# STADT
# LINDAU

Landkreis Lindau (Bodensee)

# BEBAUUNGSPLAN

## Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“

mit 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 und
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 66

im Stadtteil Aeschach

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Fassung vom 23.01.2025

Projektnummer: 20047
Bearbeitung: MT

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

# INHALTSVERZEICHNIS

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG** **3**

1. Vorbemerkung ..... 3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden ..... 3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ..... 10

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

*gem. § 10a Abs. 1 BauGB*

## 1. VORBEMERKUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ beabsichtigt die Stadt Lindau zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die Umsetzung städtischer Planungsziele zum Erhalt des Gehölzbestands im Stadtteil Aeschach. Das Plangebiet umfasst das ehemalige Gelände der Stadtgärtnerei, das zum einen durch vielfältige Pflanz- und Baumstrukturen geprägt wird und zum anderen einen denkmalgeschützten Gebäudebestand aufweist. Aufgrund der besonderen Lage sowie des besonderen Gebietscharakters, erfolgte im Jahr 2019 durch die GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH (GWG Lindau) die Auslobung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs.

Die Stadt Lindau hat mit Beschluss vom 23.10.2024 den Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.10.2024 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.01.2025. Der Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ ist damit rechtskräftig.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

## 2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

### 2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Die Ermittlung des Eingriffs und des für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg. Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; 2021) und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten

Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP), der zuletzt gültigen Fassung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans der Stadt Lindau. Darüber hinaus dienten das Gesamtstädtisches Freiraumkonzept Lindau 2030 (FRK), das ISEK und das Nahmobilitätskonzept Lindau als Planungsgrundlage. Zur abschließenden Beurteilung erfolgte zudem die Erstellung folgender tiefergehenden Untersuchungen und Gutachten:

- Abfallrechtliche Vorbewertung
  (BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH; Stand vom 08.12.2020)
- Artenschutzrechtliche Beurteilung Stadtgärtnerei Lindau
  (Wilfried Löderbusch, Diplombiologe, Büro für Landschaftsökologie; Stand vom 24.10.2021)
- Baumbilanzplan
  (Ramboll Deutschland GmbH; Stand vom 23.04.2024)
- Geotechnischer Bericht
  (BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH; Stand vom 10.11.2020)
- Gutachten zur Erhaltungswürdigkeit von Bäumen
  (TreeConsult Brudi & Partner; Stand vom 12.07.2019)
- Schreiben zur Erweiterung Untersuchungsgebiet Erhaltungswürdigkeit Baumbestand alte Stadtgärtnerei Lindau, mit Tabelle und Lageplan
  (Lindauer Baumpflege GbR, 03.11.2020)
- Gutachten zum wurzelbezogenen Konfliktzonen Management auf dem Gelände der alten Stadtgärtnerei Lindau
  (Lindauer Baumpflege GbR; Stand vom 12.11.2021)
- Schalltechnisches Gutachten
  (pm_akustik, Beratende Ingenieure; Stand 02.11.2021)
- Verkehrstechnische Stellungnahme
  (verkehrsingenieure Besch und Partner KG; Stand vom 08.11.2021)

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und lag somit ebenfalls gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur

Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Nachstehende Umweltbelange wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

| **Umweltbelang** | **Berücksichtigung im Bebauungsplan** |
|---|---|
| Vorkommen geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) | Festsetzung artenschutzrechtlicher Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen. |
| Vorhandener wertvoller Gehölzbestand | Festsetzung zum Erhalt des Bestands sowie zu Ersatzpflanzungen. |
| Versiegelung | Festsetzung von Maßnahmen zur Minimierung der Flächenversiegelung (z. B. sickerfähige Beläge, Dachbegrünung). Ausgleich durch Ausgleichsflächen. |
| Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes | Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestands und Neupflanzungen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Ausgleich durch Ausgleichsflächen. |
| Lärmaufkommen durch Nähe zur Ludwig-Kick-Straße, Tiefgaragen Zufahrt. | Immissionsschutzfachliche Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. |
| Klimaschutz und Nachhaltigkeit | Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes, Regenwasserversickerung, Minimierung der Bodenversiegelung, Dachbegrünung, Photovoltaikerrichtung auf Dachflächen, klimaresiliente Pflanzarten. |
| Vorkommen von Baudenkmälern | Festsetzung zu Fassadengestaltung, Erhalt denkmalgeschützter Gebäude und Integration in das Nutzungskonzept, Berücksichtigung der Gebäudestellung und Festsetzung von Baugrenzen. |

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 129 „Alte Stadtgärtnerei“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

## 2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt der Stadt Lindau angefragt werden.

Der Stadtrat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

| **Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** | **Berücksichtigung im Bebauungsplan** |
|---|---|
| Bedenken/ Hinweise der **Öffentlichkeit** zu | |
| - Dachgestaltung/ Fassadengestaltung/ Maß der baulichen Nutzung, Gebäudestellung | Intensive Vorplanung mit städtebaulichem Wettbewerb<br><br>Berücksichtigung und Abwägung verschiedener Aspekte (z. B. Stadtbild, Denkmalschutz, Erhalt der vorhandenen Vegetation und nachhaltiges Bauen)<br><br>Positionierung der mehrgeschossigen Flachdachgebäude mit zurückversetzten Staffelgeschossen im zentralen Bereich, und die der Umgebung angepassten Reihenhäuser/ Kindergarten im Übergangsbereich zur Bestandsbebauung/ Vegetation<br><br>Flachdächer bieten die Möglichkeit einer Dachbegrünung und tragen so erheblich zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen von Versiegelung bei<br><br>flächensparende Siedlungsentwicklung |
| - Grenzbebauung durch Nebengebäude | Es wurden Festsetzungen zur Gestaltung ergänzt (Begrenzung der Höhe, Dachbegrünung, Hinterpflanzung, Gliederung der Fassade) |
| - Immissionsschutz: Verkehr und ehemals angedachte Nutzung des Palmenhauses als Café (sowohl Stimmen dafür, als auch dagegen) | Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets → die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.<br><br>Aktuell Nutzung als Café sehr unwahrscheinlich.<br><br>Aufenthaltszeiten oder Aufenthaltsvorgaben sowie Hausordnung können nicht über den BP festgesetzt werden → generelle Ruhezeiten in einem Wohngebiet gemäß der Lärmschutzverordnung der Stadt Lindau |

| | |
|---|---|
| | Pergola dient der Abschirmung und Wahrung der Privatsphäre sowohl der angrenzenden Nachbarn als auch der zukünftigen Bewohner im Plangebiet.<br><br>Entwicklung des Wohngebiets weitestgehend autofrei. Immissionsschutzfachliche Festsetzungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt. |
| - Entwässerung, Oberflächenwasser, Hinweis auf Überlastung Kanal Schweizerhofweg | Prüfung der Situation durch die GTL:<br><br>→ Regenwasserkanal ist nach geltenden Normen und Richtlinien ausreichend dimensioniert, temporäre Überlastung bei dauerhaften Regenereignissen möglich → Auswirkungen des Klimawandels sichtbar, Gesamtstädtische alternative Entwässerungskonzepte und Anpassungen an die Klimafolgen werden weiterhin evaluiert.<br><br>→ auf Ebene des BPs sind Maßnahmen berücksichtigt. |
| - Erweiterung des Geltungsbereichs um weitere denkmalgeschützte Gebäude | Gebäude stehen nicht im direkten Bezug zueinander. Erweiterung des Geltungsbereichs würde Planungsprozess verkomplizieren und verzögern. Zukünftige Planungen jedoch nicht ausgeschlossen.<br><br>Schaffung von Wohnraum hat aktuell Vorrang. |
| - Zielsetzungen des ISEKs, FRKs, Landschaftsfinger „Von Drumlin zu Drumlin“, Baumerhalt, Verkehrssicherung. | Zielsetzung Landschaftsfinger wird durch die Festsetzungen zum Erhalt des wertgebenden Baumbestands und durch Aufwertung eines Teilbereichs als Erholungs- und Aufenthaltsort berücksichtigt.<br><br>Verkehrssicherung wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lindau und der GWG geregelt. |
| Die **Regierung von Schwaben** wies auf die Thematik Flächenschonung und den Nachweis des Siedlungsflächenbedarfs hin. Zudem wurde empfohlen die Begründung um ein Kapitel zu Klimaschutz und Klimaanpassung zu ergänzen. | Umnutzung einer städtischen Konversionsfläche = flächensparende Siedlungsentwicklung, ausgewiesene Siedlungsfläche reduziert sich um 0,5 ha zur vorherigen FNP-Fassung.<br><br>Aussagen des Gutachtens von 2021 wurden ergänzt (Planwerk Stadtentwicklung, 2021) → in den nächsten 20 Jahren wurde in Lindau ein Bedarf von 2.610 Wohneinheiten ermittelt.<br><br>Die Begründung wurde um ein Kapitel zu Klimaschutz und Klimaanpassung ergänzt. |

| | |
|---|---|
| Der **Regionale Planungsverband Allgäu** wies darauf hin, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohngelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten werden soll → hierzu soll die Festlegung geeigneter Maßnahmen erfolgen. | Ferienräume und -wohnungen sind gem. § 13a BauNVO bereits ausgeschlossen, Zusätzlich wurde der Ausschluss von Nebenwohnungen/ Zweitwohnungen in den Bebauungsplan aufgenommen. |
| Das **Bayerische Landesamt für Denkmalpflege** äußerte Bedenken bzgl. der Belange der Denkmalpflege. | Die Baudenkmäler waren bekannt und wurden frühzeitig in Planung berücksichtigt. Eine Abstimmung erfolgte bereits bei der Erstellung des Auslobungstextes zum städtebaulichen Wettbewerb. Berücksichtigung der Sichtachsen (Sicherung durch Baugrenzen), Versetzung der obersten Geschosse als Staffelgeschoss, Gestaltungsfestsetzungen, Zuführung einer neuen Nutzung und Wiederbelebung durch die Integration in die Städtebauliche Entwicklung.<br><br>Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Unter Abwägung aller Belange wurde der Schaffung von Wohnraum und den Aspekten des nachhaltigen Bauens Vorrang eingeräumt. Eine Planänderung war nicht veranlasst. |
| Das **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF)** wies darauf hin, dass der Baumbestand als Wald im Sinne des Waldgesetzes bleiben soll, alternativ wäre eine Rodungserlaubnis erforderlich. Es wurden zudem hinweise zur Verkehrssicherungspflicht gegeben. | Wald wird nicht gerodet (Festsetzungen zum Erhalt der Bäume). Das Ergebnis von Abstimmungen zwischen Verwaltung und AELF beinhalteten eine Klärung des Sachverhalts und die Klarstellung, dass die Festsetzungen zu Grünflächen nicht in Konflikt mit dem Waldgesetz stehen. Verkehrssicherung wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Lindau und der GWG geregelt. Eine Planänderung war nicht veranlasst. |
| Das Sachgebiet **Immissionsschutz** des Landratsamts Lindau äußerte keine grundsätzlichen Bedenken und gab Anregungen zu textlichen Klarstellungen. | Den Anregungen wurde gefolgt. |
| Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** des Landratsamts Lindau hat den Planungswillen der Stadt zum Erhalt des Baumbestands gewürdigt. Es wurde empfohlen, die die Pflanzliste anzupassen und den Erhalt der wertgebenden Eiche 3633 zu prüfen bzw. die Fällung umfassend zu begründen.<br><br>Darüber hinaus erfolgten Anmerkungen zum Planungsfaktor und Ausgleichsbilanzierung sowie | Den Anregungen wurde gefolgt. |

| | |
|---|---|
| Anmerkungen zum Umweltbericht (Artenschutz und Hinweise zu Vogelschlag). | |
| Das Sachgebiet **Wasserrecht** des Landratsamts Lindau gab Hinweise zur Beseitigung des Niederschlagswassers. | Eine Abstimmung mit GTL ist erfolgt, Konkrete Berücksichtigung in Ausführungsplanung, Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung war nicht veranlasst. |
| Der **BUND** Naturschutz in Bayern e. V. sowie eine Stimme der Öffentlichkeit äußerste Bedenken hinsichtlich folgender Themen:<br><br>Geltungsbereich und Einbezug von weiteren Flächen (BP), Zielsetzungen des ISEK seien nicht berücksichtigt, Flächenversiegelung beeinträchtigt Kaltluftschneise (BP), Denkmalschutz (BP), Landschaftsfinger sei nicht berücksichtigt, Ausführungen Umweltbericht nicht ausreichend (BP), Natur- und Artenschutz nicht ausreichend berücksichtigt, Wohnraumbedarf. | Von Seiten der Stadt und Projektbeteiligten wurden viele Bemühungen, einschließlich monetärer Aufwendungen unternommen, um bei der Planung von dringend benötigtem Wohnraum allen Belangen, insbesondere dem Natur- und Artenschutz, dem Denkmalschutz sowie einer klimaangepassten Stadtentwicklung, ausreichend Rechnung zu tragen.<br><br>Die Auseinandersetzung mit dem ISEK wurde ausführlich in der Begründung dargelegt.<br><br>Die Darstellungsänderung von Flächen für die Landwirtschaft in Grünflächen entspricht dem Naturschutz und der Sicherung des Landschaftsfingers in hohem Maße.<br><br>Die mit (BP) gekennzeichneten Einwendungen wurden auf Ebene des Bebauungsplans gewürdigt.<br><br>Eine Planänderung war nicht veranlasst. |
| Die **Kreisbrandinspektion** gab Hinweise zur Ausführungsplanung und entsprechende Regelwerke sowie zum Löschwasserbedarf. | Brandschutz wurde bereits im Zuge einer Vorbemessung geprüft. Nach stadtinterner Prüfung ist der Löschwasserbedarf gedeckt. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die GWG übermittelt. Eine Planänderung war nicht veranlasst. |
| Von den **Stadtwerken Lindau** ergingen Hinweise zu Leitungen im Geltungsbereich und dingliche Sicherungen. | Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und an die GWG übermittelt. Eine Planänderung war nicht veranlasst. |
| Das **Wasserwirtschaftsamt** äußerte keine grundsätzlichen Bedenken, sondern gab Hinweise zu Altlasten, Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (seien im Umweltbericht ausreichend gewürdigt und berücksichtigt), Hinweise zu Umgang Niederschlagswasser, Hinweis zur Berücksichtigung empfohlener technischer Regelwerke DWA M 153 und A 117 | Ein erstes Entwässerungskonzept wurde frühzeitig vom Freiraumplaner erstellt und beinhaltet die Verwendung von Zisternen. Die detaillierte Planung durch Beauftragung von Planern und gegebenenfalls Gutachtern erfolgt in späteren Planungsphasen, nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens und Erteilung des Baurechts.<br><br>Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde keine Festsetzung konkreter Flächen im Bebauungsplan empfohlen. Flächen für den Regenrückhalt |

| | |
|---|---|
| | sind im ausreichenden Umfang vorhanden. Grundzüge bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan festgesetzt. Hinweise zu den empfohlenen Regelwerken wurden ergänzt. |
| Der **Stadtheimatpfleger** gab Hinweise zum Bedarf von Begegnungsorten sowie zur Berücksichtigung des Landschaftsfingers im Bereich des neugeplanten Gebäudes für die Kinderbetreuung. Zudem erfolgte die Anregung eine Wegeverbindung nach Norden über den Bebauungsplan zu sichern. | Die vorgeschlagenen Nutzungen sind gemäß Bebauungsplan bauplanungsrechtlich möglich.<br><br>Der westliche Bereich des WA dient als Außenbereich für die Kindertagesstätte, Bebauung ist nur innerhalb der Baugrenzen erlaubt. Die Kindertagesstätte wird in die vorhandene Lichtung integriert, ohne den erhaltenswerten Baumbestand zu beeinträchtigen.<br><br>Die Planung erfüllt die Zielsetzungen des Landschaftsfingers durch ein Grünordnungskonzept mit Durchwegung und Schaffung von Aufenthaltsflächen sowie dem festgelegten Erhalt des Baumbestands.<br><br>Der Stellungnahme wurde gefolgt und die Übernahme eines Gehrechts zu Gunsten der Öffentlichkeit über das Wohngebiet WA1 in Richtung Norden aufgenommen. |

## 3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen eines Wettbewerbs wurden verschiedene Planungsvarianten geprüft, um die geplanten Nutzungen attraktiv unterbringen zu können. Letztlich können bei dem vorliegenden Entwurf die geplanten Bebauungen größtenteils auf den bereits versiegelten Flächen umgesetzt werden und die vorhandenen Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten bleiben. Hinsichtlich der Wegeführung des Fuß- und Radwegs wurden ebenfalls unterschiedliche Varianten unter Berücksichtigung des Baumbestands sowie des Geländes untersucht, um den Eingriff in den Baumbestand so gering wie möglich halten zu können sowie eine weitestgehend barrierefreie Ausgestaltung zu ermöglichen. Die Verbindung sollte ursprünglich nördlich des WA3 auf die Anheggerstraße führen. Allerdings hätte diese Variante die Fällung von wesentlich mehr Bäumen zur Folge. Daher wurden weitere Planungsalternativen untersucht und die nun vorliegende Variante südlich des WA3 stellt den geringsten Eingriff in den Baumbestand dar.

Bei Durchführung der Planung sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten und in der Satzung übernommenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Auswirkungen auf den im Umweltbericht beschriebenen derzeitigen Umweltzustand sind am vorliegenden Standort aufgrund der

Entwicklung einer Konversionsfläche im Vergleich zu anderen Standorten im Gemeindegebiet gering.

Gründe für die Wahl des Plans:

- Erforderlicher Bedarf an Wohnbauflächen.
- Sicherung wertvoller Grünflächen im Innenbereich.
- Gute fußläufige Anbindung an die umliegenden Stadtquartiere sowie Anbindung an das örtliche Radwegenetz.
- Flächenschonende Wohnraumschaffung durch Aktivierung von Konversionsflächen im Innenbereich.
- Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte (Minimaler Versiegelungsgrad, gute Durchgrünung des Gebiets).