



Begründung

Datum: 11.07.2011
Vorentwürfe: 21.04.2011, 17.05.2011
Bearbeiter: T. Pommer

gez. Kuon
Amtsleiter

1 Aufstellung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Das Plangebiet stellt einen südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes „Baienfurter Ösch“ aus dem Jahr 1970 dar. Ein nördlicher Teilbereich wurde in einem ersten Änderungsverfahren den heutigen städtebaulichen Ansprüchen – insbesondere bezüglich Verkehrserschließung sowie Natur- und Lärmschutz – angepasst. Auch im südlichen Teil entsprechen die Festsetzungen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielen: Die großflächige Ausweisung von Mischgebieten kann zu Nutzungskonflikten bei der tatsächlichen Umsetzung führen, die ausgewiesenen Erschließungsanlagen sind aus heutiger Sicht teilweise überdimensioniert oder überflüssig (Gleisanlagen) und die verkehrstechnische Anbindung an das Gewerbegebiet entspricht nicht den heutigen Ansprüchen an den Lärmschutz.

Um die Fläche gemäß den heutigen städtebaulichen Zielen entwickeln zu können, ist es notwendig, eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. 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 Erweiterung des Geltungsbereiches

Um die Nutzung der westlich der Brandenburger Straße zustande gekommenen Gemengelage zu ordnen und auf die Umgebung abzustimmen, wird der Geltungsbereich bis zur Waldseer Straße ausgedehnt. Hierbei wurde insbesondere Augenmerk auf die bestehende Tankstelle gelegt.

Bestand Tankstelle:

Die Tankstelle auf dem Grundstück Waldseer Straße 64, Flurstück Nr. 851/12, besteht seit 1935. Sie war bei der Aufstellung des seit 05.03.1970 rechtskräftigen Bebauungsplans „Baienfurter Ösch“ mit einer im Jahr 1965 errichteten Waschhalle in Betrieb und baurechtlich genehmigt. Nach der damals gültigen BauNVO 68 waren Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässig. Ein Konflikt zwischen der in den Jahren 1953 bis 1965 errichteten Wohnbebauung an der Uhlandstraße und der Tankstelle mit Waschstraße wurde im Bebauungsplanverfahren wohl nicht gesehen; besondere Festsetzungen zur Art und Maß der Nutzung sowie zum Schallschutz wurden nicht getroffen.

Die weitere bauliche Entwicklung der Tankstelle erfolgte mit der Genehmigung einer neuen Waschstraße im Jahr 1971. Die Tankstelle wurde mit Genehmigung vom 24.04.1980 umgebaut, wobei die alten Wohngebäude entfernt und erstmals eine „Riegelbebauung“ zur Uhlandstraße hergestellt wurde. Auf Grund von Einwendungen der Anwohner der Uhlandstraße wurde eine letzte bauliche Lücke zum Gebäude Uhlandstraße 9 baulich geschlossen. In dieser Genehmigung wurden erstmals schalltechnische Auflagen eingeführt und dabei die Richtwerte der VDI – Richtlinie 2058 für WA und MI allgemein angegeben.

In den Jahren 1990 und 1991 wurden Baugenehmigungen für die jetzige Form und den Betrieb der Tankstelle und der Waschstraße erteilt und der Betrieb auf die Nachtstunden ausgeweitet.

Verkehrslärm:

Ein Lärmkonflikt mit der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1970 mit erheblichem Verkehr belasteten B30 Waldseer Straße (ca. 18.000 Kfz/24h; nach GVP 1981) wurde nicht in Betracht gezogen. Lediglich bei der Frage des Abbruchs eines Schuppens auf dem Tankstellengrundstück wurde im Jahr 1977 von den Anwohnern der Uhlandstraße dessen Schallschutzwirkung ins Feld geführt. Eine Beurteilung des Gewerbeaufsichtsamtes ging dabei von einem maßgeblichen Beurteilungspegel von 60 dB(A) aus, welcher ganz überwiegend dem Verkehrslärm zugeschrieben wurde.

Durch die derzeitige bauliche Gestaltung der Tankstellengebäude und der Waschstraße ist für die



Wohngebäude an der Uhlandstraße eine schalltechnisch wirksame Riegelbebauung gegen den immer noch erheblichen Verkehrslärm der L313 Waldseer Straße gegeben (ca. 13.000 Kfz/24h; 2009).

Gewerbegebiete in der Umgebung:

Aus den mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Bechters“ und "Baienfurter Ösch" bzw. "Baienfurter Ösch, Änderung" festgesetzten Gewerbegebieten wird das WA an der Uhlandstraße rechnerisch mit einer plangegebenen Schallwirkung in der lautesten Nachstunde von 41,6 dB (A) belastet. Diese plangegebene Vorbelastung ist einer historisch gewachsenen Gemengelage geschuldet.

Planänderung:

Die derzeit geltende Festsetzung eines WA des Bebauungsplanes „Baienfurter Ösch“ für das Tankstellengrundstück ist unter Berücksichtigung des dort baurechtlich genehmigten Bestandes nicht mehr haltbar. Ein Vollzug des Bebauungsplans mit dieser Festsetzung ist auch in ferner Zukunft nicht mehr zu erwarten. Dies ist auch städtebaulich unter Berücksichtigung der bestehenden Schutzwirkung für die Wohnbebauung an der Uhlandstraße nicht zielführend. Die im Bestand hergestellte Riegelbebauung zwischen Waldseer Straße und Uhlandstraße ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten, sie ist aber schon aus Gründen des Verkehrslärmschutzes für das WA wichtig. Damit ist eine Änderung des Bebauungsplanes zur Lösung der gewachsenen Konflikte unter Berücksichtigung aller dort durch die bauliche Entwicklung gegebenen Interessen geboten. Die städtebaulich erforderliche Änderung des Bebauungsplans „Baienfurter Ösch“ im südöstlichen Bereich soll hierfür zum Anlass genommen werden. In die Planänderung wird auch das Flurstück Nr. 844, Danziger Straße 1, einbezogen, welches bisher als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen ist und nördlich unmittelbar an das WA grenzt. Mit der Einbeziehung wird die Möglichkeit eröffnet, den planerischen Konflikt zwischen GE und WA, welcher auch im Bebauungsplan „Baienfurter Ösch, Änderung“ nicht vollständig gelöst wurde, zu bewältigen. Damit wird desweiteren auch die Möglichkeit eröffnet, einen wirksamen Lärmschutz für das WA gegen den Verkehrslärm der Waldseer Straße mit einer Belastung von ca. 18.000 Kfz/24h darzustellen.

1.3 Verfahrensart

Da es sich um ein überplantes Gebiet im Innenbereich handelt, auf dem bereits Baurecht liegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich – einschließlich der Erweiterung – ist im „Lageplan zur Entwurfsberatung“ mit Datum vom 03.01.2011 dargestellt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 844 sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 846/5, 923 (Brandenburger Straße) und 1878 (Geh- und Radweg),
- im Osten am westlichen Fahrbahnrand im Flurstücks Nr. 1955 (Baienfurter Straße),
- im Süden durch die nördliche Grenzen des Flurstücks 831 (Mochenwanger Straße),
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 1726 (Waldseer Straße).

3 Einordnung in die übergeordnete und vorbereitende Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan in der Fortschreibung vom 11.12.2004 stellt das Plangebiet großflächig als Mischbaufläche dar. Das Flurstück Nr. 844 liegt im Bereich einer nördlich angrenzenden gewerblichen Baufläche. Die ehemalige Gleisanlage an der Baienfurter Straße ist als Bahnanlage dargestellt.

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 05.03.1970 rechtskräftigen Bebauungsplan „Baienfurter Ösch“. Der Grünstreifen an der östlichen Gebietsgrenze an der Baienfurter Straße ist durch den seit 03.10.1961 rechtskräftigen Bebauungsplan „Äußere Halde“ festgesetzt. Das Flurstück Nr. 844 ist durch den Bebauungsplan „Baienfurter Ösch, Änderung“ überplant.

4 Stadträumliche und topografische Lage

Das Plangebiet liegt zwischen drei Ausfallstraßen von Weingarten, der Baienfurter, Mochenwanger und Waldseer Straße. Aufgrund seiner fußläufigen Nähe zur Innenstadt hat sich im Gebiet weitgehend Wohnnutzung entwickelt. An den Rändern mischt es sich bzw. stößt an Gewerbenutzung, die sich in



der ebenen Lage mit guter Verkehrsanbindung angesiedelt hat. Im Norden grenzt das Gewerbegebiet Baienfurter Ösch an. Das Gebiet steigt von West nach Ost um 3 m an.

5 Bestandsituation im Plangebiet

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich im Besitz von mehreren Privateigentümern. Das noch unbebaute Areal in der Mitte und im Osten des Plangebiets wurde von einem Investor erworben.

Die Flächen der hergestellten Erschließungsanlagen sind Eigentum der Stadt Weingarten.

5.2 Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich weitgehend Wohnnutzung. An der Waldseer Straße besteht schon seit Aufstellung des ersten Bebauungsplanes eine Tankstelle. In der Größe, zu der sich der Betrieb zwischenzeitlich entwickelt hat, ist er dem Störgrad einer Mischnutzung zuzuordnen. Das nördlich daran angrenzende Gewerbegrundstück ist noch unbebaut. Im Norden, an der Brandenburger Straße, im Übergang zum Gewerbegebiet, findet auf einem Grundstück Mischnutzung statt.

5.3 Baustruktur

Die Wohnhausbebauung besteht aus Einzel-, Ketten- und Reihenhäuser. Die rückwärtigen Hausgärten bilden einen zusammenhängenden Grünraum. Die Riegelbebauung der Tankstelle bildet einen Lärmschutz zur Uhlandstraße. Die noch nicht entwickelten Bauflächen in der Mitte und im Osten des Plangebiets sind noch weitgehend unerschlossen und sind als Wiese angelegt.

5.4 Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten von der Baienfurter Straße, im Süden von der Mochenwanger Straße und im Westen von der Waldseer Straße eingefasst. Im Westen befindet sich die Uhlandstraße als Sackgassenerschließung. Die Brandenburger Straße verbindet die Mochenwanger Straße mit dem Gewerbegebiet Baienfurter Ösch im Norden. Die Erschließungsstraßen des noch unbebauten Bereichs, Breslauer und Karlsbader Straße, finden sich lediglich in der Katasterdarstellung wieder, sind aber noch nicht hergestellt. Ein Wohnhaus in zweiter Reihe, das an diese Straßen grenzt, wird über eine ehemalige Hofstelle aus erschlossen. An der Grenze zum nördlichen Gewerbegebiet befindet sich eine Rad- und Gehwegverbindung.

5.5 Ruhender Verkehr

Den Gebäuden sind jeweils Abstellflächen und Garagenbauten auf den Grundstücken zugeordnet, die von den Erschließungsstraßen aus angefahren werden. Sie befinden sich im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche, die Garagen teilweise auch in hinteren Grundstücksbereichen.

Entlang der Baienfurter Straße sind öffentliche Parkierungstreifen angelegt. Auf der Brandenburger und Mochenwanger Straße ist das Parken am Fahrbahnrand möglich.

5.6 Grünelemente

Entlang der Baienfurter Straße befindet sich ein Gehölzstreifen, der im Norden über das Plangebiet hinaus weiterführt und das Gewerbegebiet von der Wohnbebauung abschirmt. Um die Hofstelle im Süden stehen mehrere alte Großbäume, zumeist Walnussbäume. Das Kruzifix ist von einer Birkengruppe umgeben.

Die unbebauten Flächen in der Mitte und im Osten des Plangebiets sind als Wiese angelegt. Reste einer Obstbaumplantage wurde im Juli 2010 abgeholzt. Lediglich an den Rändern stehen noch einzelne Obst- und Walnussbäume.

Die Hausgärten der Wohngrundstücke weisen den üblichen Bewuchs von Wiese, Zierpflanzen, Hecken und Sträuchern sowie Bäumen auf.

Naturdenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

Das Plangebiet soll mit Wohnnutzung belegt werden. Davon abgelöst ist entlang der Waldseer Straße eingeschränkte Gewerbenutzung vorgesehen.



6.2 Baustruktur

In den bestehenden Wohngebieten wird die vorhandene Baustruktur aufgenommen. Auf den noch unbebauten Flächen sollen zur Akzentuierung des Verkehrsraumes an städtebaulich besonderen Orten (wie Kreuzungspunkte, Einmündungsbereiche oder an öffentlichen Plätzen) Einzelhäuser mit Geschosswohnungsbau entstehen. In der Gebietsmitte ist eine kleinteilige Struktur mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vorgesehen.

Im Gewerbegebiet ist die Herstellung von baulichen Großformen möglich.

Im Übergang vom Wohn- zum Gewerbegebiet und an der Waldseer Straße sind die Gebäude als geschlossene Front herzustellen.

6.3 Erschließung

Die bisherige Erschließung bleibt bestehen und wird ergänzt. Das bislang unbebaute Areal im Plangebiet wird über drei Anschlusspunkte an der Baienfurter, Mochenwanger und Brandenburger Straße erschlossen. Der Anschlusspunkt an die Baienfurter Straße wird so gelegt, dass der innere Fahrverkehr möglichst gering bleibt, um zu den Wohngrundstücken zu gelangen, gleichzeitig aber keine Schleichverbindungen geschaffen werden.

An der Mochenwanger Straße ist der Anschlusspunkt möglichst weit weg vom Kreuzungsbereich mit der Baienfurter Straße geplant. Der Anschlusspunkt an der Brandenburger Straße ergibt sich als Zwangspunkt durch die vorhandene Bebauung.

Die Durchgangs- und Sammelstraßen der inneren Erschließung sind als Tempo-30-Zone vorgesehen, die davon abzweigenden Straßen als verkehrsberuhigter Bereich im Gegenverkehr.

6.4 Ruhender Verkehr

In Ergänzung zur Parkierung auf dem eigenen Grundstück befinden sich entlang der Baienfurter Straße sowie den Durchgangs- und Sammelstraßen des bisher unbebauten Areals öffentliche Abstellflächen. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind privilegiert; bei Überdeckung mit begrüntem Erdreich werden die Flächen mit einem Abschlag belegt.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Versorgung

Die bebauten Grundstücke sind voll erschlossen.

Über das noch unbebaute Areal werden die Versorgungsnetze von Trinkwasser, elektrischer Energie und Kommunikationsleitungen erweitert. Die Leitungen können in den öffentlichen Straßen verlegt werden. Die Anbindung der Grundstücke an einer privaten Stichstraße wird mittels Leitungsrechte gesichert.

6.5.2 Entwässerung

Schmutzwässer können in bestehende Kanäle abgeführt werden. Das bislang unbebaute Areal wird in der Höhenentwicklung so angepasst, dass Schmutzwässer der neuen Wohnbaugrundstücke über Kanäle, die in Hauptsammler führen, entsorgt werden. Oberflächenwässer bislang unbebauter Grundstücke sind auf unversiegelten Grundstücksflächen entsprechend den rechtlichen Vorgaben zu versickern.

6.5.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung findet über das bestehende Straßennetz statt. Das bislang unbebaute Areal kann über Straßenschleifen abgefahren werden; das Müllfahrzeug kann hierzu Poller entfernen und den neuen Quartiersplatz überfahren. Für Grundstücke, die an Sackgassen liegen, sind entlang der Durchgangsstraßen eine Aufstellfläche für Mülleimer vorgesehen.

6.6 Kinderspielplätze

In Ergänzung zur Verkehrsmischfläche, die verkehrsrechtlich außerhalb des Bebauungsplanverfahrens als sogenannte Spielstraßen angeordnet werden können, den Hausgärten der Ein- oder Zweifamilienhäuser und den nach LBO notwendigen Spielplätzen der Mehrfamilienhäuser werden im Plangebiet Bereiche mit Kinderspielplätzen bzw. Spielgeräten ausgewiesen. Der zentrale Quartiersplatz soll als Aufenthaltsbereich mit einem öffentlichen Spielplatz ausgestaltet werden. In der Grünfläche mit altem Baumbestand sind im rückwärtigen Bereich – abgerückt von der Straße – einzelne Spielgeräte denkbar.



6.6.1 Grünkonzept

Der bestehende Grünstreifen entlang der Baienfurter Straße bleibt erhalten. Bei Herstellung eines Radweges wird er samt den öffentlichen Stellplätzen um 1,5 m nach Westen verschoben. Der alte Baumbestand der ehemaligen Hofanlage an der Südspitze des Plangebiets wird in eine Grünfläche integriert.

Die rückwärtigen Hausgärten bilden einen zusammenhängenden Grünraum. Entlang der Verkehrsflächen stehen Bäume, die den Straßenraum auflockern.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird großflächig allgemeine Wohnnutzung ausgewiesen. Konflikte mit angrenzenden Nutzungen sind aufgrund folgender Maßnahmen nicht zu erwarten:

- Abrücken von der Baienfurter Straße durch straßenbegleitenden Grüngürtel, unterstützt durch Tempo 30 (nicht festgesetzte Bestandssituation)
- Abrücken von der Mochenwanger Straße (Südgärten) und Festsetzung einer mechanischen Lüftungseinrichtung entlang der Straße
- Besondere Vorkehrungen zur abschirmenden Riegelbebauung zum bestehenden nördlichen Gewerbegebiet und Grundrisszonierung
- baulicher Schallschutz gegenüber dem Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem Verkehrslärm auf der Waldseer Straße
- Einschränkung der Gewerbenutzung auf den Störgrad einer Mischnutzung.

Durch die Maßnahmen der Festsetzung eines definierten Schallschutzes gemäß dem Gutachten des Büros ITA und der Abstufung des Gewerbegebietes auf den Störgrad eines Mischgebietes kann die Gemengelage aufgelöst und der Nutzungskonflikt mit der bestehenden Tankstelle entschärft werden. Gleichzeitig werden bei einer zukünftigen Bebauung des nördlich angrenzenden Gewerbegrundstückes Beeinträchtigungen für das Wohnen verhindert und der Verkehrslärm auf der Waldseer Straße wirksam abgeschirmt. Mit Rücksicht auf den in seinem Bestand geschützten Tankstellenbetrieb werden für das Wohngebiet östlich der Umlandstraße Immissionswerte zwischen Wohn- und Mischgebiet vergeben. Die Zaunwerte für das Gewerbegebiet GEe 2 ergeben sich aus den Vorschlägen für eine schalltechnische Gliederung des Plangebiets der 1. Änderung, in das dieses Grundstück ebenfalls mit einbezogen war (s. Schallschutzgutachten, Büro ITA, vom September 2001).

Einem bestehender Gewerbebetrieb wird ein erweiterter Bestandsschutz im Charakter einer Mischnutzung eingeräumt, so dass für diesen Bereich (Teil von WA 7) nicht die erhöhte Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebiets gilt. Die Möglichkeit der „Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung“ der gewerblichen Anlagen beziehen sich nur auf den bestandsgeschützten Betrieb, nicht aber auf eine Wiederherstellung der Gewerbenutzung nach erfolgter Umnutzung zur Allgemeinen Wohnnutzung.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Grünelemente

Um eine hohe Wohnqualität zu schaffen, wird für Wohnbaugrundstücke die Hälfte der Fläche als unversiegelt festgesetzt. Lediglich im Hinblick auf festgesetzte Tiefgaragen werden in Bereichen von Geschosswohnungsbauten die Überbaubarkeit bis zur Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erhöht. Hierdurch werden eine Durchgrünung des Gebiets und die Entwicklung von naturnahen Gärten gefördert. Festsetzungen von Bäumen zum Erhalt oder zur Pflanzung stärken die Vernetzung von Lebensräumen von Tieren, insbesondere im Bereich des Grünstreifens, in dem artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen stattfinden.

Im Gewerbegebiet wird eine Versiegelung bis zur Obergrenze der Baunutzungsverordnung zugelassen. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zu den gegenüberliegenden Wohngebieten.

7.1.3 Höhenbegrenzung der Gebäude, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In den bebauten Gebieten wird die Bestandshöhe aufgenommen und maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Zur Förderung des Dachausbaus – zugunsten der Vermeidung von Neubauten auf



bisher unversiegelten Flächen – werden in den Wohngebieten Wandhöhen festgesetzt, welche die Herstellung eines Kniestocks zulassen. Dadurch wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit dem Boden entsprochen.

An städtebaulich besonderen Orten (wie Kreuzungspunkte, Einmündungsbereiche oder an öffentlichen Plätzen) werden zur Akzentuierung des Verkehrsraumes Punktgebäude zugelassen, die sich von der Umgebung durch ein weiteres Vollgeschoss abheben. Durch das räumliche Zusammenspiel zwischen Punktbebauung und Freiflächen wird dem Gebiet eine städtebauliche Identität vermittelt und seine Struktur räumlich ablesbar gemacht. Die Festsetzung von Maximalhöhen für Gebäude – bei Geschosswohnungsbauten in Verbindung mit auf Abstand gesetzten Baufenstern – grenzt die Verschattung benachbarter Grundstücke ein.

Für die Bebauung am Quartiersplatz ist städtebaulich eine bauliche Verdichtung durch Geschosswohnungsbau gewollt. Um entsprechend der Wohnungsgrößen die geforderte Anzahl von Stellplätzen zu schaffen, sind Überschreitungen der Obergrenze der Grundflächenzahl für Wohnnutzung notwendig. Diese werden im Rahmen des in der Baunutzungsverordnung, § 19 (4) 3. Satz 2, verankerten „geringfügigem Maß“ zugelassen. In Verbindung mit der Ausweisung einer Grünfläche im Plangebiet ist die Verdichtung städtebaulich verträglich und in Zusammenschau mit den Freiflächen zum Aufenthalt und Spielen ist die vom Gesetzgeber angestrebte Wohnqualität gesichert. Weitere Überschreitungen über dieses Maß hinaus sind nicht möglich.

Entlang der Baienfurter und Mochenwanger Straße mit breiten Straßenquerschnitten sind Gebäude mit drei Vollgeschossen zugelassen. Durch ihre Stellung an der Baulinie bilden sie klare Raumkanten aus, welche die Straßenräume fassen. Entlang der vierspurigen Waldseer Straße (alte B 30) werden die Gebäudehöhen im Gewerbegebiet bis auf vier mögliche Vollgeschosse erhöht. Hierdurch wird die Höhenfestsetzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Baienfurter Ösch, Änderung“ aufgenommen. Das Teilgebiet gegenüber dem Wohngebiet an der Umlandstraße vermittelt mit einer dreistöckigen Wandhöhe zwischen den Gebieten.

Zur Vermeidung von ungeordneten Höhensprüngen aneinander grenzender Gebäude ist bei Ausführung einer geschlossenen Bauweise bei festgesetztem Mindest- und Höchstmaß der Wandhöhe zwingend das arithmetische Mittel zu wählen, sofern nicht eine höhengleiche angrenzende Nachbarbebauung – bei Hausgruppen der gesamten Gruppe – vorhanden oder bei Herstellung gesichert ist.

In den bestehenden Wohngebieten wird die vorhandene Baustruktur aufgenommen. In den Gebieten mit unterschiedlichen Bauweisen wird auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, da die Bestandsbebauung diese hinreichend regelt. Lediglich in Teilgebieten mit einheitlicher Bauweise wird diese festgesetzt, um den Gebietscharakter zu sichern.

Auf den noch unbebauten Flächen werden unterschiedliche Bauformen festgelegt, um den Teilgebieten eine ihrer räumlichen Lage entsprechende Baustruktur zu geben – teils funktional, teils gestalterisch. Im Übergang vom Wohn- zum Gewerbegebiet und an der Waldseer Straße sind durch die Festsetzungen von Baulinien die Gebäude als geschlossene Front herzustellen. Hierdurch wird die an das bestehende Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung schalltechnisch geschützt. Um die bislang unbebauten Flächen hinsichtlich seiner Baustruktur zu gliedern, werden Teilgebiete an der Mochenwanger Straße und am Verkehrsknoten an der ehemaligen Hofstelle als Hausgruppen bzw. mehrgeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Gebietsinneren wird die Baustruktur kleinteiliger entwickelt. In Verbindung mit einer Begrenzung auf zwei Geschosse sind Ein- oder Zweifamilienhäuser als lockere Einzelhausbebauung mit einer Begrenzung der Grundfläche und der Gebäudeanzahl festgesetzt. Das Teilgebiet an der Baienfurter Straße wird als offene Bauweise festgesetzt, um in der städtebaulichen Struktur zwischen den Gebieten zu vermitteln. Damit die Gebäude sich hinsichtlich ihrer Länge in die Umgebung einfügen, wird das Maß begrenzt.

Für das Gewerbegebiet werden großflächige Baufenster ausgewiesen, um zu ermöglichen, die Organisation der Baukörper dem Betriebsablauf anzupassen.

7.1.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Zur Vermeidung von Parksuchverkehr sind öffentliche Stellplätze außerhalb des verkehrsberuhigten Bereichs angeordnet. Hierzu – und damit der verkehrsberuhigte Bereich in seiner Größe übersichtlich bleibt – ist der verkehrsberuhigte Bereich im Einmündungsbereich in die Baienfurter Straße unterbrochen und die Fläche in Fahrbahn und Gehweg differenziert. Zur Klärung der Wartepflicht des motorisierten Verkehrs verlaufen die Gehwege ohne Unterbrechung über die Verkehrsmischfläche.



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 Ruhender Verkehr

Aufgrund der gestiegenen und immer noch steigenden Anzahl von Pkws pro Einwohner, insbesondere außerhalb von Großstädten, führt der Mindeststellplatzschlüssel der Landesbauordnung (LBO) zu einem Unterangebot an Abstellmöglichkeiten für Pkws. Diese Entwicklung entspricht den Beobachtungen in Weingarten: Der Parkdruck auf zumeist ältere Stadtteilen, die zu einer Zeit ohne Vollmotorisierung gebaut worden sind und unter einem chronischen Stellplatzmangel leiden, wird durch die unterversorgten Neubaugebiete noch mal erhöht.

Um zu gewährleisten, dass die Stellplatzanzahl auf den Neubauf Flächen dem tatsächlichen Parkplatzbedarf entspricht und der Parkdruck innerhalb des Neubaugebietes sich nicht auf die bereits angespannte Parksituation in der Umgebung verlagert, werden Stellplatzanzahlen im Verhältnis zur Größe der Nutzfläche festgesetzt. In Ergänzung dazu wird pro drei bis vier neue Wohneinheiten im Gebiet ein zusätzlicher öffentlicher Stellplatz ausgewiesen. Hierdurch wird der Bedarf an Pkw-Stellplätzen für Besucher oder ein – je nach Familiensituation vorübergehender – Mehrbedarf an Stellplätzen einzelner Wohnungen abgedeckt.

7.2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

An den Gebietsrändern, im Übergang zum Bestand, und in den bereits überwiegend bebauten Flächen werden Sattel- und Walmdachformen festgesetzt, um mit der bestehenden Dachlandschaft einen gestalterischen Gleichklang herzustellen. Die Dachneigungen werden von den Festsetzungen bisheriger Planungen übernommen. Dadurch werden die gestalterischen Ziele des darunter liegenden Planes weiterverfolgt und ausformuliert.

Im Gegenzug wird für Grundstücke, die im Inneren des bislang unbebauten Areals liegen keine Dachgestaltung oder keine Minstdachneigung festgesetzt. Durch ihre rückwärtige Lage in zweiter Reihe zu den Sammel- und Hauptstraßen sowie der niedrigen Gebäudehöhe treten sie gestalterisch wenig in Erscheinung. Lediglich Firstrichtungen werden vorgegeben, damit hinsichtlich der Gebäudestellung eine Grundordnung gewahrt bleibt.

Für Dachformen der punktuellen Einzelhausbebauung mit Geschosswohnungen werden Flach- und Pultdachformen vorgeschrieben. Hiermit wird der Solitärcharakter der Einzelhäuser durch eine moderne Formensprache unterstrichen und an den Gebietsrändern zu den Dachformen im angrenzenden bzw. über der Straße liegenden Gewerbehallen ein in sich abgestimmtes Gestaltungsbild geschaffen. Um die öffentliche Grünfläche gestalterisch einheitlich zu fassen, wird für die Reihen- und Kettenhäuser, die senkrecht an die Baienfurter Straße stoßen und zwischen den Geschosswohnungsbauten liegen, zwingend Pultdachform vorgeschrieben. Das Erscheinungsbild der Hausgruppen wird einheitlich weitergeführt, indem die Außenwände als Putzfassaden in heller Tönung auszuführen sind. Im sonstigen Plangebiet sind neben bestehenden Putzfassaden auch Ausführungen in Holz zulässig, um eine alternative zeitgemäße Gestaltung zu ermöglichen.

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.

7.2.3 Anforderungen an Werbeanlagen

Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen orientieren sich an den geplanten Nutzungen.

Da das allgemeine Wohngebiet vorrangig dem Wohnen dienen soll und die Infrastruktur mit Grünanlagen und Spielbereichen für familienfreundlich ausgelegt ist, 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, ganz in Entsprechung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes.



7.2.4 Außenanlagen

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

Damit die Grünstruktur aufgewertet wird, sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Hecke oder begrünt vorzunehmen. Sockelmauern bei Einfriedigungen sind nicht zugelassen, um Kleintieren und Säugetieren wie Igel den Durchgang zu ermöglichen. Mauern oder andere geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Bretterschalungen generell nicht zugelassen, um die räumliche Wirkung von Einfriedigungen, einhergehend mit einer ungewollten empfundenen Einengung des Straßenraumes, einzuschränken.

Stützmauern sind als Trockenmauern und Gabionen auszuführen, um sie als Lebensraum für Reptilien in den Naturraum einzubinden.

7.2.5 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.

7.2.6 Niederspannungsleitungen

Freileitungen sind im Gebiet aufgrund des Bestandes und des Entwicklungszieles großer Bäume nicht zugelassen. Die Leitungen könnten zu Konflikten beim Wachsen der Bäume und bei notwendigen Pflegearbeiten führen.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Da das Plangebiet nicht an die offene Landschaft grenzt und von ihr aus nicht sichtbar ist, hat die Umsetzung keine Auswirkung auf das Landschaftsbild.

8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Durch die Weiterentwicklung der bisher mit Mischgebietsnutzung überplanten Gebietsteile in Wohnnutzung wird das Gebiet stärker mit Grünelementen belegt und erfährt eine differenziertere Ausgestaltung mit Aufenthaltsqualität; der festgesetzte Quartiersplatz und die öffentliche Grünfläche mit Spielbereichen sind hierfür kennzeichnend. Dies kommt einer höherwertigem Gestaltungsbild zugute.

8.3 Umweltauswirkungen

8.3.1 Auswirkung auf den Menschen

8.3.1.1 Lärm

Aus lärmtechnischer Sicht ist die künftige Nutzung des Gebiets im Rahmen der einschlägigen Regelwerke konfliktfrei und zieht eine Verbesserung der bestehenden Nutzung nach sich.

Das Heranrücken der Wohnnutzung an das Gewerbegebiet wird durch besondere Vorkehrungen für den Schallschutz konfliktfrei gelöst. Eine festgesetzte Riegelbebauung wirkt als aktiver Schallschutz für die dahinter liegende Wohnbebauung, sowohl für die zukünftige, als auch für die bereits vorhandene. Für letztere tritt durch die Überplanung des Gebiets eine Verbesserung ein. Durch die Festsetzung einer bedingten Nutzung muss der schalltechnisch wirksame Gebäuderiegel vor Herstellung des dahinter angrenzenden Teilgebiets erfolgen.

Die wohnverträgliche Nutzung der Riegelbebauung selber wird durch die Vorgabe gewährleistet, dass an den zum Gewerbegebiet hin gelegenen Nordfassaden keine Fenster schutzwürdiger Aufenthaltsräume angeordnet sein dürfen.

Durch die Festsetzung eines Schallschutzes auf den gewerblich genutzten Grundstücken, die innerhalb des Plangebietes liegen, samt Begrenzung bzw. Abstufung der Immissionswerte auf das Maß eines Mischgebiets bewirkt eine Reduzierung der Lärmbelastung. Durch die Abschirmung der Immission aus dem Gewerbegebiet mit Hilfe einer Schallschutzwand oder geschlossenen Bebauung wird gleichzeitig auch der Verkehrslärm der alten B 30 merklich verringert.



8.3.1.2 Geruch

Mögliche Beeinträchtigungen durch die angrenzende Gewerbenutzung im Norden und Süden (Futtermittel Donath) ist je Windrichtung nicht auszuschließen, jedoch nicht gesundheitsschädigend. Durch die Wohn- und eingeschränkte Gewerbenutzung im Gebiet selber ist keine Beeinträchtigung zu erwarten. Nebengebäude mit Kleintierhaltung – abgesehen von gewöhnlichen Haustieren – werden nicht zugelassen, um Geruchsbelästigungen für die Wohnnutzung auszuschließen.

8.3.1.3 Elektromagnetische Strahlung

Mit Rücksicht auf das anspruchsvoll gestaltete Ortsbild im Wohnumfeld und den Versuch, durch umfangreiche Festsetzung örtlicher Bauvorschriften im Plangebiet eine harmonische Gesamtgestaltung sicherzustellen, wird in den Wohngebieten die Einrichtung von Mobilfunkantennenanlagen nicht zugelassen.

Im Gewerbegebiet sind Mobilfunkanlagen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie sich nicht negativ auf das Ortsbild des angrenzenden Wohngebiets auswirken.

8.3.2 Auswirkungen auf Tiere

Vor Überplanung des Plangebiets wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten durchgeführt. Das Gebiet dient als Fortpflanzungs-, Ruhestätte oder Jagdraum für europäische Vogelarten, Fledermäuse und Reptilien, vermutlich auch der streng geschützte Zauneidechse. Letztere konnten zwar im Gebiet selber nicht nachgewiesen werden, die Art aber aufgrund ihres Vorkommens im nördlich angrenzenden Gebiet und des geeigneten Lebensraumes potentiell angenommen.

Aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten – abgesehen von denen in den Großbäumen um die ehemalige Hofanlage – konnten nicht festgestellt werden, da sämtliche Obstbäume auf der „gärtnerisch genutzte Grundfläche“ auf dem unbebauten Areal im Plangebiet durch den Privateigentümer ohne Abstimmung mit einem Fachgutachter entfernt wurden. Das Bundesnaturschutzgesetz in der rechtskräftigen Fassung von 2010 sieht für diese Art genutzten Flächen keine zeitliche Einschränkung des Rückschnittes oder der Fällarbeiten vor, sofern keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten betroffen sind. Eine vorherige Untersuchung der Bäume diesbezüglich hatte nicht stattgefunden und wurde erst im Nachhinein durchgeführt, soweit dies noch möglich war.

Weder potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten, noch tatsächlich genutzte Jagdräume sind artenschutzrechtlich geschützt. Da auf dem unbebauten Areal oder den Gleisanlagen keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nachgewiesen wurden, belaufen sich die umfangreichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf freiwilliger Basis – sowohl die außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bereits hergestellten für Reptilien, als auch die festgesetzten für Vögel und Fledermäuse.

Durch Festsetzungen von Grünflächen, Pflanzbindungen für Bäume sowie Pflanzgebote für Bäume und Sträucher wird die ökologische Funktion im Gebiet gesichert. Die Ausweisung und der Schutz wichtiger Grünstrukturen unterstützen die Vernetzung von Habitaten und Flugkorridoren mit denen in der Umgebung. Maßnahmen für den Artenschutz wie die Herstellung von Sommer- und Winterquartiere für Reptilien sowie das Aufhängen von Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel vermeiden mögliche Störungen von wild lebenden Tieren der streng oder besonders geschützten Arten sowie der europäischen Vogelarten. Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedigungen und Sockelmauern ergänzen die Maßnahmen. Der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art wird nicht verschlechtert.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dem Eingriff steht die Vermeidung einer Neubebauung von Flächen im Außenbereich gegenüber – verbunden mit dem zu erwartendem Pendlerverkehr – und ist gesamtökologischen als vorteilhaft zu bewerten.

Eine ausführliche Dokumentation der Bestandsaufnahme sowie eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen sind in den Anlagen zu finden.

8.3.2.1 Entwicklung der Population bei Nichtdurchführung der Planung

Weitläufige Streckenabschnitte des ehemaligen Gleisbettes waren vollständig durch Gebüsch überwachsen und als Lebensraum für Reptilien ungeeignet. Bei Nichtdurchführung der Planung wäre ein sukzessiver Rückgang der Populationen bis zu einem völligen Verschwinden innerhalb von 10-15 Jahren zu erwarten. Durch die Umsetzung der Planung mit den entsprechenden Maßnahmen zum Artenschutz wird das Überleben einer möglicher Weise vorhandenen lokalen Population langfristig gesi-



chert. Durch Monitoring wurde bereits festgestellt, dass eines vor der Baumaßnahme angelegtes Quartier bereits von Zauneidechsen genutzt war.

8.3.3 Auswirkungen auf Pflanzen

Durch Ausweisung von Grünflächen mit Pflanzbindung bleibt die vorhandene Grünstruktur entlang der Baienfurter Straße erhalten. Zur Vernetzung der Grünstruktur mit dem Wohngebiet werden für Wohnhäuser und Garagen Baufenster ausgewiesen. Im rückwärtigen Bereich entstehen zusammenhängende Grünräume der aneinander grenzenden Hausgärten, die durch Baumfestsetzungen strukturiert sind. Die unter Ziff 8.4.2 dargestellte Entsiegelung ist hierbei eine maßgebende Verbesserung für die Standorte von Pflanzen.

Durch die Vorgabe einer Pflanzliste mit einheimischen standortgerechten Arten und Obstbäumen, die mit dem Kompetenzzentrum Obstbau-Bodensee abgestimmt wurden, wird die ökologische Wertigkeit der Anpflanzungen sichergestellt und optimiert.

Thuja und andere nicht einheimische Gehölze sind als Einfriedigungen ausgeschlossen, da sie nicht in den ökologischen Kreislauf passen und weniger Nahrungsangebot und Lebensraum bieten als einheimische Arten.

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

8.3.4 Auswirkungen auf den Boden

8.3.4.1 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nur auf den Flächen der ehemaligen Gleisanlage vor. Im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung des Gleisschotter im Bereich der Baienfurter Straße“ der Fa. Berghof vom 13.07.2010 konnten für den Gleisschotter erhöhte Schadstoffgehalte (Z 1.1) ausgeschlossen werden. Im natürlich anstehenden Untergrund unterhalb des Gleiskörpers im Bahnhofsnahe Bereich wurden jedoch erhöhte Zinkwerte (Z 2) festgestellt. Die Gleisfläche wurde mit dem Handlungsbedarf „B-Entsorgungs-Relevanz“ bewertet. Gemäß dem von der LUBW 2001 abgeleiteten Prüfwert für Zink im Wirkungspfad Boden-Mensch bestehen keine Bedenken gegen eine Wohnbebauung.

8.3.4.2 Versiegelung

8.3.4.2.1 Bestandssituation

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Baienfurter Ösch“ aus dem Jahr 1970. Rechtsgrundlage zur Ermittlung des Maßes der überbaubaren Fläche ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968. Nach § 19 (4) BauNVO i.d.F. von 1968 bleiben die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen sowie Lager- und Hofflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt. GleichermäÙen werden Garagen und Stellplätze samt ihren Zufahrten erst in der Fassung von 1990 zu den Grundflächen mit angerechnet. Um eine Versiegelung einzuschränken, bedarf es der Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgebotsflächen oder einer ausdrücklichen Beschränkung der Versiegelung. Dies ist in der Planung aus dem Jahr 1970 nur teilweise vorgenommen worden. Nicht näher definierte Flächen sind deshalb als voll versiegelt anzunehmen.

Da hinter der Fläche mit Rasen und Zierbepflanzung mancherorts Garagenflächen ausgewiesen sind, ist bei der Berechnung der unversiegelten Flächen die Aufstellfläche abzuziehen. Zusätzlich können die als Fläche mit Rasen und Zierbepflanzung dargestellten Bereiche teilweise als Pkw-Einstellfläche angelegt werden. Ebenso sind Erschließungsanlagen über diese Flächen notwendig. Deshalb wird bei der Ermittlung der unversiegelten Flächen näherungsweise ein Abschlag von 25 % angesetzt. Dieses Maß entspricht der unteren Grenze der bereits überbauten Grundstücke.

Die Fläche mit Pflanzzwang wird vollständig als unversiegelt angesetzt.

Der Grünstreifen westlich der Baienfurter Straße ist im Bebauungsplan „Äußere Halde“ festgesetzt; in seiner Darstellung entspricht er der Signatur eines Vorgartenbereichs. In ihm ist die teilweise Herstellung von Erschließungswegen und Abstellflächen von Fahrzeugen zulässig. Dementsprechend wurden entlang der Baienfurter Straße Stellplätze für Längs- und Querparker eingerichtet und ebenso eine Fußwegverbindung zur Brandenburger Straße. Da diese Flächen voll versiegelt sind, müssen bei der Ermittlung der unversiegelten Fläche abgezogen werden.

Das Flurstück Nr. 844 ist durch den Bebauungsplan „Baienfurter Ösch, Änderung“ aus dem Jahr 2011 überplant. Die Fläche darf mit 80 % überbaut werden.



unversiegelte Fläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan:

Rasen mit Zierbepflanzung - Abschlag	=	10.735 m ²	*	0,75	=	8.051 m ²
Fläche mit Pflanzzwang	=					294 m ²
Grünstreifen entlang Baienfurter Str.	=					516 m ²
unversiegelte Fläche Fl.-St. 844	=					770 m ²
						9.631 m ²

versiegelte Fläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan:

Plangebiet - unversiegelte Fläche = 62.843 m² - 9.631 m² = 53.212 m²

Das gesamte Plangebiet umfasst 62.843 m². Hiervon sind 53.212 m² versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von 85 %.

8.3.4.2.2 Auswirkungen des Eingriffs

Im Plangebiet dürfen Grundstücke bis zu den im Textteil zulässigen Obergrenzen überbaut werden. Weitere Versiegelungsflächen, welche in § 19 (4) nicht erwähnt werden, sind ausdrücklich mit einbezogen.

unversiegelte Fläche nach Neuplanung:

WA 1 * (1-GRZ)	=	3.625 m ²	*	0,4	=	1.450 m ²
WA 2 * (1-GRZ)	=	9.791 m ²	*	0,5	=	4.896 m ²
WA 3 * (1-GRZ)	=	2.344 m ²	*	0,5	=	1.172 m ²
WA 4 * (1-GRZ)	=	3.583 m ²	*	0,5	=	1.792 m ²
WA 5 * (1-GRZ)	=	1340 m ²	*	0,3	=	402 m ²
	=	1.016 m ²	*	0,4	=	406 m ²
WA 6 * (1-GRZ)	=	4.068 m ²	*	0,5	=	2.034 m ²
WA 7 * (1-GRZ)	=	9.822 m ²	*	0,5	=	4.911 m ²
	=	404 m ²	*	0,4	=	162 m ²
WA 8 * (1-GRZ)	=	676 m ²	*	0,5	=	338 m ²
	=	131 m ²	*	0,4	=	52 m ²
WA 9 * (1-GRZ)	=	6.448 m ²	*	0,5	=	3.224 m ²
GEe * (1-GRZ)	=	7.264 m ²	*	0,2	=	1.453 m ²
Verkehrsgrün	=					367 m ²
Grünfläche	=					1.739 m ²
						24.397 m ²

versiegelte Fläche nach Neuplanung:

Plangebiet - unversiegelte Fläche = 62.843 m² - 24.397 m² = 38.446 m²

Das gesamte Plangebiet umfasst 62.843 m². Hiervon sind 38.446 m² versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von 61 %.

Gegenüber der möglichen Versiegelung nach dem Bebauungsplan „Baienfurter Ösch“ aus dem Jahr 1970 ergibt sich eine rechnerische Entsiegelung von etwa 15.000 m² oder um 24 % des Plangebiets. Das Schutzgut Boden wird somit in erhöhtem Maße geschont.

8.3.5 Auswirkungen auf das Wasser

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. Die Möglichkeit, das Regenwasser alternativ in einen Regenwasserkanal oder oberirdisches Gewässer einzuleiten, besteht nicht und ist unter vertretbarem Aufwand auch nicht herstellbar.



Aufgrund der Reduzierung der Gesamtversiegelung um 37 % kann Oberflächenwasser in größerem Umfang versickern. Hierdurch wird das Wasser gefiltert und die Grundwasserneubildung unterstützt. Zur Vorbeugung von Verunreinigungen von Wasser werden in den Textteil Hinweise zum Gewässerschutz aufgenommen.

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.

8.3.6 Auswirkungen auf das Stadtklima

Durch die Überbauung von Flächen werden Baustoffe bei Sonneneinstrahlung aufgeheizt und führen zu einer Erhöhung der Lufttemperatur. Mit der Erwärmung bodennaher Luft steigt diese auf und beeinflusst das Mikroklima und die Staubumwälzung.

Aufgrund der Reduzierung des Versiegelungsgrades wird die Aufheizung verringert. In Ergänzung dazu sind Stellplätzen mit wasserdurchlässiger Oberflächen sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt zu gestalten. Durch die Verdunstung von Wasser in Pflanzen und Oberflächen wird durch Verdunstungskälte die Aufheizung und die damit einhergehende Lufterwärmung reduziert. Gleichzeitig wird durch die gegenüber der bisherigen Planung in größerer Stückzahl festgesetzten Bäume und Gehölze die Verschattung versiegelter Flächen erhöht.

Bei Umsetzung der Planung ist gegenüber der bisherigen von einer Verbesserung des Mikroklimas auszugehen.

8.3.7 Auswirkungen auf die Lufthygiene

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist aufgrund der Wohnnutzung und eingeschränkten Gewerbenutzung nicht zu erwarten.

8.4 Auswirkungen auf Kulturgüter

Zur Basilika besteht von dem zur Zeit noch unbebauten Areal Sichtbeziehung; der Kirchenbau erhebt sich in der Ferne auf dem Martinsberg. Aufgrund der großen Entfernung findet kein gestalterisches Zusammenspiel statt.

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 im Textteil des Bebauungsplanes.

9 Zusammenfassung

Das Plangebiet stellt im Stadtgebiet von Weingarten eines der letzten Neubaugebiete mit mehreren Straßenzügen dar. Aufgrund der innenstadtnahen Lage wird vorrangig Wohnnutzung ausgewiesen. Durch schallschutztechnische Maßnahmen werden mögliche Konflikte zur angrenzenden Gewerbenutzung ausgeschlossen und bei Umsetzung der Planung die Gesamtsituation für die bestehende Wohnbebauung merklich verbessert.

Die klare Erschließungsstruktur mit zahlreichen öffentlichen Stellplätzen entlang der inneren Erschließungsstraßen und ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereiche schafft auf dem bislang unbebauten Areal ein attraktives Wohngebiet. Die Festsetzung eines Quartiersplatz und einer Grünfläche mit bestehenden Großbäumen erhöht die Aufenthaltsqualität; Spielbereiche auf diesen Flächen stärken die familienfreundliche Ausrichtung des Wohngebietes. Die Ausweisung von Baufenstern sichert zusammenhängende Grünräume der aneinander grenzenden Hausgärten. Durch Festsetzungen von Pflanzungen und den Erhalt von Grünstrukturen werden im Gebiet Lebensräume von Tieren und Standorte von Pflanzen geschaffen und ein naturnahes Wohnen ermöglicht.

Die Höhenstaffelungen von Geschosswohnungsbauten an den Gebietsrändern, Sammelstraßen und öffentlichen Plätzen hin zur niedrigeren Ein- bis Zweifamilienhausbebauung im Gebietsinneren schafft



differenzierte Straßenräume und gibt dem Gebiet eine städtebauliche Identität. Die Standorte der verdichteten Bauformen halten den Anliegerverkehr möglichst gering, um das Wohnen vor Verkehrslärm zu schützen. Aus gleichem Grund wird die Anbindung an die Baienfurter Straße, die Anordnung des verkehrsberuhigten Bereichs und die Straßenführung der inneren Erschließung so gestaltet, dass eine Schleichwegverbindung für den Durchgangsverkehr unattraktiv ist. Fußgänger und Radfahrer werden durch kurze Erschließungstiche in angrenzende Gebiete privilegiert. Eine motorisierte Durchfahrt zum nördlichen Gewerbegebiet ist nicht möglich.

Örtliche Bauvorschriften ergänzen die qualifizierten Festsetzungen des Planungsrechtes und sichern die Qualität der äußeren Gestaltung. Störende Auffälligkeiten sollen vermieden und eine der Wohnnutzung angemessene als auch naturnahe Ausführung gesichert werden. Hierdurch wird das Plangebiet im Gleichklang gehalten und harmonisch auf die Umgebung abgestimmt. Für Dachformen im Bereich von Bestandsbebauungen und im räumlichen Zusammenspiel zu ihr – beispielsweise im Gegenüber an der Baienfurter Straße – werden Sattel- und Walmdächer mit steiler Dachneigung festgesetzt, die das Gestaltungsbild der historischen bzw. bestehenden Bebauung aufnehmen und weiterführen. Solitäre Geschosswohnungsbauten, Hausgruppen an der öffentlichen Grünfläche und Einzelhäuser in der Quartiersmitte sind gestalterisch in moderner Formensprache ausformuliert und als Pult- oder Flachdach festgesetzt. Für Grundstücke, die im Inneren des bislang unbebauten Areals liegen, wird der Ausführung mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Hier werden keine Mindestmaße der Wandhöhe oder der Dachneigung vorgegeben, da die niedrigen Gebäude in zweiter Reihe zu den Haupt- und Sammelstraßen gestalterisch wenig in Erscheinung treten. An Standorten mit repräsentativer und augenscheinlicher Wirkung – beispielsweise wie die Gebäude in exponierter Lage an den Hauptstraßen und öffentlichen Plätzen – werden planungs- und gestaltungsrechtliche Vorgaben enger gefasst. Die anderen Teilgebiete haben eine mittlere Festsetzungstiefe.

Die Planung birgt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter, Vögel oder wild lebende Tiere der streng bzw. besonders geschützten Arten. Durch die Minimierung des Eingriffes und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen werden zum Erhalt der (potentiellen) Artenvielfalt bei der Überplanung des Gebiets über das gesetzlich notwendige Maß hinaus Lebensräume erhalten und neu geschaffen.

10 Planverwirklichung und Kosten

Baugrundstücke, die noch nicht erschlossen sind, werden in Abstimmung mit dem Stadtbauamt von einem privaten Erschließungsträger hergestellt. Die als öffentlich gewidmete Verkehrs- und Grünflächen werden von der Stadt übernommen, einschließlich des Kanals, der in diesem Flächen verlegt wird.

Durch die Ausweisung der ehemaligen Gleisfläche als Bauland kann die Stadt Flächen veräußern, die sie zuvor von der Deutschen Bahn erworben hat.

11 Anlagen

- Artenschutzrechtliches Fachgutachten, Büro Sieber, vom 07.10.2010
- Orientierende Untersuchung der Gleisanlage, Fa. Berghof, vom 13.07.2010
- Artenschutzbezogene Bewertung der Fledermäuse, einschließlich Baumbestand und Avifauna, Fachberater Artenschutz Ramos, vom 02.11.2010
- Untersuchung wegen „fledermaustypischer Geruch“ Bretterverschlag Dachboden Südteil, Fachberater Artenschutz Ramos, vom 30.11.2010
- Untersuchung Baumbestand auf Höhlen/Nester, Fachberater Artenschutz Ramos, vom 15.12.2010
- Erläuterungsbericht zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen des artenschutzrechtlichen Fachgutachtens vom 07.10.2010, Umweltschutzstelle Weingarten, vom 21.04.2011
- Schallschutzgutachten, Büro ITA, vom April 2011