

## **zum Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Eggensteiner, Sudeten- und Pionierstraße"**

- *Auszug aus früherer Gemeinderatsvorlage Nr. 1021 zum Auslegungsbeschluss* -

### **Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan zulässigen Nutzung und zur Umweltprüfung**

Nicht vermeidbar sind die mit der Planung einhergehenden und einer solchen Siedlungserweiterung zwangsläufig anhaftenden verkehrlichen Auswirkungen mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr des neuen Plangebietes, der die bestehenden, das Plangebiet angrenzenden Straßen mehr oder minder belastet. Im Blickfeld stehen hierbei insbesondere die schon heute recht hoch belastete Sudetenstraße, aber auch die Annweilerstraße in ihrer Verbindung zwischen der Sudetenstraße und der B 36 im Osten. Und mit in diesem Zusammenhang bleibt das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel zu sehen, das erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr auslösen wird. Darauf gehen die nachfolgenden Abschnitte ein.

#### **1. Sondergebiet Nahversorgungszentrum (NVZ)**

Die in diesem Zentrum zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind in Ziffer 1.1.1 der Textteiles zu den planungsrechtlichen Festsetzungen in Verbindung mit der dazu in der Planzeichnung ausgewiesenen Fläche geregelt. Mit allen darin möglichen Einzelhandelsgeschäften, zu dem die Festsetzungen noch weitere Differenzierungen enthalten (vgl. Ziffer 1.1.1 Buchstabe a)), darf eine Verkaufsfläche (VK) von insgesamt von 4.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Diese Konzeption war Gegenstand der Beratungen im Wirtschaftsförderungsausschuss und Planungsausschuss mit jeweils zustimmendem Ergebnis. Von der früheren Planungskonzeption eines (alleinigen) SB-Marktes mit 4.700 m<sup>2</sup> VK wurde dabei Abstand genommen.

Die im Einzelnen dazu relevanten planfachlichen und planrechtlichen Erwägungen, unter denen der Gemeinderat seine Entscheidungen im jetzigen Verfahrensstadum und auch später beim Satzungsbeschluss treffen sollte, werden nachstehend dargelegt. In einer dazu vorweg genommenen Feststellung bleibt festzuhalten:

Das geplante Sondergebiet kann in seiner angestrebten Nahversorgung

- als eine aus dem Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe entwickelte Planung gelten
- und auch im Hinblick auf umsatzumverteilende Auswirkungen dieses Zentrums gegenüber Nahversorgungszentren in benachbarten Stadtteilen als vertretbar eingestuft werden.

Soweit darin u.a. auch großflächige Einzelhandelseinrichtungen möglich sind, geht dies mit raumordnerischen Belangen und den Darstellungen des FNP konform. Davon darf jedenfalls ausgegangen werden, solange ausschließlich Einzelhandelsbetriebe als zulässig definiert werden, die innerhalb einer siedlungsstrukturell integrierten Lage vorrangig

Nahversorgungsfunktionen eines dazu abgrenzbaren Gebietes abdecken und in beachtlichem Umfang keine Warensortimente geführt werden, die diesen Rahmen verlassen, d.h. funktional eine darüber hinausgehende zentrenrelevante Bedeutung erlangen.

In dieser Weise unterliegt die Bauleitplanung (also sowohl der Flächennutzungs- als auch der aufzustellende Bebauungsplan) jedenfalls zugleich der in § 1 Abs. 4 BauGB geregelten Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Die Ziele, welche eine solche Beachtungspflicht vorgeben, werden im Regionalplan des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein näher konkretisiert. Damit gerät der vorgelegte Bebauungsplanentwurf mit seinem nunmehr aktuellen Konzept jedenfalls nicht in Konflikt.

Ansonsten dürfen Baugebiete mit der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur innerhalb der von der Regionalplanung abgegrenzten Zonen ausgewiesen werden. Einer solchen Zone gehört das vorliegende Plangebiet nicht an. Daher war mit Blick darauf in der Ausgestaltung des Zulässigkeitskatalogs des Sondergebiets zu beachten, dass keine großflächigen Verkaufseinrichtungen (über 800 m<sup>2</sup> VK) entstehen können, die – wie oben beschreiben - über die Nahversorgungsfunktion hinausgehend als zentrenrelevant einzustufen wären. Und deshalb bedurfte es hinsichtlich solcher Warensortimente einer jeweiligen Begrenzung der Randsortimente auf 20 % der Verkaufsfläche. Damit wird bezogen auf die Gesamtgröße zulässiger Verkaufsflächen im Sondergebiet sichergestellt, dass das Randangebot in seiner Gesamtheit innerhalb des Nahversorgungszentrums für sich gesehen nicht die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, die nach oben abgegrenzt nach gegenwärtiger Rechtsprechung bei rund 800 m<sup>2</sup> VK zu ziehen ist. Dieses Ziel darf freilich auch in angrenzenden bzw. räumlich eng verbundenen Baugebieten nicht verlassen werden. Deshalb schließt der Bebauungsplan dort die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben unter Einräumung bestimmter verträglicher Ausnahmen aus.

Lediglich zum weitergehenden Verständnis sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass der Regionalverband zwar der Änderung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes auch mit größeren einer Verkaufsfläche zugestimmt hatte (abweichend vom zuvor verbindlichen Inhalt des FNP mit 3.600 m<sup>2</sup> VK). Allerdings unterläge es einem Missverständnis, darin eine für die Bauleitplanung bereits pauschal geltende bzw. abschließende Rechtfertigung zu erblicken, die Größe von 4.700 m<sup>2</sup> VK zu jedem Zeitpunkt auf der Bebauungsplanebene voll ausschöpfen zu können. Vielmehr gilt es bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine innerhalb der gezogenen Grenzen vertiefte Prüfung und abwägende Entscheidung zu treffen, damit die Planung in Würdigung und objektiver Gewichtung aller im Verfahren bekannt werdenden Belange innerhalb des städtischen Siedlungsgefüges tatsächlich vertreten werden kann. Und insofern erfolgte die Zustimmung des Regionalverbandes zur Flächennutzungsplanänderung ausschließlich unter dem einschränkenden Focus, dass mit der Darstellung im FNP keine weitergehenden, d. h. regional bedeutsamen Auswirkungen verbunden sein würden. Und allein das ist regional gesehen jedenfalls bei einem Nahversorgungszentrum in dieser Größenordnung bei der hier gegebenen Situation nicht der Fall.

Mit Rücksicht auf die Gegebenheiten des näheren Siedlungsgebiets im Westen der Stadt Karlsruhe äußerte sich der Regionalverband aber – und insoweit in einer eher beratenden Rolle - äußerst kritisch gegenüber der Absicht einer Umsetzung der maximalen Größe von

4.700 m<sup>2</sup> VK im Bebauungsplan. Das insbesondere in der Gestalt eines SB-Warenhauses, welches zuvor bei der Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf noch Gegenstand der Entwurfsplanung gewesen war. Er schlug vor, die Verkaufsfläche auf höchstens 4.000 m<sup>2</sup> VK zu begrenzen und das dabei zulässige Randangebot auf 700 m<sup>2</sup> VK zu beschränken. Auf erhebliche Bedenken mit im Wesentlichen gleich gerichteten Erwägungen stieß die Planung mit 4.700 m<sup>2</sup> VK gleichfalls bei der Industrie- und Handelskammer Karlsruhe.

Es wurde darauf verwiesen, dass mit Verkaufseinrichtungen dieser Größenordnung erhebliche Umsatzumverteilungen, vornehmlich im Nahrungs- und Genussmittelsektor zu Lasten vorhandener Nahversorgungseinrichtungen zu erwarten seien. Das werde einen Umsatzrückgang in anderen Siedlungszonen der Stadt zur Folge haben, der den Schwellenwert von 10 % überschreitet. In einem solchen Ausmaß komme es (wovon im allgemeinen auch die Rechtsprechung ausgeht) zu erheblichen Beeinträchtigungen, die sich nachteilig auf die städtebaulich anzustrebende Entwicklung mit einer gesicherten Nahversorgung auswirken können.

Die Industrie- und Handelskammer spricht dazu konkret die Betroffenheit der Einzelhandelsgeschäfte am Elsässer Platz in Knielingen, des B-Zentrums Mühlburg und das Stadtteilzentrum Neureut am Bärenweg / Grünewaldstraße an. Auf jeden Fall müsse ein SB-Warenhaus als großflächige Verkaufseinrichtung vermieden werden. Denn letztlich sei nach den Ergebnissen des Marktgutachtens selbst bei von einander getrennten Verkaufseinrichtungen die Gefahr nicht auszuschließen, dass auch eine insgesamt erreichbare Verkaufsfläche von lediglich 3.600 m<sup>2</sup> VK noch nachteilige Auswirkungen haben könne. Die IHK schlug abschließend vor, im Zulässigkeitskatalog zumindest eine Aufteilung vorzunehmen, bei der im Wesentlichen ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit 2.000 m<sup>2</sup> VK, ein Lebensmitteldiscounter mit 900 m<sup>2</sup> VK sowie ein Drogeriemarkt mit 600 m<sup>2</sup> VK entstehen könnte.

Ergänzend zu der empfohlenen Beschränkung sollte nach Ansicht des Regionalverbandes auch noch erwogen werden, den Einzelhandel in den Gewerbe- und Mischgebietsflächen des Plangebiets auszuschließen, weil ansonsten die Magnetwirkungen des Einzelhandels im Sondergebiet entgegen den verfolgten Zielsetzungen zunehmen würden.

Diese erheblichen Bedenken waren sodann für die Stadtverwaltung zuletzt Anlass gewesen, die Planung in der weiteren Bearbeitung einer eingehenden planungsrechtlichen Überprüfung zu unterziehen. Denn nur ein Planergebnis, welches unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse und der objektiven Gewichtung aller von der Planung betroffenen Belange dem Abwägungserfordernis gerecht werde, erscheint aus Gründen der Rechtssicherheit der Planung vertretbar. Daran ausgerichtet wurde der Zulässigkeitskatalog unter Mitwirkung des Zentralen juristischen Dienstes formuliert.

Und begleitend dazu hatte die Konversiongesellschaft Karlsruhe zur Aktualisierung nochmals eine gutachtliche Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) eingeholt. Auch diese empfiehlt im Ergebnis die Beschränkung auf 4.000 m<sup>2</sup> VK unter Aufgabe des SB-Warenhauses mit einer Aufteilung in einen Lebensmittelmarkt bis zu 3.000 m<sup>2</sup> VK und weiteren (ergänzenden) Einzelhandelsbetrieben bis zu 1.000 m<sup>2</sup> VK.

Ein im NVZ erwünschter Vollsortimenter im Lebensmittelbereich sollte, um zukunftsorientiert Bestand haben zu können, in der Tat bis zu der von der GMA vorgeschlagenen Größe möglich sein. Mit einer kleineren, bis zu 1000 m<sup>2</sup> begrenzten Verkaufsfläche können sodann noch ein Discounter, Getränke- und Drogeriemarkt in Betracht kommen. Dagegen erschien es im Interesse der Sicherstellung der Nahversorgung nicht sinnvoll, dass sich alternativ dazu auch noch andere Einzelhandelsbetriebe bis zu einer jeweiligen Größenordnung von 1.000 m<sup>2</sup> VK ansiedeln könnten. Deshalb sehen die Festsetzungen insoweit die Beschränkung auf jeweils 500 m<sup>2</sup> VK vor.

Innerhalb eines in dieser Weise flexiblen Rahmens sollen sich Einzelhandelseinrichtungen im NVZ je nach den in der Praxis sich ergebenden Bedarfsströmungen ansiedeln können. Mithin müssen weder ein Drogerie- noch ein Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> voll ausschöpfen und gleiches gilt für den Vollsortimenter, der zugunsten anderer Verkaufseinrichtungen nach den Empfehlungen der IHK durchaus auch unter 3.000 m<sup>2</sup> VK bleiben könnte.

Doch unabhängig von einer derartigen Flexibilität, die mit der Planung ermöglicht werden soll, hat - wie schon weiter oben ausgeführt - zu gelten, dass die jeweils zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ein auf 20 % ihrer Verkaufsfläche beschränktes Randsortiment mit sonstigen Warensortimenten führen dürfen, denen ihrer Art nach prinzipiell eine über die Nahversorgungsfunktion hinausgehende zentrenrelevante Bedeutung zukommen kann.

## **2. Umweltprüfung in der Bauleitplanung und damit im Zusammenhang stehende Planinhalte**

Schwerpunktbezogen stellen sich dabei die Fragestellungen in der Regel zur Thematik der von den geplanten Anlagen ausgehenden oder auf sie einwirkenden Immissionen, allem voran die Verkehrslärmimmissionen, sowie den Auswirkungen infolge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Damit und den sonstigen Schutzgütern befasst sich der zur vorliegenden Planung erstellte Umweltbericht mit entsprechenden Berechnungen und Bewertungen. Ihm liegen, soweit erforderlich, vertiefende externe gutachtliche Untersuchungen zugrunde (z. B. zum Lärm). In der Begründung zum Bebauungsplan wird daher im Wesentlichen auf den Umweltbericht Bezug genommen. Zu den wesentlichen Betroffenheiten, die darin abgehandelt werden, sei an dieser Stelle ausgeführt:

### **2.1 Zum Schutzgut Mensch**

Lärmimmissionen

Zu untersuchen war die Planung im Wesentlichen unter drei Aspekten, und zwar

- Zunahme der Verkehrslärmimmissionen infolge des Zu- und Abfahrtsverkehrs des neuen Baugebietes im Bereich der Sudetenstraße / Annweilerstraße,

- Gewerbelärmeinwirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes,
- Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbebauung durch die verbleibende militärische Nutzung auf Flächen im Norden des Plangebietes.

Allgemein erscheint es sachgerecht, anzustreben, dass mit der Planung eine der Gebietsart ausreichende Qualität erzielt wird. Davon darf in der Regel ausgegangen werden, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können. Bei Wohngebieten sind dies 55 dB(A) tagsüber und 35 bis 40 dB(A) nachts, bei Mischgebieten jeweils 5 dB(A) höher.

Soweit dabei speziell die Zumutbarkeit von Verkehrslärmimmissionen im Vordergrund steht, kann sich die Planung darüber hinaus an den für die jeweilige Gebietsart festgesetzten, gegenüber den vorstehenden Angaben um 4 dB(A) höheren Grenzwerten der 16. BImSchV orientieren. Dies unbeschadet dessen, dass diese Verordnung mit ihrem Geltungsbereich unmittelbar nur beim Neubau oder bei der wesentlichen Änderung von Straßen anwendbar ist.

Für Gewerbelärm gelten im übrigen die Richtwerte der TA Lärm, die in ihrer höhenmäßigen Begrenzung mit den vorbezeichneten Orientierungswerten der DIN 18005 identisch sind, wengleich die Ermittlungen der für die Bewertung maßgeblichen Beurteilungspegel keine in jeder Hinsicht identischen Berechnungsmethoden beinhalten.

#### **a) Näheres zur Verkehrslärmbelastung auf öffentlichen Verkehrswegen**

Das Gutachten legt für die Prognose der Verkehrsmengen, die der Berechnung zugrunde zu legen sind, einen zeitlichen Horizont bis zum Jahr 2015/2020 zugrunde. Angenommen wird dabei, dass die Verkehrsmengen selbst in Anbetracht des geplanten Einkaufszentrums und der weiteren über die Planstraße N und der verlängerten Annweiler Str. erschlossenen Bauflächen nicht wesentlich zunehmen werden. Der infolge der Planung des Nahversorgungszentrums zusätzlich zu erwartende Verkehr von rund 3.000 Kfz soll den Annahmen zufolge durch anderweitig eintretende Verkehrsentlastungen (u. a. dem vierspurigen Ausbau der B 36) auf der Sudetenstraße weitgehend kompensiert werden.

Unter Zugrundlegen dieser Prognose und in Anbetracht der Erneuerung der Fahrbahnoberfläche ist mit einer Abnahme der Verkehrslärmbelastung in den an die Sudetenstraße angrenzenden Wohnbauflächen zu rechnen, und zwar in einer Bandbreite von lediglich rund 1 dB(A). Soweit dies einerseits positiv erscheint, bleibt andererseits gleichwohl festzustellen, dass damit aufgrund der hinzukommenden Planung keine entscheidende Verbesserung der derzeit gegebenen Verkehrslärmbelastung eintritt. Das bleibt zumindest unter dem Aspekt abwägend ins Blickfeld zu nehmen, dass in den nahe an die Sudetenstraße angrenzenden Wohnbauzonen auch schon heute die Grenzwerte nach der 16. BImSchV überschritten werden, die beim Neubau oder der wesentlichen Änderung einer solchen Straße einzuhalten wären. Daran wird sich bei der jetzigen Planung zumindest in den Abschnitten der Sudetenstraße nichts Entscheidendes ändern,

die künftig mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr des Nahversorgungszentrums belastet sein werden.

Die Gesamtsituation wäre sicherlich eine andere, wenn es alsbald auch zu einer Realisierung der im Bebauungsplanentwurf außerhalb des Geltungsbereiches skizzierten nördlichen Randstraße käme. Das setzt jedoch die Aufgabe der in diesem Bereich derzeit noch fortwährenden militärischen Nutzung voraus. Ein zeitlich annähernd greifbarer Zeithorizont lässt sich dazu derzeit nicht aufzeigen.

Auf der Abwägungsebene erfordert eine solche Problematik eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob ggf. das verkehrliche Konzept bezogen auf mögliche Alternativen verändert werden kann. So vornehmlich mit einer evtl. zusätzlichen verkehrlichen Anbindung des NVZ an anderen Stellen. In erster Linie könnte hilfreich erscheinen, wenn das Zentrum auch von Norden her über dessen zentrale Erschließungsachse erreichbar sein würde. Davon hat die Stadtplanung jedoch bisher Abstand genommen. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Plantechnisch müsste, ohne erhebliche Veränderungen der derzeitigen Planung vorzunehmen, eine Anbindung des NVZ über den Grünzug oder zwischen den Baubereichen SO 2 und MI 4 bzw. MI 4 und MI 7 an die zentrale Erschließungsachse vorgenommen werden.

Die Alternative über den Grünzug wird nicht für sinnvoll erachtet, weil dieser an dieser Stelle nur eine geringe Breitenausdehnung besitzt. Insoweit erschiene das gesetzte Ziel verfehlt, eine durch Verkehrsvorgänge möglichst wenig belastete Durchgängigkeit des Grünzuges in seiner Gesamtheit für den Fußgänger zu bewahren.

Bei den beiden anderen Alternativen erschiene die Anbindung wegen der bestehenden Gebäude, der geplanten Stellplätze und der in diesem Bereich geplanten Straßenbahnhaltestelle nicht zweckmäßig.

#### **b) Belieferungsvorgänge des Nahversorgungszentrum und dessen lärmbezogenen Auswirkungen**

Lärmtechnisch insgesamt günstig erschiene es, wenn der Belieferungsverkehr insgesamt auf der von der Sudetenstraße abgewandten Seite der Gebäude des Zentrums abwickelbar sein würde. Dann wäre die vorhandene, südwestlich an die Sudetenstraße angrenzende Wohnbebauung davon nicht belastet. Nun möchte jeder Investor möglichst vermeiden, die Eingangszone zum Zentrum, die den Stellplätzen zugewandt sein soll, mit Belieferungsvorgängen zu belasten, die optisch wenig vorteilhaft sein würden und/oder mit Behinderungen des Kundenverkehrs verbunden wären. Und zu alledem käme noch hinzu, dass sich ein Belieferungsverkehr bei der Plankonzeption mit mehreren Einzelhandelsbetrieben räumlich nicht an einer einzigen Stelle des Gebäudekomplexes konzentrieren ließe. Das wäre nur bei dem früher den gesamten Raum einnehmenden großen SB-Markt möglich gewesen.

Bei dieser Ausgangslage hat die Planung mit zu berücksichtigen, dass sich die Thematik nur mit der Einrichtung der Belieferungszone zwischen Sudetenstraße und dem Hauptbaukörper für alle Belange befriedigend lösen lässt. Nun soll aber andererseits zur Sudetenstraße entlang der Baulinie eine geschlossene bauliche Front entstehen, die nicht von Belieferungstoren unterbrochen wird. Dies sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch unter lärmtechnischen Aspekten mit Rücksicht auf die Wohnbebauung auf der gegenüber liegenden Seite der Sudetenstraße. Deshalb sieht der Bebauungsplanentwurf ein Zufahrtsverbot an der Sudetenstraße vor und schreibt weiter vor, dass die Zone, in der die LKW entladen werden, eingehaust sein muss und die davor liegende Zufahrtsfläche, die ihrerseits an die Planstraße N angebunden sein soll, mit einer 4 m hohen Sicht- und Lärmschutzwand an der vorderen Baulinie gegenüber der Sudetenstraße abgeschottet zu sein hat.

### **c) Sonstige lärmfachliche Fragestellungen**

Die Ergebnisse, die dazu weiter zu untersuchen waren und denen die Planung je nach Belastungsgrad nachzukommen hatte, sind im Umweltbericht (eine Zusammenfassung dazu ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt) dargestellt. In Beachtung dessen kommt es im Bereich der ausgewiesenen Gewerbeflächen zu festgesetzten Schalleistungspegeln, die zu gewährleisten haben, dass mit den später im Gewerbegebiet angesiedelten Betrieben in benachbarten Bereichen mit höherem Schutzanspruch die dafür geltenden Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden, die den jeweiligen Bauherrn zur Last fallen, bedarf es im Einwirkungsbereich der vom benachbarten Kasernengelände ausgehenden Lärmimmissionen, aber auch bei den Gebäuden, die angrenzend an die Westseite der Sudetenstraße errichtet werden.

## **2.2 Schutzgut Natur und Landschaft - Auswirkungen auf Fauna und Flora -**

Mit Ausnahme des ehemaligen Rasensportplatzes und alten trockenen, über Jahrzehnte ungedüngten Rasenflächen zwischen den früheren Kasernengebäuden dominieren die bei der früheren militärischen Nutzung bebauten und teilversiegelten Flächen.

Auf den Freiflächen wurde ein Baumbestand mit 59 großkronigen, 90 mittelkronigen und 13 kleinkronigen Bäumen ermittelt. Weiter bleibt zu erwähnen, dass der Umweltbericht den extensiv genutzten Rasenflächen mit Solitärbäumen eine hohe Bedeutung bescheinigt, während den sonstigen Flächen hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung zukommt.

Wenngleich das Plangebiet erheblich von den früheren Anlagen der militärischen Nutzung geprägt war, bleibt festzustellen, dass die Vegetationsflächen, die bei der Realisierung der vorliegenden Planung neu entstehen werden, quantitativ nicht den gleichen Umfang und qualitativ nicht die gleiche Wertigkeit der Vegetationsflächen des vorhandenen Bestandes erreichen. So lassen sich Vegetationsflächen mit einem überdurchschnittlichen Pflanzenartenreichtum in einem Umfang von 8,19 ha innerhalb des Plangebietes qualitativ nicht ersetzen. Öffentliche Grünflächen mit geplanten Extensivrasen sieht die Planung in einem Flächenumfang von 3,93 ha vor.

Soweit danach ein Defizit entstünde, wenn es allein bei den innerhalb der Baugebiete und des Grünzuges vorgesehen Maßnahmen verbliebe, greift die Planung auf Flächen außerhalb zurück, die inzwischen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurden.

- Ende des Auszugs aus früherer Vorlage zum Auslegungsbeschluss -