Beschluß vom 24.07.1997

geändert am 03.08.1998

Bebauungsplan „3. Änderung Schul- und Sportzentrum Wollmatingen"

Ergänzung der Begründung in der Fassung vom 10.10.97 aus Anlaß der 2. öffentlichen Auslegung nach §3 Abs. 3 BauGB

1. Änderungsanlaß

Die Ergänzung der Spielplätze im Westen des Planungsgebietes durch einen Spielplatz für Inlineskating/Skateboarding nach der öffentlichen Planauslage löste bei den Bewohnern im Gebiet Urisberg sowie an der Schwaketenstraße die Befürchtung aus, daß insbesondere der Betrieb einer Half-Pipe die Qualität der angrenzenden Wohngebiete infolge einer zusätzlichen Lärmbelästigung erheblich beeinträchtigen würde.

Aufgrund der Entfernung zu den Wohngebieten - 100 bis 150 m - gingen wir davon aus, daß die Anwohner von der Änderung nicht betroffen seien.

Die Bedenken wurden im Wege der vereinfachten Planänderung abgewogen, der Bebauungsplan zur Satzung beschlossen.

Die Auffassung hinsichtlich der Betroffenheit wird vom Regierungspräsidium angesichts der Resonanz bei den Anwohnern bezweifelt. Es rät, die öffentliche Auslegung aus Gründen der Rechtssicherheit zu wiederholen.

2. Änderungsplanung/Auswirkungen

2.1 Bolzplatz (40 x 60 m)

Die vorgesehene Verschiebung um 5 m nach Osten vergrößert den Abstand zur Wohnbebauung auf über 50 m und erlaubt die Anlage eines Lärmschutzwalles. Dadurch wird die Lärmsituation für die Anwohner entscheidend verbessert.

2.2 Bolzplatz (30 x 50 m)

Aufgrund der vorgenannten Verschiebung wird dieser Platz tangiert. Eine weitere Verschiebung auf Kosten des Feuchtgebietes ist nicht hinnehmbar. Es wird deshalb vorgeschlagen, diesen Bolzplatz im Bereich „Berenrain" zu ersetzen. Eine entsprechende Planänderung, schon im Hinblick auf die Verlegung der Reitanlage erforderlich, sollte die planerischen Voraussetzungen für eine Verlegung schaffen.

2.3 Spielplatz für Inlineskating/Skateboarding

Die Ausweisung dieses Spielplatzes im Kleingartenbereich war aus der Not geboren. Seine Verschiebung in den Bereich des kleinen Bolzplatzes bietet sich deshalb aus den folgenden Gründen an:

- Die Form des Platzes erlaubt eine schonendere Einfügung in die Talaue.

- Die Einheit der Kleingartenanlage wird wieder hergestellt, vorhandene Obstbäume fallen nicht zum Opfer.

Bei dem vorgesehenen Spielplatz handelt es sich um eine Quartierseinrichtung, gedacht für Jugendliche und Kinder der Umgebung.

Es ist dabei beabsichtigt, die Mini-Half-Pipe in eine Mulde abzusenken. Dadurch und durch entsprechende Beläge sowie dem Einsatz geräuscharmer Geräte wird eine für die Anwohner unzumutbare Lärmbelästigung ausgeschlossen.

Mit der Ausweisung dieses Spielplatzes wird der Forderung nach Anlagen für moderne Sportarten Rechnung getragen. Wie erwähnt, sollen weitere Plätze für Beachvolleyball und Streetbasketball im Sportzentrum eingerichtet werden, sobald die finanziellen Mittel bereitstehen.

Die Vorteile durch die Entscheidung, den Spielplatz dem übrigen Spielbereich zuzuordnen, liegen auf der Hand:

- Ein weiterer Eingriff in die Schwaketenwiesen wird vermieden.

- Die Fläche genügt dem Lärmschutz: 120 m Entfernung zur Wohnbebauung.

- Die Erreichbarkeit für Kinder und Jugendliche ist durch die nahe Bushaltestelle sowie durch die Verbindung mit dem Straßennetz gegeben.

- Der Spielplatz ist Bestandteil einer Spielanlage. Dies sollte Pflege und Aufsicht erleichtern.

2.4 Kleingärten

Die erwähnte Störung der Kleingartenanlage wird durch die Verlegung des Spielplatzes wieder aufgehoben. Drei Kleingärten stehen weiterhin zur Verfügung.

2.5 Pflanzgebot

Die Abpflanzung der Spielplätze erfolgt nach dem Muster des Bebauungsplanes: Die Bepflanzung innerhalb der Talaue mit kleinkronigen Bäumen und Sträuchern ist lückenhaft, so daß der Zusammenhang trotz der Eingriffe erkennbar bleibt.

Die Aue wird durch die vorgesehene Randpflanzung sichtbar gemacht.

Die Baumgruppe nördlich des Bolzplatzes lädt zum Verweilen ein. Sitzgelegenheiten sollten diese Einladung unterstützen.

2.6 Schwaketenstraße

Der Rückbau der Schwaketenstraße als Ausgleichsmaßnahme für die Verkehrszunahme durch neue Sportstätten war zwar Gegenstand der Abwägung, die Straße selbst nicht aber Teil des Planungsgebietes, so daß die Verbindlichkeit der vorgesehenen Maßnahme nicht gewährleistet erscheint.

Um diesen Mißstand zu beheben, wird die Schwaketenstraße - bisher Gegenstand des Bebauungsplanes „Überlängerbohl" - als vertrauensbildende Maßnahme in das Planungsgebiet einbezogen.

Die damit verbundene Änderung des Bebauungsplanes „Überlängerbohl" wird für den entsprechenden Teilbereich erforderlich (siehe Beschlußantrag unter 4.4).

2.7 Lärmschutz

Wie die schalltechnische Untersuchung der GSA Limburg zeigt, kann an der Immissionsposition (IP) 4 - Schwaketenstraße 92, ca. 60 m vom Großparkplatz entfernt - für alle Untersuchungsvarianten unter tags die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte prognostiziert werden.

Eine höhere Lärmbelastung ist aus der Hinzunahme des Spielplatzes für Inlineskating/Skateboarding für die Bewohner der Gebiete Urisberg und Überlängerbohl aus Gründen der Entfernung und der vorgesehenen baulichen Maßnahmen auszuschließen.

Das Gutachten zeigt auch, daß die Immissionsanteile der vorhandenen und geplanten Freizeitanlagen (ausgenommen an der IP 2, Schwaketenstraße 104) bei allen Untersuchungsvarianten niedriger liegen als die Geräuschvorbelastung aus der Schwaketenstraße.

Wenn schon die Erweiterung des Parkplatzes, der Bau der Mehrzweckhalle und der Tennisanlage keine wesentliche Veränderung der Geräuschbelastungssituation, so das Gutachten, für die angrenzende Wohnbebauung bewirkt, so ist dies durch die Hinzunahme des Spielplatzes für Inlineskating/Skateboarding erst recht auszuschließen.

Eine Entlastung dürfte durch die Verlegung des zweiten Bolzplatzes eintreten.

2.8 Kosten

Durch den Wegfall des zweiten Bolzplatzes reduzieren sich die Kosten. Der Bau des Lärmschutzwalles sollte keine Kosten verursachen, da der Auftrag von geeignetem Aushubmaterial sowie die Modellierung des Lärmschutzwalls in den Deponiegebühren enthalten sind.

Stadt Konstanz, 03.08.1998
Planungsbüro

Bebauungsplan
„Schul-und Sportzentrum Wollmatingen, 3. Änderung“

Übersichtsplan 1: 10.000

Geltungsbereichsgrenze

