



„Laurastraße - Sontheimerweg, Teil I“

Begründung zur Rechtskraft

Datum: 26.03.2013

Vorentwürfe: 04.04.2012

Bearbeiter: T. Pommer

gez. Kuon

Amtsleiter

1 Aufstellung

1.1 Anlass

In den vergangenen Jahren wurden mehrfach verschiedene Nutzungskonzepte für das Areal der ehemaligen Weberei Sontheimer angefragt (Go-Cart-Bahn, Eventplattform, Mischgebiet mit Studentenappartements). Der jetzige Eigentümer möchte die sich eingestellte Gewerbenutzung in einen Gewerbepark überführen und die maroden Gebäude sanieren bzw. ersetzen. Die zukünftige Nutzung ist mit der gegenüberliegenden Wohnnutzung entlang der Laurastraße, den angrenzenden Naturräumen und den Windströmen durch das Lauratal, die zur Frischluftversorgung dienen, verträglich zu gestalten. Um eine geordnete bauliche Entwicklung mit verträglicher Nutzungsstruktur sicherzustellen, ist es notwendig, einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit harmonische Übergänge zur Umgebung geschaffen werden und sich das Plangebiet hinsichtlich der Gestaltung im Gleichklang entwickelt, werden parallel dazu örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

1.2 Verfahrensart

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Gewerbebrachen nach §13a BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr.:

- 1300 und 1300/2 (Gewerbeflächen)
- 1300/3, 1300/4 und 1300/5 (Grünflächen mit Baumbestand)
- Teilfläche von 1503/11 (Scherzach)
- 1317/1 und 1317/6 (Sontheimerweg und Böschung)
- Teilflächen von 1317/2 (Verbindungsweg zur Laurastraße) und 1311 (Laurastraße)
- 1316/1, 1316/2, 1317/3, 1317/4 und 1317/5 (Wohnbauflächen).

3 Einordnung in die übergeordnete und vorbereitende Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 01.04.1995 in der Fortschreibung vom 08.04.2006 stellt das Plangebiet entsprechend der ausgeübten Nutzung als Gewerbebau-, Grün- und Waldfläche dar. Die Grenzen sind entsprechend des Maßstabes des Flächennutzungsplans nicht flurstücksscharf. Die Mischbaufläche an der Laurastraße ist aktuell mit Wohnnutzung belegt.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4 Stadträumliche und topografische Lage

Das Plangebiet liegt an der Ortsausfahrt ins Lauratal. Es stellt das Ende des bebauten Ortsteils im Osten von Weingarten dar.

Das Plangebiet fällt von der Wohnbebauung an der Laurastraße zum Gewerbegebiet hin um ca. 6 m ab. Der Scherzachtobel liegt um weitere Meter tiefer.

5 Bestand

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit Wohnhäusern gehören unterschiedlichen Privateigentümern. Das Gewerbegrundstück und die Privatstraße Sontheimerweg sind im Besitz eines Ehepaars. Die Teilfläche der Laurastraße ist städtisches Eigentum, ebenso die Teilfläche der Scherzach und der Verbindungsweg zur Laurastraße am Rand des städtischen Waldstücks.



5.2 Nutzung

Entlang der Laurastraße wird Wohnnutzung ausgeübt. Im Areal der ehemaligen Spinnerei Sontheimer sind mehrere kleinere Gewerbebetriebe angesiedelt. Nach Aussagen der Anwohner verträgt sich die momentan ausgeübte Gewerbe- mit der Wohnnutzung, sofern die Hallentore geschlossen sind.

5.3 Erschließung

Die Grundstücke mit Wohnhäusern werden von der Laurastraße aus angefahren. Das Gewerbegebiet verfügt über eine private Stichstraße, die an die Laurastraße angebunden ist. Ein weiterer Verbindungsweg zur Laurastraße befindet sich am Rand eines städtischen Waldstücks, südlich der Wohnbebauung.

5.4 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken mit Wohnnutzung befinden sich freistehende oder ans Wohnhaus angebaute Doppelgaragen mit Flach- oder flachgeneigtem Dach. Davor befinden sich PKW-Aufstellflächen; die Wohnhäuser sind durch einen separaten, von der Laurastraße aus erhöhten Weg erschlossen.

Das Gewerbeareal verfügt über Sammelstellplätze am nördlichen Eingang und am südlichen Ende in Verbindung mit einer Wendefläche. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten werden auf der Hoffläche wahrgenommen.

Im Bereich der Einmündung des städtischen Verbindungsweges in die private Sontheimer Straße befindet sich eine Verkehrsrestfläche, auf der geparkt wird. Ein Teil der Fläche ist im Eigentum des Besitzers des Gewerbegrundstücks, der andere Teil im Eigentum der Stadt.

5.5 Grünelemente

Die baulich genutzten Flächen liegen im Naturraum des Lauratals eingebettet. Das Grundstück des Gewerbegebietes ist von Wald umgeben. Grünflächen, welche die Gewerbebauten umschließen, sind von Gehölzen zunehmend durchwachsen worden.

Entlang des Scherzschlufes befindet sich ein kartiertes Offenland- und Waldbiotop. Im hinteren Bereich wurde die Uferböschung teilweise aufgeschüttet, um die Hoffläche zu erweitern.

Naturdenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

Die bestehenden Nutzungen werden aufgenommen und Möglichkeiten zur verträglichen Weiterentwicklung geschaffen.

6.2 Baustruktur

Die gewachsene Struktur der Wohnbebauung wird gesichert. Im Gewerbegebiet wird die Baumasse konzentriert und Streubebauungen am Gebietsrand im Übergang zum Naturraum verhindert.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt wie bisher über einen Böschungsweg parallel zur Laurastraße. Das Gewerbegebiet ist durch einen öffentlich gewidmeten Weg auf einer zum Gewerbegebiet gehörenden Fläche angebunden.

6.4 Ruhender Verkehr

Im Wohngebiet sind Garagen hinter der Bauflucht vorgesehen. Ergänzend können Stellplätze hergestellt werden.

Im Gewerbegebiet sind an der Einfahrt und am Rand oberirdische Sammelstellplätze für Beschäftigte und Besucher angeordnet.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Versorgung

Alle Grundstücke sind im Bestand voll erschlossen.



6.5.2 Entwässerung

Schmutzwässer können in bestehende Kanäle abgeführt werden. Der öffentliche Kanal im Sontheimerweg weist trotz des ansteigenden Weges ein Gefälle zur Laurastraße hin auf. Oberflächenwässer bislang unbebauter Grundstücke sind auf unversiegelten Grundstücksflächen entsprechend den rechtlichen Vorgaben zu versickern.

6.6 Grünkonzept

Böschungen werden durch Bepflanzung befestigt und Stützmauern begrünt, um sie in den Naturraum ökologisch und optisch einzubinden.

Das Gewerbegebiet wird in den umgebenden Wald eingebettet. Grünflächen mit Gehölz im Waldabstand bilden einen Übergang. Entlang der Scherzach – samt Biotop an der Böschung – befindet sich zwischen Gewässer und Gewerbenutzung ein Gewässerrandstreifen.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen entsprechen den Bestandsnutzungen. Aufgrund der Vorbelastung durch das gegenüberliegende Gewerbegebiet und den Straßenverkehr werden im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Nutzungen mit zusätzlichem Störpotential ausgeschlossen.

Um Konflikte der Gewerbenutzung mit der gegenüberliegenden Wohnnutzung entlang der Laurastraße, den angrenzenden Naturräumen und den Windströmen durch das Lauratal, die zur Frischluftversorgung dienen, zu vermeiden, werden Einschränkungen erlassen.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Grundstücke werden hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung zugelassen, so dass auch bei kleiner Grundstücksaufteilung eine sinnvolle Nutzung möglich ist. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Grün-, Pflanzgebots- und Waldflächen sichern aus ökologischer und gestalterischer Sicht eine maßvolle Bebauung. Insgesamt unterschreitet die Gesamtversiegelung des Plangebiets deutlich die mögliche Obergrenze. Hierdurch wird die Einfügung in den angrenzenden Naturraum Rechnung getragen.

7.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen orientieren sich an den Gebäudebeständen, die sich entsprechend der Standorte schlüssig entwickelt haben. Die Wohnbebauung auf der Böschung wirkt bei eineinhalbgeschossiger Bauweise in Verbindung mit dem nördlich aus dem Hang hervortretenden Kellergeschoss angemessen dominant, so dass Straßenräume gefasst werden. Damit das Gebiet als Einheit wahrgenommen wird, hat die Wandhöhe im gesamten Gebiet dasselbe Maß. Die relativ zum Gelände festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe als unteren Bezugspunkt lässt ein verträgliches Spiel entsprechend der gewachsenen Höhenentwicklung zu. Schmale Gebäude, die quasi als Wiederkehr in Erscheinung treten, können hierbei entsprechend dem Bestand auch zweigeschossig ausgeführt werden.

Die Höhe der Gewerbebebauung entspricht dem für Gewerbehallen mit Kranbahnen notwendigen Maß. Die größere Wandhöhe in der Mitte des Baufensters ist dem Bestandsgebäude geschuldet, damit es bei Abbruch als "historischer Fußabdruck" wieder hergestellt werden kann. Hierdurch wird der Gewerbebau in seiner Großform strukturiert und eine für das Gewerbegebiet identitätsstiftende Gestaltung geschaffen.

7.1.4 Bauweise

Um den Rhythmus von Gebäude und Zwischenräumen entlang des Straßenraumes fortzuführen, wird die Gebäudelänge im Wohngebiet begrenzt.

Das Gewerbegebäude kann als Großform das gesamte Baufenster ausfüllen, um als Solitär– eingebettet in den Naturraum – in Erscheinung zu treten.



7.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche und Grünflächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Um die auf der Böschung nicht zu bebauenden Wohnbaugrundstücke sinnvoll nutzen zu können, werden großzügige Baufenster auf der ebenen Fläche ausgewiesen. Im Ausgleich dazu sind die Böschungen mit einer Pflanzgebotsfläche belegt.

Auf den Flurstücken 1317/3, 1317/4 und 1317/5 unterschreiten ausgewiesene Bauflächen den Waldabstand. Die Bauflächen umfassen das 1950 genehmigte Wohnhaus Laurastraße 54 mit 1997 genehmigten Dachausbau und Garage sowie die 1961 und 71 genehmigten Anbauten an das Wohnhaus Laurastraße 50 mit 1967 genehmigter Garage. Da sich die Bestandsgebäude bereits im Waldabstand befinden und neue Bauflächen lediglich zwischen bestehenden Gebäuden liegen, nicht aber näher an den Wald heranrücken, wird kein neuer Konflikt durch die Unterschreitung des Abstandes geschaffen. Durch die Ausweisung der Bauflächen wird einem möglichen Erweiterungsbedarf Rechnung getragen. Falls Bäume vorhanden sind, die eine Gefahr für die Bestandsgebäude und Bewohner darstellen, sind Maßnahmen zu treffen, bspw. die Ausstockung von Großbäumen. Bei Erweiterung der Bestandsgebäude im Waldabstand ist eine Konfliktlösung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Textteil.

Im Gebewerbegebiet umreißt das Baufenster den Gebäudebestand. Flächen für Nebengebäude, die aus Sicht des Naturschutzes zu nah am Gewässer befinden, werden nicht mehr ausgewiesen. Als Ausgleich wird das Baufenster nach Südosten verlängert. Zum Schutz des Gewässers und zur Entwicklung der Natur wird ein Gewässerrandstreifen, der das kartierte Biotop einschließt, festgesetzt. Im Übergang zum Wald befinden sich Flächen, auf denen sich ein Waldsaum entwickeln kann, um die Gewerbenutzung in das ökologisch sensible Gebiet einzubetten.

7.1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den Parkdruck auf öffentliche Abstellmöglichkeiten nicht zu verschärfen, werden Abstellmöglichkeiten über das baurechtlich notwendige Maß hinaus zugelassen. Für Garagen sind separate Baufenster ausgewiesen, bzw. das Baufenster für Hauptnutzung so weit vergrößert, dass Garagen und Nebenanlagen integriert werden können. Zusätzlich können notwendige Stellplätze hergestellt werden.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entspricht dem Nutzungszweck des Gebiets; sie sollen ein geordnetes Gesamterscheinungsbild gewährleisten.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen.

7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Ergänzung zu den Putzfassaden in der näheren Umgebung sind entsprechend zeitgemäßer Gestaltungswünsche auch Holzfassaden zulässig.

Um Neubauten in das bestehende Straßenbild einzufügen, ist Sattel- oder Walmdachform mit einer waagrechten Traufe entlang der Straße festgesetzt. Bei Ausführung einer geschlossenen Bauweise ist bei festgesetztem Mindest- und Höchstmaß der Dachneigung zwingend das arithmetische Mittel zu wählen, sofern nicht eine gleiche Dachneigung der angrenzenden Nachbarbebauung – bei Hausgruppen der gesamten Gruppe – vorhanden oder bei Herstellung gesichert ist. Hiermit werden ungeordnete Übergänge von Dachflächen vermieden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind aus kleinklimatischen Gründen extensiv zu begrünen. Zur Verbesserung der Einbindung in den Naturraum und ökologischen Kreislauf wird einheimische Begrünung vorgeschrieben.

Dachaufbauten sind zulässig, um einen Dachaufbau mit für die Wohnnutzung nötige Stehhöhen zu ermöglichen. Die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen ist aus ökologischer und ökonomischer Sicht zur Wohnraumerweiterung sinnvoll. Damit der Charakter der ruhigen Dachfläche erhalten bleibt, müssen die Dachaufbauten sich erkennbar unterordnen. Regelungen bezüglich des Abstandes zu den Außenkanten des Daches und der Gestaltung regeln die optische Einfügung in die Dachfläche.

7.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Da das allgemeine Wohngebiet vorrangig dem Wohnen dienen soll, werden Werbeanlagen auf das



Maß der Genehmigungsfreiheit nach Landesbauordnung eingeschränkt. Ihre Anordnung, Größe und Gestaltung muss sich deutlich unterordnen.

Die Regelungen im Gewerbegebiet richten sich nach den im Stadtgebiet bewährten Maßgaben. Hierdurch soll ein sich Aufschaukeln der Werbeanlagen im Stadtgebiet vermieden werden.

7.2.3 Außenanlagen

7.2.3.1 Außenbeleuchtung

Im Gewerbegebiet ist Außenbeleuchtung ausschließlich für betrieblich notwendige Zwecke zugelassen, um zu vermeiden, dass Anwohner durch Fremdlicht beeinträchtigt werden. Als Leuchtmittel sind Natrium-Niederdrucklampen (sog. „Gelblichtlampen“) zu verwenden. Dadurch wird die Lockwirkung auf nachtaktive Tiere und die Lichtimmission minimiert und eine Fernwirkung auf das FFH-Gebiet "Altdorfer Wald" vermieden.

7.2.3.2 Stellplätze und Zufahrten

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu erhöhen.

7.2.3.3 Einfriedigungen

Mauern oder andere geschlossene Einfriedigungen – wie z.B. Bretterschalungen – sind generell nicht zugelassen, um die räumliche Wirkung von Einfriedigungen einzuschränken. Hierdurch wird die ungewollt empfundene Einengung des Straßenraumes oder Abschirmung zum Naturraum vermieden.

Damit im Gewerbegebiet der Übergang in den Naturraum verbessert wird, sind Einfriedigungen als Hecke oder begrünt vorzunehmen.

Sockelmauern bei Einfriedigungen sind nicht zugelassen, um Kleintieren und Säugetieren wie Igel den Durchgang zu ermöglichen. Stützmauern sind begrünt oder als Trockenmauern auszuführen, um sie in den Naturraum einzubinden.

7.2.4 Außenantennen

In Bereichen, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind Sendemasten ausgeschlossen, um das auf Wohnnutzung abgestimmte Gestaltungsbild nicht zu beeinträchtigen. Eine in Erscheinung tretende technische Anlage würde in der Zusammenschau mit der Gestaltung der Wohnbaugrundstücke eine nicht gewollte Mischnutzung ausdrücken.

7.2.5 Niederspannungsleitungen

Freileitungen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild an der Laurastraße nicht zugelassen. Im Gewerbegebiet muss die Stromversorgung für die Gebäude ebenfalls mittels Erdverkabelung hergestellt werden. Aufgrund der Bewaldung könnte es bei Freileitungen zu Konflikten bei Waldarbeiten kommen.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Es treten keine negativen Auswirkungen auf. Durch die Regelung der Außenbeleuchtung im Gewerbegebiet wird eine Fernwirkung auf das FFH-Gebiet "Altdorfer Wald" vermieden.

8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Durch die Überplanung des Wohngebietes an der Laurastraße wird ein geordnetes Erscheinungsbild an der Ortseinfahrt nach Weingarten gesichert.

Die Umgestaltung bzw. der Ersatz der sanierungsbedürftigen Gewerbehallen im Gewerbegebiet Sontheimer haben positive Auswirkungen auf das Ortsbild. Aufgrund der Lage im Lauratal hat es keine Auswirkung auf das Stadtbild.

8.3 Umweltauswirkungen

8.3.1 Auswirkung auf den Menschen



8.3.1.1 Lärm und Geruch

Nebengebäude für Kleintierhaltung – abgesehen von Haustieren in gewöhnlicher Anzahl – sind ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

Die Einschränkung der Gewerbenutzung auf die Emissionen eines Mischgebiets sichert die konfliktfreie Nutzung im Bestand.

8.3.1.2 Elektromagnetische Strahlung

Mit Rücksicht auf das anspruchsvoll gestaltete Ortsbild im Wohnumfeld und den Versuch, durch umfangreiche Festsetzung örtlicher Bauvorschriften für das Wohngebiet ein harmonische Gestaltungsbild sicherzustellen, wird das Aufstellen von Mobilfunkantennen im Wohngebiet nicht zugelassen.

8.3.2 Auswirkungen auf Tiere

Vor Überplanung der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes wurde eine naturschutzrechtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Die ausführliche Dokumentation der Bestandsaufnahme befindet sich im Anhang. Im Folgenden werden die wesentlichen Untersuchungsergebnisse zusammengefasst.

Die Bäumen und Hecken auf den Grundstücken am Rand des Plangebietes dienen als Lebens- und Nahrungsgebiet. Insbesondere die Großbäume stellen potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar. Eine aktuelle Nutzung konnte nicht nachgewiesen werden. Vor Abbruch oder Umbauten von Gebäuden und dem Fällen von Großbäumen sind vorab entsprechende Untersuchungen durchzuführen und vorzulegen.

Um den Eingriff zu minimieren, werden die Versiegelung begrenzt und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Aufwertung der Uferböschung wird ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen, in dem sich ein bachbegleitender Gehölzsaum entwickeln kann. Zwischen Baufenster und Wald wird eine Fläche zur Entwicklung eines Waldsaumes festgesetzt.

Die Trockenmauer an der Südgrenze von Flurstück Nr. 1300/5 ist zu erhalten, da sie wertvolle Lebensräume für Reptilien und Kleinsäuger bietet.

Zum Schutz der Wasserinsekten werden Regelungen zum Einbau von Photovoltaikanlagen getroffen, so dass glänzende Oberflächen bei der Eiablage nicht mit Wasserflächen verwechselt werden. Ebenso zur Verringerung der Lockwirkung auf Fluginsekten.

Zur Vermeidung von Vogelschlag werden gebäudehohe Glasfassaden nur ausnahmsweise zugelassen. Großflächige Verglasungen sind nur in Verbindung mit Maßnahmen, die das Fliegen von Vögeln gegen die Glasflächen verhindert, verträglich.

Durch die Maßnahmen werden mögliche Störungen von wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten vermieden; der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art wird nicht verschlechtert. Artenschutzrechtlich sind deshalb keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

8.3.3 Auswirkungen auf Pflanzen

Innerhalb des Gebietes liegt ein nach § 32 BNatSchG geschütztes Offenland- und Waldbiotop an der Böschung zur Scherzach. Um Konflikte zwischen Wald und Gewerbenutzung zu entschärfen, kann das Waldbiotop in ein Flächenbiotop umgewandelt werden; damit kann hier auf den Waldabstand verzichtet werden. Die Qualität des Biotops wird dadurch nicht eingeschränkt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbebaufläche wird zugunsten eines Gewässerrandstreifens mit Gehölzsaum aufgegeben. Ebenfalls die Gewerbebaufläche im nördlichen Plangebiet, auf dem sich ein Bewuchs mit Großbäumen eingestellt hat. Dieser Bereich wird als Waldfläche ausgewiesen und der Baumbestand hierdurch gesichert.

Grundsätzlich sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächenanteile des Flurstücks Nr. 1300 als Wald zu erhalten. Aus Sicht der Forstverwaltung kann einer Waldentwidmung zugestimmt werden, soweit dies für die Erhaltung und Entwicklung der Gewerbeflächen wegen der Waldabstände erforderlich ist. Ein entsprechender Ausgleich ist zu erbringen und wurde in Abstimmung mit dem Forstamt auf einer städtischen Fläche im Gewann Storchenschnabel festgelegt. Die westliche als Grünbereich im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche wird in Abstimmung mit dem Forst als Waldfläche festgesetzt



und kann auf den Ausgleich für entfallende Waldflächen angerechnet werden. Eine Flächenbilanzierung von alter und neu ausgewiesener Waldfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in den Anlagen.

Naturdenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden; streng geschützte Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, kann von einem ökologischen Ausgleich abgesehen werden; dem Eingriff steht die Vermeidung einer Neubebauung von Flächen im Außenbereich gegenüber.

8.3.4 Auswirkungen auf den Boden

8.3.4.1 Altlasten

Flächen mit Altlastenverdacht liegen im Plangebiet nicht vor.

8.3.4.2 Versiegelung

Großzügig ausgewiesene Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Grün-, Pflanzgebots- und Waldflächen sichern unversiegelte Flächen. Die Baufenster sind so ausgewiesen, dass die Gewerbenutzung von der Scherzach abrückt und sich dafür auf der momentan als Verkehrsfläche genutzten südöstlichen Grundstücksbereich baulich entwickeln kann. Durch die Maßnahmen wird die Einfügung in den angrenzenden Naturraum verbessert.

8.3.5 Auswirkungen auf das Wasser

8.3.5.1 Versickerung

Die Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG). Das Niederschlagswasser von Grundstücksflächen, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut werden, muss gemäß § 45b (3) WG versickert werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Alternativ kann nicht verunreinigtes Oberflächenwasser über entsprechende Retentionsflächen direkt in die Scherzach eingeleitet werden. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf den Erschließungsflächen das Regenwasser durch Rückstände auf den Oberflächen verunreinigt wird, ist die Einleitung in die Scherzach nur für Dachflächenwasser zulässig. Die Möglichkeit, das Regenwasser alternativ in einen Regenwasserkanal einzuleiten, besteht nicht und ist unter vertretbarem Aufwand auch nicht herstellbar.

Durch die alternativ mögliche Sammlung des Wassers in einer Zisterne können Trinkwasserressourcen gespart werden, die indirekt wiederum das Grundwasser schonen.

Die Festsetzung einer Begrünung von Dächern geringer Neigung ist auch im kleineren Umfang mit vertretbarem Aufwand möglich. Aufgrund der Verdunstung von Dachflächenwasser werden Versickerungsanlagen entlastet und bei besonderen Regenereignissen ein möglicher Überlauf in die Kanalisation zeitlich verzögert, so dass die Spitzen der Durchlaufmengen im Kanal geglättet werden. Hierdurch werden bei schwallartig auftretenden Ereignissen Überlastungen verhindert, die eine Gefahr für Überschwemmungen und Wasserrückstau darstellen. Deshalb wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer baukonstruktiv angemessenen Größe Dachbegrünung vorgeschrieben.

8.3.5.2 Hochwasserschutz

Das Land Baden-Württemberg hat im Jahr 2012 eine Hochwassergefahrenkarte herausgegeben. Gemäß dieser reicht bei einem Hochwasserereignis HQ100 die Überflutungsfläche im Südosten des Plangebietes bis an die bestehende Bebauung an der Scherzach.

8.3.6 Auswirkungen auf das Stadtklima

Das Lauratal dient als Frischluftschneise für das Stadtgebiet. Durch die Begrenzung der baulichen Höhen auf den Istzustand wird eine nachteilige Auswirkung ausgeschlossen. Es findet keine erhöhte Bremswirkung der Luftströme statt.

Durch die Festsetzungen einer Flachdachbegrünung, offenporiger Stellplatzgestaltung und Pflanzgebotsflächen sowie die Einschränkung der Versiegelung wird das Aufheizen von Flächen verhindert. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf das Mikroklima durch die Aufheizung der Luft und der damit zusammenhängenden Luftumwälzung entgegengewirkt.



8.3.7 Auswirkungen auf die Lufthygiene

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität findet aufgrund der Wohnnutzung nicht statt. Durch die Einschränkung der Gewerbenutzung ist gewährleistet, dass Emissionen zu keinen Konflikten mit der Wohnnutzung führen. Dies ist insbesondere auch wegen der Versorgungsfunktion des Stadtgebiets mit Frischluft durch das Lauratal von Bedeutung.

8.4 Auswirkungen auf Kulturgüter

Die ehemalige Weberei Sontheimer stellt aus Sicht des Denkmalschutzes keine erhaltenswerte Gebäudesubstanz dar.

Sollte im Zuge von Erdarbeiten auf archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gestoßen werden, befindet sich ein entsprechender Hinweis zur Bergung im Textteil des Bebauungsplanes.

9 Zusammenfassung

Ein Vollzug des Bebauungsplanes anstelle einer baulichen Entwicklung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) legt ein erhöhtes Augenmerk auf den Naturschutz. Eingetretene Verschlechterungen durch widerrechtliche Eingriffe werden rückgängig gemacht bzw. reduziert und ausgeglichen.

Durch die Planung wird ein geordnetes Erscheinungsbild an der Ortseinfahrt nach Weingarten gesichert und moderate Entwicklungsmöglichkeiten für die Gewerbebranche der ehemaligen Weberei Sontheimer definiert. Zugunsten des Zurückweichens der Bebauung vom Gewässer werden Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung auf bereits für die Erschließung befestigten Flächen geschaffen. Die Sicherung und Ausweisung von Bauland auf einer bereits erschlossenen Fläche hat aus ökologischer und wirtschaftlicher Sicht Vorteile. Zum einen wird die Neuerschließung von Grund und Boden verhindert. Zum anderen wird der sensiblen Lage im Lauratal an der Scherzach Rechnung getragen und eine für Umwelt und Anwohner verträgliche Nutzung sichergestellt; durch die Festsetzungen werden Konflikte hinsichtlich Emissionen vorgebeugt und Eingriffe minimiert. Nachteilige Auswirkungen auf Schutzgüter, Vögel oder streng geschützte Arten werden vermieden.

10 Planverwirklichung und Kosten

Durch den möglichen Verkauf der bislang nicht überbaubaren Fläche können Einnahmen erzielt werden. Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht.

11 Anlagen

- Ökologischer Erläuterungsbericht, Umweltschutzstelle Weingarten, vom 24.10.2012
- Lageplan Flächenbilanz zum Waldausgleich, Stadtplanungsamt Weingarten, vom 26.03.2013