



Gemeinde Rielasingen-Worblingen

Bebauungsplan „Gänseweide“ 4. Änderung

III. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet für die 4. Änderung des Bebauungsplans wird im südlichen Bereich durch die „Hegastraße“ (Landesstraße -L222) begrenzt, im westlichen Bereich durch das Straßengrundstück Flst.Nr. 5216 „Burgstraße“, im nördlichen Bereich durch die Grundstücke Flst.Nr. 5215/4, 5215/2, 5215/1 und 1924/3. Östlich ist das Grundstück Flst.Nr. 5214/11 und das Straßengrundstück Flst.Nr. 5214/15 „Gänseweide“ gebietsabgrenzend.

Die folgenden Grundstücke sind Bestandteil des Plangebiets für die 4. Änderung: Flst.Nrn. 5210/3, 5211, 5211/2, 5211/3, 5211/4, 5211/5, 5211/6, 5213, 5214/1 und 5210/10/Teil.

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

Das Pflegezentrum St. Verena wurde 1996 als „Modell des Bundes“ eröffnet. „Modell“ deshalb, weil alle Hilfsangebote im Bereich der Pflege „unter einem Dach“ zusammengeführt wurden. Die Einrichtung wurde auf den Grundstücken des ‘Heinrich-Hospitals’ errichtet, deren Vermögen für die Erstellung sozialer Einrichtungen dienen sollte. Bauherr war die Gemeinde. Nach Fertigstellung wurde sie in die Trägerschaft der ortsansässigen katholischen Pfarrgemeinde, vertreten durch einen Trägerverein, übergeben. Zwischenzeitlich erbringt das Pflegezentrum St. Verena folgende Leistung bzw. Angebot: - Pflegeheim (stationäre Pflege) mit insgesamt 96 Plätzen:

Die stationären Wohnbereiche im Haus St. Verena teilen sich in drei Stockwerke mit insgesamt 70 Betten auf, davon sind 3 Kurzzeitpflegeplätze:

- Wohnbereich 1 (1. OG) : 26 Betten, davon 14 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer
- Wohnbereich 2 (2. OG) : 26 Betten, davon 14 Einzelzimmer und 6 Doppelzimmer
- Penthouse (3. OG): 18 Betten, 10 Einzelzimmer und 4 Doppelzimmer

Im Haus St. Klara sind 26 Einzelzimmer vorhanden mit Schwerpunkt der Betreuung an Demenz erkrankter Bewohner. Die Bewohner oder deren Angehörige kommen insgesamt aus der Kirchengemeinde Aachtal. Das Durchschnittsalter beträgt 86 Jahre. Die durchschnittliche Verweildauer liegt derzeit bei 1 ½ Jahren. Verschiedene Faktoren führen dazu, dass die Menschen mit einem immer höheren Pflegeaufwand aufgenommen werden.

Bei der Projektförderung im Jahr 1996 waren die bestehende Wohnbereichsgröße und die hohe Anzahl an Doppelzimmern noch gefordert. Heute werden diese Gegebenheiten in mehrerlei Hinsicht vor neue Herausforderungen gestellt:

- Die Anforderungen an das Wohnumfeld der Bewohner haben sich wesentlich geändert. Heute wollen die Bewohner lieber in kleinen Wohngruppen und vor allem in Einzelzimmern leben.
- Die neue Landesheimbauverordnung trat zum 1. September 2010 in Kraft. Mit den Inhalten der Verordnung verfolgt das Land Baden-Württemberg nicht in erster Linie die Optimierung der Funktionalität von stationären Einrichtungen, sondern die Gewährleistung guter Lebensumstände bei einem stationären Hilfebedarf und eine möglichst weitgehende Annäherung dieser Lebensumstände an die Verhältnisse in Privathaushalten.

Der Anteil der Sozialhilfeempfänger beläuft sich derzeit auf ca. 28 %; d.h. mehr als 70 % der Bewohner bezahlen die Heimkosten aus eigenen Finanzmitteln. Der Anteil, den das Sozialamt an den Heimkosten übernimmt liegt nur bei 9

% der Einnahmen aus dem stationären Bereich. Hier ist eindeutig erkennbar, dass die Kommunen durch die Einführung der Pflegeversicherung in diesem Punkt wesentlich entlastet wurden.

Durchschnittlich werden drei Plätze mit Kurzzeitpflege belegt. Annähernd 100 Gäste nehmen dieses Angebot im Jahr an. Auch hier sind es überwiegend Bürger bzw. Angehörige aus der Kirchengemeinde. Oftmals sind es Kunden der Sozialstation oder Tagespflege, die zur Entlastung der Angehörigen bzw. im Anschluss an einen Krankenhausaufenthalt aufgenommen werden.

Die Tagespflege wird derzeit von ca. 35 Gästen täglich besucht. Die Öffnungszeiten sind von Montag - Freitag von 08:00-16:30 Uhr und zusätzlich an allen Feiertagen die auf einen Wochentag fallen. Es gibt eine Gruppe mit speziellem Konzept für demenzerkrankte Gäste. Der Besuch der Tagespflege ist die perfekte Ergänzung zur häuslichen Pflege. Nachweislich kann die Aufnahme in den stationären Bereich oftmals verhindert oder zeitlich wesentlich hinausgeschoben werden.

Die derzeitige Belegung in den bestehenden Räumlichkeiten ist für die Erhaltung der Betreuungsqualität zu hoch. Die Entwicklung wird nochmals verstärkt durch das Pflegestärkungsgesetz 2, das zum 01.01.2017 in Kraft trat. Dadurch steht den Tagespflegegästen wesentlich mehr an Leistungen aus der Pflegeversicherung zur Verfügung, die ausschließlich für die Tagespflege eingesetzt werden können.

Aus diesen Gründen und aus Gründen der Wirtschaftlichkeit (Finanzierung des Anbaus) soll im Anbau eine weitere Tagespflegegruppe geplant werden.

Neben den gravierenden Veränderungen im stationären Bereich, steigt der Bedarf nach Betreuung im häuslichen Bereich zunehmend an. 98 % der Bevölkerungen streben es an im Alter in ihrer häuslichen Umgebung zu bleiben.

Die Sozialstation St. Verena betreut mittlerweile über 220 Kunden monatlich in der Pflege und zusätzlich ca. 120 Kunden pro Jahr in der Beratung. Durch in Kraft treten des Pflegestärkungsgesetzes 1 und 2 soll das ambulante Angebot und auch das betreute Wohnen zu Hause im Rahmen des Quartiermanagements weiter ausgebaut werden. Innerhalb der Quartiersarbeit konnte das Angebot im Bereich der Betreuungs- und Hauswirtschaftsleistungen wesentlich erweitert werden. Über 75 Kunden nehmen das Angebot in Anspruch, dafür wurden ca. 20 neue Mitarbeitende eingestellt.

Die zunehmende Nachfrage dieser Leistungen muss mittlerweile von einer qualifizierten Fachkraft organisiert und koordiniert werden.

Durch diese Entwicklungen ist vermehrt Personal notwendig das praktikable und ausreichende Räumlichkeiten für verrichtungsbezogene Maßnahmen (richten Pflgetasche, Organisationszeit, Kontakt zu Ärzten, etc.), Maßnahmen zur Qualitätssicherung (Pflege-planung, Übergabe, etc.), aber auch Umkleieräume und Sanitäre Anlagen benötigt.

Ca.35 Kunden werden in Kooperation mit dem Ökumenischen Förderverein (Helferinnenkreis) im hauswirtschaftlichen Bereich betreut.

Die beiden Betreuten Seniorenwohnanlagen mit 84 Wohnungen (durchschnittlich 92 Bewohner) und 2 Gästeappartements werden vom Betreuungsteam täglich betreut. Die Haus- und Mietverwaltung wurde zum 1.1.2016 an die KEG übertragen. Die Nachfrage ist nach wie vor hoch. Viele Interessierte sehen große Vorteile in der Anbindung an St. Verena, die Vorteile in vielen Lebenslagen können bestätigt werden. Viele Bewohner nehmen die Leistungen der Sozialstation, der Tagespflege, Essen auf Rädern usw. in Anspruch. Auch hier kann festgestellt werden, dass die Verweildauer in den Wohnungen dadurch wesentlich erhöht werden kann.

Derzeit werden täglich ca. 60 Essen auf Rädern in der Kirchengemeinde in drei Touren ausgefahren. Weitere 50 werden von der Sozialstation St. Elisabeth bezogen. Diese Lieferung trägt zur Wirtschaftlichkeit dieses Angebotes bei.

Das Cafe St. Verena bietet einen offenen Mittagstisch an, an dem täglich ca. 15 Gäste teilnehmen, zusätzlich ca. 10 Mitarbeitende, die keinen Schichtdienst haben. Nachmittags wird das Cafe von vielen Bewohnern, deren Angehörigen, aber auch vielen externen Gästen zur Begegnung und zu Familienanlässen genutzt.

Die St. Verena Küche liefert an das Kinderhaus Rosenegg täglich ca. 50 Essen, an die ten-Brink-Schule ca. 95 und an die Hardbergschule ca. 20 Essen.

St. Verena ist zwischenzeitlich der größte Arbeitgeber in der Gemeinde. Die Einrichtung beschäftigt derzeit 265 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ca. 110 Vollzeitstellen). Davon wohnen 136 in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen, weitere 14 in Bohlingen und Überlingen a.R.

Die Personalplanung, -steuerung, -verwaltung und -entwicklung erfordert einen Mehreinsatz an Personal im Verwaltungsbereich. Gleichzeitig muss im Bereich der Leistungsabrechnung, Buchhaltung etc. aufgrund des ständigen Wachstums, ebenfalls Personal eingestellt werden. Die dafür benötigten Arbeitsplätze bzw. Büroräumlichkeiten müssen bei den Planungen ebenfalls berücksichtigt werden.

Für die Sozialstation stehen für über 40 Mitarbeitende im Bestandsgebäude lediglich ca. 35 m² für alle Organisationsabläufe zur Verfügung. Die dringendst notwendige Verlegung und Erweiterung soll in den Neubau integriert werden.

Unterstützt wird die Einrichtung von annähernd 100 Ehrenamtlichen in verschiedensten Bereichen. Durch das Projekt BesT (BesT=„Bürgerengagement sichert Teilhabe“) und dem Nachfolgeprojekt konnten und werden die Ehrenamtsstrukturen fachlich betreut und unterstützt. Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen und die Stadt Singen beteiligen sich derzeit mit je 3.000 € jährlich daran. Die zusätzlichen Ausgaben finanziert St. Verena.

Bezüglich der demografischen Entwicklung und Altersstruktur in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen ist Prognose, dass bereits in ca. 13 Jahren -nämlich 2030- 3.550 Menschen in Rielasingen-Worblingen 65 Jahre und älter sind. Das entspricht einem Anteil von 29,6 % (bei 11.990 Einwohnern). Von besonderer Bedeutung ist die Entwicklung bei den über 80-Jährigen. 2009 waren 600 Bürger und Bürgerinnen über 80 Jahre, 2030 werden dies 1.110 Menschen sein. Dies entspricht einem Anteil von 25% der Bevölkerung aus Rielasingen-Worblingen. Die Zahl der über 80-Jährigen nimmt in der Zeit von 2009-2030 somit um 85% zu. Die Entwicklung der über 80-Jährigen spielt eine wichtige Rolle, da diese Altersgruppe einen überproportional hohen Unterstützungsbedarf hat. Die Bertelsmann-Stiftung geht bei der Pflegeprognose davon aus, dass 2030 3,4 % der Bevölkerung im Landkreis Konstanz pflegebedürftig sind. In Rielasingen-Worblingen wären demnach 407 Personen pflegebedürftig.

3.0 Bauvorhaben für die Erweiterung St. Verena

Das notwendige Bauvorhaben für die Erweiterung St. Verena ist insbesondere durch die Umsetzung der Landesheimbauverordnung begründet:

- Abbau von Doppelzimmern
- Neubau von Einzelzimmer und Gliederung des Pflegebereichs in Wohngruppen mit max. 15 Bewohnern.
- Erweiterung des ambulanten Angebotes der Sozialstation St. Verena
- Erweiterung des Tagespflegeangebotes
- Schaffung zusätzlicher Umkleide- und Sanitärbereiche für Mitarbeitende sowie Lagerräume im Kellergeschoss

Im Zusammenhang mit in Kraft treten der Landesheimbauverordnung wird von den Alten- und Pflegeheimen bis 2019 gefordert, die vorhandenen Doppelzimmer abzubauen und lediglich Einzelzimmer zu schaffen. Zusätzlich sollen kleine Wohngruppen bis max. 15 Bewohnern gebildet werden. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Gesetzesvorgabe entwickelt. Die Teilnahme an einer Machbarkeitsstudie, für die sich St. Verena beworben hatte und die vom Sozialministerium finanziert wurde, ermöglichte eine gute Voraussetzung zur Prüfung verschiedener Szenarien. Nach Abwägung aller Rahmenbedingungen fiel die Entscheidung zugunsten eines Anbaus an das Bestandsgebäude. Durch den geplanten Anbau wird folgendes Raumkonzept ermöglicht:

- Kellergeschoss: -zusätzliche Lager-, Umkleide-, Sanitär-, und Technikräume. Die Kellerräume im Bestandsgebäude waren ursprünglich auf die Gegebenheiten von 1996 ausgerichtet (60 Mitarbeitende, 52 Bewohner, 13 Tagespflegegäste).
- Erdgeschoss: -Verlegung und Erweiterung der Sozialstation, Erweiterung der Tagespflege, Anpassung der Kapelle
- 1. und 2. OG: -es können nun auf jedem Geschoss 2 Wohngruppen mit je 15 Bewohnern gebildet werden. 14 Doppelzimmer werden abgebaut. 16 Einzelzimmer angebaut.
- Penthouse: -dieser Bereich genießt Bestandschutz und unterliegt nicht der neuen Verordnung. Der Anbau wird hier weitergeführt und ergibt zusätzliche Einzelzimmer.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme hat St. Verena voraussichtlich 109 Plätze im Pflegeheim zur Verfügung. Das sind 13 mehr, die aufgrund der demographischen Entwicklung in der Gemeinde auch absolut erforderlich sind.

Nach der Bedarfsplanung des Landratsamtes Konstanz werden im Planbereich Mitte, Rielasingen-Worblingen bis zum Jahr 2020, 121 Plätze benötigt.

Die im Planungsgebiet baurechtlich nachzuweisende Stellplatzanzahl in der Gesamtbetrachtung des Pflegezentrums St. Verena (inkl. Tagespflege, Sozialstation), Jan-Ten-Brink Haus, Haus Liebenfels und Heinrich Hospital, ist mit dem derzeitigen Planungsstand erfüllt. Dieser Punkt wurde bereits mit dem Landratsamt Konstanz abgestimmt.

4.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Gebiet nördlich der „Hegaustraße“ entwickelt sich innerhalb des Plangebiets für die 4. Änderung aufgrund der Nutzung zu einem zweckbestimmten „Sonstigen Sondergebiet gem. §11 BauNVO“. Die Fortentwicklung zum Sonstigen Sondergebiet ist städtebaulich gewünscht und entspricht dem kommunalen Bestreben notwendigen sozialen Einrichtungen im Zusammenhang mit der demografischen Entwicklung in der Gemeinde gerecht zu werden. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Wohnbau- und Mischbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf aus. Das nach Baugesetzbuch zu beachtende Entwicklungsgebot steht der geplanten Überbauung nicht grundsätzlich entgegen und soll im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend aktualisiert werden. Das geplante Bauvorhaben wird sich im Hinblick der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Der rechtskräftige ursprüngliche Bebauungsplan „Gänseweide“ weist für den Bereich, welcher überbaut werden soll, bezüglich der Art der baulichen Nutzung Wohnbau- und Mischbauflächen aus, des Weiteren Flächen für den Gemeinbedarf. Baulasten auf den einzelnen Grundstücken sind im Baulastenverzeichnis wie folgt eingetragen:

1. Zu den Flst.-Nrn. 5213 und 5214/1 wird jederzeit ein begeh- und befahrbarer Zugang von der öffentlichen Strasse über die Flst.-Nrn. 5210/3 und 5211 in einer Breite gewährt, die auch den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zulässt, (mind. 3,00 m).
2. Zugunsten des Flst.-Nr. 5211 werden auf dem Flst.-5210/3 zwölf PKW-Stellplätze jederzeit uneingeschränkt und ungehindert zur Verfügung gestellt.
3. Die Flst.-Nrn. 1927/3, 5211, 5212 und 5214/5 werden hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so bebaut, wie wenn sie ein einheitliches Grundstück bilden würden.
4. Auch nach der Teilung werden die neu entstandenen Grundstücksteile des Grundstücks Flst.-Nr. 5211 nach dem Bauordnungsrecht weiterhin als einheitliches Grundstück behandelt. Dies gilt insbesondere bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen und der Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).
5. Das Flst.-Nr. 5211 wird auch nach der Teilung in zwei Grundstücke hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so behandelt, wie wenn es weiterhin ein einheitliches

Grundstück bilden würde.. Dies gilt insbesondere bezüglich der Einhaltung der Abstandsflächen, die Sicherung der notwendigen Stellplätze und der Erschließung für die Altenwohnanlage im ehemaligen Heinrich-Hospital.

6. Die Flst.-Nrn. 5211/2, 5214/18 und 5216/Teil werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie wegen der geplanten Grenzüberbauung nur so bebaut und genutzt, als ob sie ein einheitliches Grundstück bilden würden.
Die Flst.-Nrn. 5214/1 und 5214/18 werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie wegen der geplanten Grenzüberbauung nur so bebaut und genutzt, als ob sie ein einheitliches Grundstück bilden würden. Dies gilt jedoch nur für die Erschließung (Zufahrt zu den Garagen).
7. Die Flst.-Nrn. 5211/2, 5214/18, 5216/Teil, 5211/4, 5214/1, 5213, 5210/3 und 5211 werden hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so bebaut und genutzt, als ob sie ein einheitliches Grundstück bilden würden. Dies gilt jedoch nur für die Erschließung einschließlich der Parkplätze sowie für den geplanten Grenzüberbau im Bereich der Verbindungsbrücke. Maßgebend ist der Lageplan vom 16.10.2000
8. Das Flst.-Nr. 5211/4 wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Baurechts nur so bebaut, als ob es mit Flst.-Nr. 5211 ein einheitliches Grundstück bilden würde. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des gemeinsamen Überbaus und hinsichtlich der Abstandflächen. Maßgeblich sind die Darstellungen im Lageplan vom 15.10.2007.
9. Das Flst.-Nr. 5211 wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und hinsichtlich des Bauordnungsrechts nur so bebaut, als ob es mit Flst.-Nr. 5211/4 ein einheitliches Grundstück bilden würde. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des gemeinsamen Überbaus und hinsichtlich der Abstandflächen. Maßgeblich sind die Darstellungen im Lageplan vom 15.10.2007
10. Auf Grundstück Flst.-Nr. 5211/6 dürfen die Wohnungen nur als Seniorenwohnungen (Bewohner über 55 Jahre) genutzt werden.

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans „Gänseweide“ soll die Rechtsgrundlage für die notwendige Erweiterung des Pflegezentrums „St. Verena“ geschaffen werden. Die Gemeinde hat einen Fehlbedarf von Einrichtungen für Pflegebedürftige zu verzeichnen. Für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen handelt es sich hier um eine wichtige Baumaßnahme.

6.0 Verfahren

Es ist beabsichtigt, die 4. Änderung des Bebauungsplans im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a BauGB durchzuführen.

7.0 Bebauungsplan

Auf Grund der geplanten Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung bezieht sich auf die Errichtung von Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

8.0 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

9.0 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse in Teilbereichen berührt.

10.0 Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Darstellung der Umweltbelange erfolgt mit Bericht des Büros für Landschafts- und Umweltplanung SeeConcept vom 02.08.2017, siehe Anlage. Im Ergebnis der vorgenommenen Untersuchungen ist festzustellen, dass durch das

geplante Bauvorhaben zur Erweiterung des Pflegezentrums St. Verena keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Es sollen jedoch Maßnahmen zugunsten der Schutzgüter Pflanzen und Tiere getroffen werden, wie z.B. Beachtung des gesetzlich vorgegebenen Zeitraums für Rodungen von Grünbeständen, Anbringen von Nisthilfen, Ersatzquartire für Fledermäuse und Maßnahmen gegen Vogelschlag. Im Bebauungsplan sind entsprechende **Hinweise** aufgeführt.

11.0 Nutzungsverträglichkeit, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr zu rechnen. Lärmquelle ist die bestehende Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage (Jan-ten-Brink-Haus), die im südlichen Bereich verlaufende Landesstraße 222 „Hegastraße“ mit Haupterschließungsfunktion, ebenso die westlich verlaufende „Zeppelinstraße“ mit Haupterschließungsfunktion und die nordwestlich vorhandene „Burgstraße“ mit Erschließungsfunktionen für die dortigen Anlieger.

Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung werden im Plangebiet jedoch nicht erreicht. Zu diskutieren ist, ob aktive (Wände, Wälle) oder passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) getroffen werden sollen. Aus gestalterischen Gründen der Außenbereiche sollen jedoch passive Schallschutzmaßnahmen bevorzugt werden. Daher müssen Schallschutzfenster zum Einbau kommen, ebenso sind Balkone und Terrassen, welche den Lärmquellen zugewandt sind, zu verglasen. Eine schalltechnische Untersuchung hat stattgefunden, das Gutachten des Ingenieurbüros für Umwelttechnik Heine+Jud vom 23.6.17 ist als Anhang beigefügt. Entsprechende Festsetzungen sind zu treffen.

12.0 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz

Bruttobauland:	16.235	m ²	100 %
Nettobauland	13.690	m ²	84 %
<i>überbaubare Flächen</i>	<i>8.797</i>	<i>m²</i>	<i>54 %</i>
<i>nicht überbaubare Flächen</i>	<i>4.893</i>	<i>m²</i>	<i>30 %</i>
Straßenverkehrsflächen	2.170	m ²	14 %
Private Grünflächen	375	m ²	2 %

13.0 Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung ermittelt.

14.0 Abwägung der Belange

14.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials

14.2 Beteiligung der Behörden

- wird ergänzt nach Vorlage des Abwägungsmaterials

Aufgestellt, 13.09.2017

Ekkehard Böhler, Freier Architekt

IV. Anlagen

- Rechtsplan, Gestaltungsplan Nr. 1.04 vom 01.09.2017
- Darstellung der Umweltbelange vom 08.08.2017, siehe Anlage
- Schalltechnische Untersuchung vom 23.06.2017, siehe Anlage
- Pflanzenliste