Bebauungsplan „Weiherhof-Nord 3. Änderung, Teilaufhebung“

INHALT DER PLANAKTE

1. Amtliche Bekanntmachung vom 12.09.2012
2. Satzung vom 07.09.22012
3. Begründung vom 18.05.2012
4. Auszug aus dem Bebauungsplan „Weiherhof-Nord“ mit dem zu ändernden Teilbereich
5. Anzeige an das RP nach § 4 GemO

STADT KONSTANZ

Satzung

Bebauungsplan „Weiherhof-Nord 3. Änderung, Teilaufhebung Weiherhof Nord“

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 28.06.2012 den Bebauungsplan „Weiherhof-Nord 3. Änderung, Teilaufhebung Weiherhof Nord“ als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich der Satzung

Der am 02.11.1985 in Kraft getretene Bebauungsplan „Weiherhof-Nord“ wird durch die Satzung „Weiherhof-Nord 3.Änd.“ in deren Geltungsbereich vollumfänglich aufgehoben. Die Abgrenzung ergibt sich aus der Anlage.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Geltungsbereich, beigefügt ist die Begründung vom 18.05.2012 sowie ein Auszug aus dem Bebauungsplan „Weiherhof-Nord“ mit dem zu ändernden Teilbereich.

§ 3
Inkrafttreten

Die Satzung „Weiherhof-Nord 3.Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Konstanz, den 07.09.2012

STADT KONSTANZ - Dezernat III

gez. Werner

Werner
Bürgermeister

STADT KONSTANZ 35

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

12.09.2012

Die Übereinstimmung der Kopie mit dem Original wird bestätigt.

Konstanz, den 05.02.13

Stadt Konstanz

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Bebauungsplan 'Weiherhof Nord, 3. Änderung'

Teilaufhebung Weiherhof Nord

Städtebauliche Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

STAND 18.05.2012

Inhaltsverzeichnis

1	**Rechtsgrundlagen**	**1**
2	**Bestehendes Planungsrecht**	**2**
2.1	Flächennutzungsplan	2
2.2	Verbindliche Bauleitplanung	2
3	**Bebauungsplan 'Weiherhof Nord'**	**2**
3.1	Geltungsbereich	2
3.2	Ziele und Inhalte	3
4	**Teilaufhebung Bebauungsplan 'Weiherhof Nord'**	**3**
4.1	Anlass und Ziel	3
4.2	Geltungsbereich der Teilaufhebung	4
4.3	Planungsrecht	4
5	**Baurechtliche Grundlage nach der Teilaufhebung**	**4**
6	**Umweltbelange**	**5**
6.1	Schutzgüter	5
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	5

1 Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ‚Weiherhof Nord` sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau-land vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 416) mit Wirkung vom 01.03.2010
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Letzte Neufassung vom: 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), Inkrafttreten der Neufassung am: 1. März 2010

2 Bestehendes Planungsrecht

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück Untersee ist das Quartier im Bereich des Bebauungsplans als gewerbliche Baufläche und als Mischbaufläche dargestellt. Ergänzend ist der Standort für eine soziale Einrichtung.

2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan `Weiherhof Nord` ist seit dem 02.11.1985 rechtskräftig. Für das Flst.Nr. 1743/91 wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt (‚Weiherhof Nord, 1. Änderung'), der 2003 in Kraft trat. Dieser war 2007 wieder aufzuheben, da das Projekt nicht umgesetzt wurde. Im Oktober 2011 fasste der Gemeinderat für einen weiteren Teilbereich den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung.

3 Bebauungsplan 'Weiherhof Nord'

3.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan `Weiherhof Nord` liegt im rechtsrheinischen Stadtteil Petershausen. Sein räumlicher Geltungsbereich erstreckt sich zwischen der Bahnlinie im Norden, der Schneckenburgstraße im Osten, der Max-Stromeyer-Straße im Süden und den Flst.Nr. 1743/49 und 1743/82 im Westen (Anlage 3).

3.2 Ziele und Inhalte

Der Bebauungsplan liegt im Übergangsbereich von einem gemischt genutzten Quartier mit hohem Wohnanteil zu gewerblich genutzten Bereichen. Ziel des Bebauungsplans ist es, neben den gewerblich genutzten Flächen entlang der Bahn eine Mischnutzung für die Grundstücke an der Max-Stromeyer-Straße festzusetzen und durch einschränkende Maßnahmen bei den Gewerbegebieten (Beschränkung der Emissionen wie Lärm, Luftverunreinigung, Erschütterung usw.) eine Verträglichkeit zur Mischnutzung zu gewährleisten.

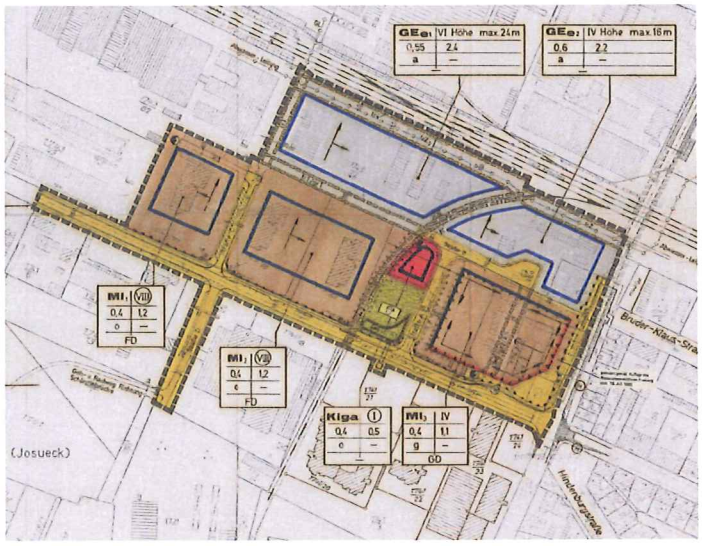


Abb. 1: 'Bebauungsplan ‚Weiherhof Nord'

Da im gesamten Quartier 'Weiherhof' ein Bedarf an Tageseinrichtungen für Kinder sowie öffentlichen Spielflächen vorhanden war, wurden weiterhin im Bebauungsplan nördlich der Max-Stromeyer-Straße Flächen für einen Kindergarten und einen Spielplatz ausgewiesen.

4 Teilaufhebung Bebauungsplan 'Weiherhof Nord'

4.1 Anlass und Ziel

Im Zusammenhang mit der städtischen Ausbauplanung soll der Kindergarten Dorothea v.d. Flüe um zwei Kleinkindgruppen und ein Stadtteilzentrum am heutigen Standort (Adalbert-Schnatterer-Straße) erweitert werden. Es ist beabsichtigt die bestehenden drei Ganztagsgruppen um zwei Kleinkindgruppen (Kinder unter 3 Jahren) mit insgesamt 20 Plätzen zu ergänzen. Zusätzlich soll dort noch ein Stadtteilzentrum integriert werden. Erste Planungen sahen einen Ergänzungsbau auf dem Grundstück des heutigen Kindergartens vor (Flst.Nr. 1743/94). Es zeigte sich, dass dieses Bauvolumen auf dem Grundstück nicht zu realisieren ist, da es zu einer Beeinträchtigung des Kindergartens

führen würde und somit städtebaulich nicht vertretbar ist. Daher soll ein kompletter Neubau des Kindergartens auf der Fläche des heutigen Spielplatzes (Flst.Nr. 1743/93) entstehen. Der heutige Spielplatz muss dementsprechend verlagert werden. Als neuer Standort wurde eine Teilfläche auf dem Grundstück 1743/91 vorgeschlagen. Der derzeitige Kindergarten soll nachfolgend als Stadtteilzentrum umgenutzt werden.

4.2 Geltungsbereich der Teilaufhebung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst die Flst.Nr. 1743/93, 1743/94, 1743/96 und eine Teilfläche 1743/95 (Anlage 4).

4.3 Planungsrecht

Derzeit ist das Grundstück 1743/93, für das das Neuordnungskonzept den Standort Kindergarten vorsieht, als öffentliche Grünfläche – Nutzungszweck Spielplatz festgesetzt. Der künftige Standort für ein Quartierszentrum (Flst.Nr. 1743/94) ist im Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Die nach dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Teilbereichs (Oktober 2011) vorgenommene Prüfung der Planungsziele im Abgleich mit den geplanten baulichen Maßnahmen hat ergeben, dass eine Änderung des bestsehenden Bebauungsplans in Form von neuen boden- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften –auch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung- nicht erforderlich ist, da sich das beabsichtigte Vorhaben gem. § 34 BauGB in seiner Eigenart in die nähere Umgebung einfügt und somit baurechtlich genehmigungsfähig ist. Diese planungsrechtliche Einschätzung kann nur dann vorgenommen werden, wenn für die betroffenen Flächen der dem Vorhaben entgegenstehende Teil des Bebauungsplans aufgehoben wird. Eine Teilaufhebung ist somit das angemessene Mittel zur Umsetzung des Vorhabens, welches für die nachhaltige Sicherung einer sozialen Infrastruktur dieses Quartiers im Stadtteil Petershausen von erheblicher Bedeutung ist.

5 Baurechtliche Grundlage nach der Teilaufhebung

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von zukünftigen Vorhaben innerhalb der zusammenhängenden Bebauung wird nach erfolgter Teilaufhebung nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen sein.

6 Umweltbelange

Im FNP 2010 ist die Fläche als Mischgebietsfläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die südliche Fläche als öffentlicher Spielplatz und die nördliche Fläche als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Auf den heute vorhandenen Spielplatz ist die Errichtung eines Kindergartens geplant und der Spielplatz soll in unmittelbarer Nähe neben einen vorhandenen Bolzplatz verlagert werden.

6.1 Schutzgüter

Schutzgebiete bzw. besonders geschützte Biotope gemäß Naturschutzgesetz sind nicht vorhanden. Der Spielplatz ist im Süden entlang der Max-Stromeyer-Straße mit einer Baumreihe (Acer platanoides) gefasst, die u.a. auch von wesentlicher Bedeutung für die Begrünung der Max-Stromeyer-Straße sind. Des Weiteren ist die Fläche an drei Seiten mit einer lockeren Sichtschutzhecke aus verschieden Laubgehölzarten eingefasst. Geschützte Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung der Stadt Konstanz sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Der Spielplatz befindet sich auf einer ehemaligen Gewerbefläche, deren Untergrund mit Mineralölen belastet war. Die gesamte Fläche wurde saniert und im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landratsamtes Konstanz als A-Fläche erfasst. Aufgrund der historischen Nutzung als Tanklager etc. sind trotz erfolgter Sanierung des gesamten Areals, Tiefbauarbeiten grundsätzlich mit entsprechender Sorgfalt vorzunehmen. Bei Verdachtsmomenten ist eine fachgutachterliche Begleitung erforderlich. Bezogen auf Vornutzungen ist das Schutzgut Boden sehr gering einzustufen. Oberflächengewässer bzw. erschließbare Grundwasservorkommen sind nicht vorhanden. Aus stadtklimatischer Sicht hat diese Grünfläche eine untergeordnete Bedeutung. In unmittelbarer Nachbarschaft sind zwischen der Wohnbebauung große zusammenhängende private Grünflächen mit Großbaumbestand vorhanden. Im Norden des Gebietes befinden sich Gewerbebrachflächen mit teilweise dichtem Gehölzaufwuchs.

Dort soll als Ersatz eine neue öffentliche Grünfläche mit Spielplatz errichtet werden.

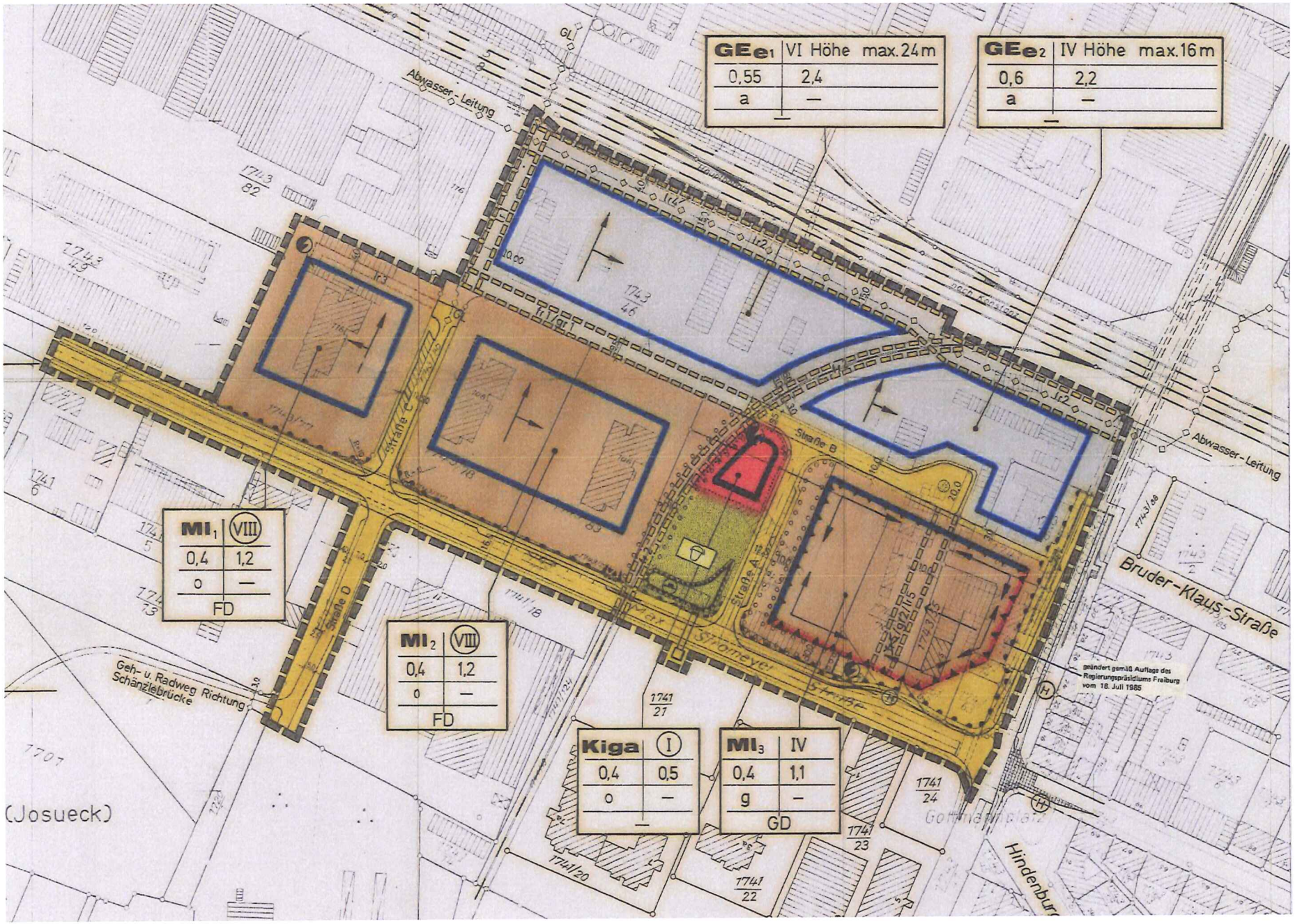
6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

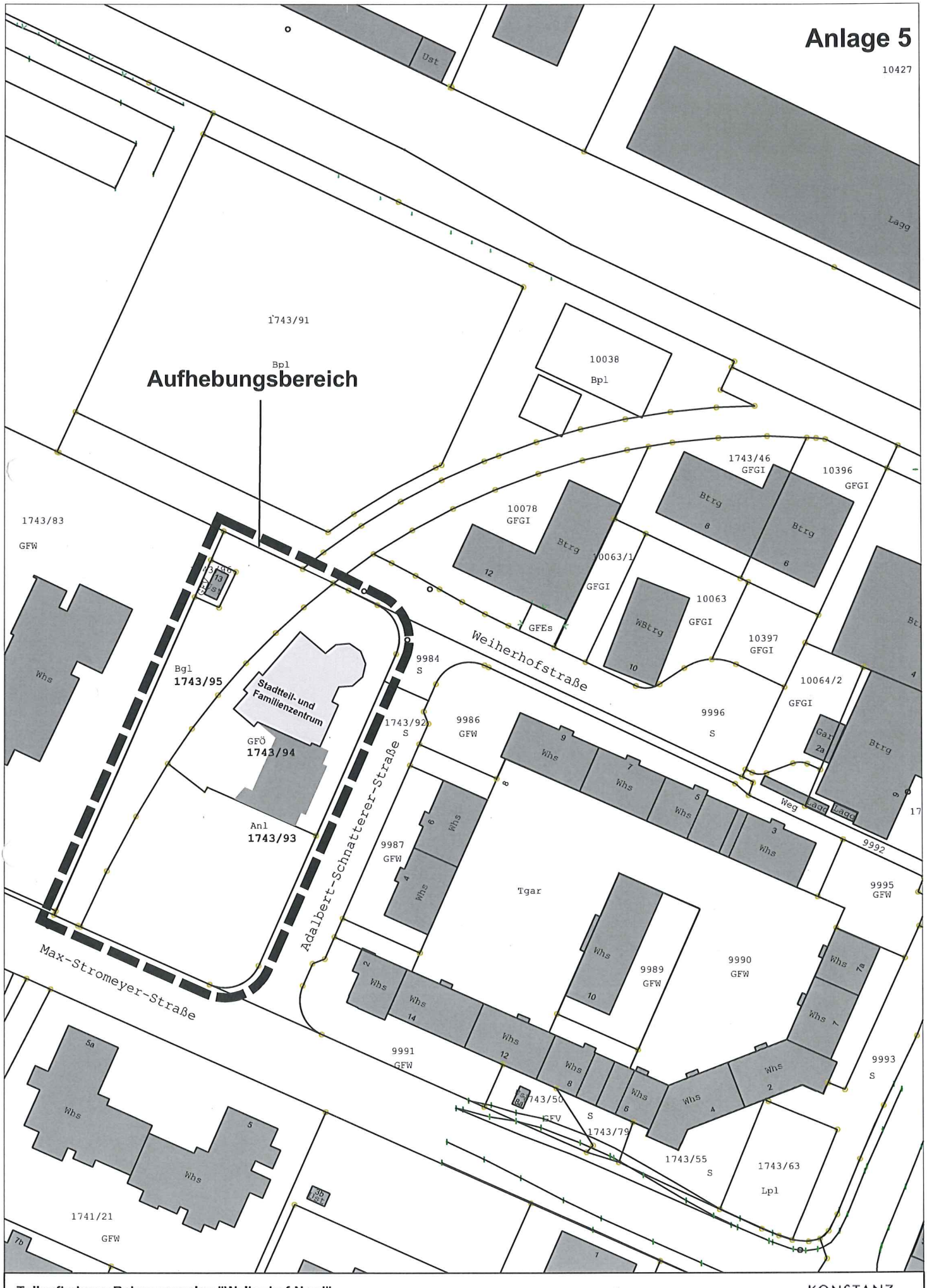
Die Folgen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes lassen auf die Schutzgüter Mensch und Kulturgüter, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Boden und Wasser sowie auf ihre Wechselwirkungen keine unverträglichen oder erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.

Die Vorbelastungen durch mögliche Bodenverunreinigungen sind nach Inkrafttreten der Satzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Der Erhalt bzw. eine Neuanpflanzung der Baumreihe entlang der Max-Stromeyer-Straße kann im Rahmen der Baugenehmigung mit einem Freiflächengestaltungsplan gesichert werden.

Die geplante Verlagerung der Spielplatzes auf eine Fläche neben den heute vorhandenen Bolzplatz ist sinnvoll (Synergie von Spielflächen). Dadurch besteht die Chance, den Spielpatz attraktiver zu gestalten. Er liegt dann unmittelbar an einer zentralen Fuß- und Radwegeverbindung im Gebiet Petershausen-West. Seine Erholungsqualität wird gesteigert, da er dann abseits der Max-Stromeyer-Straße liegt. Es ist davon auszugehen, dass dort insgesamt trotz der Nähe der Bahnanlage die Lärmimmissionen deutlich geringer sind.


GEe1 | VI Höhe max. 24 m
0,55 | 2,4
a | –
GEe2 | IV Höhe max. 16 m
0,6 | 2,2
a | –
MI1 | VIII
0,4 | 1,2
o | –
FD
MI2 | VIII
0,4 | 1,2
o | –
FD
Kiga | I
0,4 | 0,5
o | –
MI3 | IV
0,4 | 1,1
g | –
GD
Abwasser-Leitung
Straße C
Straße B
Straße A
Straße D
Max Stromeyer Straße
Bruder-Klaus-Straße
Geh- u. Radweg Richtung Schänzlebrücke
(Josueck)
geändert gemäß Auflage des Regierungspräsidiums Freiburg vom 18. Juli 1985


Anlage 5
10427
Aufhebungsbereich
1743/91
Bpl
10038
Bpl
1743/46
GFGI
10396
GFGI
10078
GFGI
Btrg
8
Btrg
6
Btrg
12
10063/1
GFGI
10063
GFGI
WBtrg
10
GFEs
10397
GFGI
10064/2
GFGI
1743/83
GFW
Whs
Bgl
1743/95
Stadtteil- und Familienzentrum
GFÖ
1743/94
Anl
1743/93
9984
S
Weiherhofstraße
1743/92
S
9986
GFW
9996
S
Gar
2a
Btrg
9
Weg
Lagg
9992
9987
GFW
Tgar
9995
GFW
Adalbert-Schatterer-Straße
Max-Stromeyer-Straße
9989
GFW
9990
GFW
9991
GFW
9993
S
1743/56
GFV
1743/79
S
1743/55
S
1743/63
Lpl
1741/21
GFW
Dst
Lagg
Teilaufhebung Bebauungsplan "Weiherhof-Nord"
Geltungsbereich
Amt für Stadtplanung und Umwelt - Corinna Oechsner
Tiefbau- und Vermessungsamt - Margrit Trautmann
10.02.2012
0 10 20 m
KONSTANZ
Die Stadt zum See