



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Winzerweg“

3. Fertigung
621.41/159

Begründung

04.09.2017
Vorentwürfe: 27.04.2015, 04.07.2016
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung.....	2
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	2
1.2	Planinhalte.....	2
1.3	Verfahrensart.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Stadträumliche und topografische Lage.....	3
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Bebauungspläne	3
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung	3
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	3
5.2	Nutzungen	3
5.3	Baustruktur.....	3
5.4	Erschließung	4
5.5	Ruhender Verkehr.....	4
5.6	Grünelemente	4
6	Städtebauliches Konzept der Planung.....	4
6.1	Nutzung	4
6.2	Baustruktur.....	4
6.3	Erschließung	4
6.4	Kinderspielplätze	4
6.5	Grünkonzept	4
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	4
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO	4
7.1.1	Geltungsbereich.....	4
7.1.2	Art der baulichen Nutzung	4
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	5
7.1.4	Höhe baulicher Anlagen.....	5
7.1.5	Bauweise	6
7.1.6	Überbaubare Grundstücksfläche	6
7.1.7	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	6
7.1.8	Anzahl der Wohnungen	6
7.1.9	Pflanzgebote.....	7
7.1.10	Straßenverkehrsfläche	7
7.1.11	Zufahrten auf das Grundstück.....	7



7.1.12	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO.....	7
7.2.1	Ruhender Verkehr.....	7
7.2.2	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	8
7.2.3	Anforderungen an Werbeanlagen.....	8
7.2.4	Außenanlagen.....	8
8	Erhebliche Auswirkungen der Planung.....	8
8.1	Auswirkungen auf das Landschaftsbild.....	8
8.2	Auswirkungen auf das Stadtbild.....	8
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	8
8.4	Umweltauswirkungen.....	9
8.4.1	Auswirkung auf den Menschen.....	9
8.4.2	Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere.....	9
8.4.3	Auswirkungen auf den Boden.....	9
8.4.4	Auswirkungen auf das Wasser.....	10
8.4.5	Auswirkungen auf die Luft und das Klima.....	10
8.4.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	10
8.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	10
9	Zusammenfassung.....	10
10	Flächenbilanz.....	11
11	Planverwirklichung und Kosten.....	11
12	Anlagen.....	11

1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Bebauungsdichte im Plangebiet – ausgedrückt durch das Verhältnis von Grundfläche der Wohngebäude zu den Grundstücksgrößen – ist vergleichsweise gering und entspricht nicht mehr der heutigen städtebaulichen Zielsetzung bzgl. des Maßes der Ausnutzung von Bauflächen im erschlossenen Innenbereich. In Anbetracht der Lage in Nähe des Campus und der vorhandenen Erschließung eignet sich das Gebiet prinzipiell zur Nachverdichtung.

Für die Grundstücke am Winzerweg besteht bislang keine verbindliche Bauleitplanung. Das Baurecht regelt sich nach § 34 BauGB: Ein Vorhaben ist zulässig, "wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt". Da die Umgebung sehr heterogen ist mit Gebäuden von ein bis vier Geschossen mit teilweise großen Grundflächen, ist das vorhandene Baurecht zu wenig bestimmt, um den Gebietscharakter zu sichern. Um ein angemessenes umfeldverträgliches Maß der Nachverdichtung in dem Gebiet verbindlich zu regeln, 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 Planinhalte

- Sicherung der Wohnnutzung
- Erhalt des Gebietscharakters durch:
 - Einzelhausbebauung entlang der Doggenriedstraße
 - Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zum Maß einer verträglichen Nachverdichtung
 - Begrenzung der städtebaulich wirksamen Geschossigkeit bis zum Maß einer verträglichen Nachverdichtung



- Sicherung der Durchgrünung
- Festsetzung von nachzuweisenden PKW-Abstellplätzen in ausreichender Anzahl.

1.3 Verfahrensart

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich im Innenbereich, auf dem bereits Baurecht besteht. Die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen sind daher erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan zur Entwurfsberatung vom 04.07.2016 dargestellt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 809/3, 808/13 und 808/10 (Grundstücke Weinbergstraße 18 und Doggenriedstraße 45)
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 1953 (Doggenriedstraße)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1952 (Fugelstraße)
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 810/1, 810/2, 810/3, 812/1 und 812/2 (Grundstücke Fugelstraße 14-22).

3 Stadträumliche und topografische Lage

Das Plangebiet befindet sich in zentrumsnaher Halbhöhenlage gegenüber dem Hochschulgelände mit Mensa und Parkanlage. Die Wohngebäude an der Doggenriedstraße stammen aus der Zeit zwischen den zwei Weltkriegen. Die Wohngebäude am Winzerweg sind – bis auf eine Ausnahme – aus der Nachkriegsmoderne. Sie stehen in ruhiger Lage, teilweise mit Ausblicken über das Schussental.

Das Plangebiet fällt von Nord nach Süd um 4 m ab.

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Bebauungspläne

Die Grundstücke an der Doggenriedstraße und der Fugelstraße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Weingarten“, rechtskräftig seit 14.03.1958. Auf den Grundstücken sind Baustreifen mit reiner Wohnnutzung und eine Vorgartenzone ausgewiesen.

5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich – abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen – im Privatbesitz einzelner Eigentümer.

5.2 Nutzungen

Auf den Grundstücken wird Wohnnutzung ausgeübt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich die dazugehörigen Hausgärten. Östlich des Plangebiets liegt der Hochschulcampus.

5.3 Baustruktur

Im Plangebiet befinden sich Einzelhäusern in offener Bauweise. Bezüglich der Höhenentwicklung ist das Gebiet von einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit teilweise ausgebauten Dächern geprägt. Die Wohnhäuser sind überwiegend als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnungen erstellt. Einige Wohngebäude sind zu Geschosswohnungsbauten mit drei Wohnungen ausgebaut.



5.4 Erschließung

Die Grundstücke sind durch die angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den Straßenkörpern.

5.5 Ruhender Verkehr

Abstellmöglichkeiten für PKWs befinden sich nur bedingt auf dem eigenen Grundstück in Form von Garagen oder Stellplätzen.

5.6 Grünelemente

In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich teils sehr reich strukturierten Hausgärten. Sie stehen funktional in Verbindung mit den Grünanlagen unterhalb der Basilika, am Schwanenweiher und auf dem Campus-Gelände mit jeweils sehr altem Baumbestand.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

In Anlehnung an die bestehende und umliegende Wohnbebauung ist allgemeine Wohnnutzung vorgesehen.

6.2 Baustruktur

Die bestehende Bauweise wird aufgenommen. Die Abstände zwischen den Wohngebäuden entsprechen dem Gebietscharakter und gehen über das bauordnungsrechtlich notwendige Mindestmaß der Abstandflächen hinaus.

Die Baustruktur wird maßvoll nachverdichtet. Angrenzend an die Bestandsbebauung ermöglichen Anbauzonen die Erweiterung von Wohnungsgrundrissen oder die Schaffung von neuem Wohnraum.

6.3 Erschließung

Die über die öffentlichen Straßen und den in ihnen liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen vorhandene Erschließung bleibt unverändert. Die Kapazität reicht für die mögliche Erhöhung der Nutzung aus.

6.4 Kinderspielplätze

Die nächsten Kinderspielplätze befinden sich in der Grünanlage am Schwanenweiher und am Hermann-Egle-Platz. Die Parkanlage unmittelbar auf der anderen Seite der Doggenriedstraße bietet Möglichkeiten für z.B. Ballspiele. Im Plangebiet selber sind keine öffentlichen Spielflächen vorhanden.

6.5 Grünkonzept

Die zusammenhängende Grünzone der Hausgärten bleibt hinsichtlich ihrer ökologischen Funktion erhalten. Die Pflanzungen oder der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Hecken sichern die ökologische Qualität. Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche werten den Straßenraum auf.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet wird eng auf den Bereich des Winzerweges begrenzt. Hieran anschließende grundsätzlich vorhandene Nachverdichtungspotentialflächen werden nicht in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da diese im Rahmen der sich in Ausarbeitung befindlichen gesamtstädtischen Wohnraumentwicklungskonzeption untersucht werden. Das Bebauungsplanverfahren soll in diesen Bereichen der Konzeption nicht vorgreifen.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Der Charakter des Plangebiets und dessen Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die geplante Nutzung richtet sich nach dem Bestand.

Nur ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, um die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnutzung im Einzelfall prüfen zu können. Zu berücksichtigen ist hierbei die von den Anwohnern problematisierte Ver-



kehr- und Parkplatzsituation. Aufgrund der Nähe zur stark frequentierten Mensa und anderen Hochschuleinrichtungen ist sicherzustellen, dass keine Überlastungen eintreten. Ebenso wäre bei der Genehmigung die Ausrichtung emissionsrelevanter Nutzungen zu berücksichtigen. Da die Grundrisse der Wohngebäude an der stärker befahrenen Doggenriedstraße sich in den rückwärtigen Gartenbereich orientieren, ist zu prüfen, ob besondere Maßnahmen notwendig sind, um Nutzungskonflikte zu entschärfen. Aus gleichem Grund wurde im Gartenbereich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für unterirdische Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, um hierdurch einem bereits erkannten möglichen Konflikt auszuschließen.

Entlang der Doggenriedstraße können außerdem ausnahmsweise die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften oder und – aufgrund der Nähe zur Hochschule – Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Da dieses Teilgebiet an einer Sammelstraße liegt, ist die Erreichbarkeit gut. Die Verträglichkeit mit der Wohnbebauung wäre abschließend im Einzelfall zu prüfen.

Um den im Wohnraumentwicklungskonzept nachgewiesenen hohen Bedarf an Wohnraum begegnen zu können, werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden außerdem ausgeschlossen, weil sich diese Nutzungen aufgrund des hohen Flächenbedarfs und die für diese Nutzungen typische eingeschossige, großflächige Gebäude nicht mit der vorhandenen kleinteiligen, mehrgeschossigen Einzelhausstruktur vereinbaren lassen. Darüber hinaus würden Tankstellen aufgrund der langen Öffnungszeiten und dem möglicherweise einhergehenden Lärm das direkte Wohnumfeld negativ beeinflussen.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die bestehende Bebauungsdichte im Plangebiet ist vergleichsweise gering. Aus Gründen der Schonung von Ressourcen (Schutzgut Boden) und vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb der Gemarkungsfläche der Stadt Weingarten wird ermöglicht, die Grundstücke dichter zu bebauen.

Entlang der Doggenriedstraße (WA 1) wird gegenüber dem Winzerweg (WA 2) eine stärkere Verdichtung angestrebt. Hierdurch wird einen urbanen Charakter gestärkt und ihrer Funktion als Sammelstraße städtebaulich entsprochen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Gebietscharakters und seiner ökologischen Funktion bleibt sowohl das Maß der Dichte als auch die Gesamtversiegelung deutlich unterhalb der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung.

Befestigte Flächen mit begrünter Oberfläche, die gemäß der Vorgabe den örtlichen Bauvorschriften hergestellt werden, können mit einem Flächenabschlag belegt werden. Da diese Flächen gegenüber normal versiegelten Flächen eine höhere Versickerungsfähigkeit besitzen, werden sie im Rahmen der Regelung des § 19 (4) Satz 2 BauNVO, letzter Halbsatz, privilegiert.

7.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Obergrenzen der Gebäudehöhen orientieren sich an den bestehenden hohen Gebäuden im Plangebiet, nicht aber an den bis viergeschossigen ehem. Offiziersgebäuden der Umgebung. Statt des früher üblichen Sockelgeschosses kann bei Neubauten ein höherer Kniestock hergestellt werden.

Da Sockelgeschosse zugunsten einer Barrierefreiheit nicht mehr üblich sind, wurde die Wandhöhe so bemessen, dass anstelle eines vorhandenen Sockels ein höherer Kniestock hergestellt werden kann. Hierbei stellt eine Wandhöhe von 6,5 m bei Zugrundelegung einer lichten Raumhöhe von 2,50 m ein bewährtes Maß für die Herstellung von zwei Geschossen mit einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss dar. Dadurch ist sowohl bei Bestandsgebäuden mit Sockel als auch bei Neubau ohne Sockel die Herstellung von zwei Normalgeschossen und einem Dachgeschoss möglich.

Eine Erhöhung des Kniestocks bei Wohngebäuden mit bestehendem Sockelgeschoss wäre im Einzelfall zu prüfen. Bei einer hochwertigen Gestaltung des Dachausbaus könnte einer Kniestockerhöhung zugestimmt werden bis zu dem Maß, dass die in Erscheinung tretende Anzahl der Geschosse (gestalterisch wirksame Fensterreihen) die zulässige Anzahl von Vollgeschossen nicht überschreiten.

Falls aufgrund eines abfallenden Straßenverlaufs bei einem Bauvorhaben rechnerische Überschreitungen der Wand- oder Gebäudehöhe auftreten, wäre eine Verträglichkeit im Einzelfall zu prüfen. Eine Abweichung von den Festsetzungen wäre aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich denkbar, sofern die Wand- bzw. Gebäudehöhe auf der Hangseite das festgesetzte Maß noch einhält. Der Grundzug der Planung, den Gebietscharakter hinsichtlich seiner städtebaulich wirksamen Geschossigkeit zu wahren



bzw. diese entlang der Doggenriedstraße auf drei Vollgeschosse und entlang des Winzerweges zwei Vollgeschosse zu begrenzen, würde nicht berührt werden. Vor diesem Hintergrund könnte eine Abweichung im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Entlang der Doggenriedstraße werden höhere Gebäude mit drei Vollgeschossen zugelassen. Da die Gebäude zum einen weit von der Straße abgerückt sind und zum anderen der gegenüberliegende Baumbestand der Parkanlage keine harte räumliche Kante darstellt, ist das Zulassen einer höheren Bebauung städtebaulich sinnvoll, um den Straßenraum besser zu fassen.

Die Höhenfestsetzungen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 werden durch spezifische Festsetzungen in den Teilflächen A bzw. B ergänzt. Östlich der Doggenriedstraße wird eine Anbauzone ausgewiesen, in der eingeschossige Baukörper, Nebenanlagen oder Garagen errichtet werden können (Teilfläche A). Falls Anbauten zu Wohnzwecken dienen sollen, kann zugelassen werden, als Bezugshöhe ausnahmsweise die vorhandene Erdgeschossfußbodenhöhe des Wohnhauses zu nehmen, damit ein höhengleicher Übergang realisiert werden kann. Die Anbauzone wird bewusst niedrig gehalten, damit die straßenraumbildende Kante die bestehende Flucht der giebelständigen Haupthäuser bleibt.

In den rückwärtigen Bereichen werden Anbauzonen ausgewiesen, in der sich Baukörper aufgrund der Höhenfestsetzung zweigeschossig entwickeln können (Teilfläche B). Aufgrund der Hanglage westlich des Winzerweges ist – je nach Sockelhöhe des bestehenden Haupthauses und der örtlichen Topographie – zusätzlich eine natürliche Belichtung des Kellergeschosses möglich. Zur Vermeidung einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke durch Verschattung werden die Gebäudehöhen soweit begrenzt, dass die Herstellung einer Dachterrasse mit niedriger Brüstung möglich ist, nicht aber die Ausbildung eines Steildaches.

7.1.5 Bauweise

Die offene Bauweise wird beibehalten. Neben den bestehenden Einzelhäusern werden am Winzerweg auch Doppel- und Reihenhäuser zugelassen. Damit sie sich hinsichtlich der Gebäudelänge in die Gebietsstruktur einfügen, wird die Länge begrenzt.

Da die giebelständigen Einzelhäuser an der Doggenriedstraße den Straßenraum prägen, wird hier die Bauweise Einzelhaus zwingend festgesetzt.

7.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden Baustreifen ausgewiesen. Hierdurch werden der zusammenhängende Grünzug der rückwärtigen Hausgärten und dessen ökologische Funktion gesichert. Zur Wahrung eines aufgelockerten Gebietscharakters wird für Wohngebäude ein Mindestabstand von 3 m zu den seitlichen Nachbargrenzen vorgeschrieben. Dieses Maß bleibt hinter der bisherigen Festsetzung zurück, die für die Grundstücke entlang der Doggenriedstraße bestand (4 m). Da bei Ausnutzung der zulässigen Wand- und Gebäudehöhe die notwendige Abstandfläche nach Landesbauordnung 4,25 m beträgt und damit das festgesetzte Mindestmaß übersteigt, wird diese erweiterte Abstandsregelung nur bei niedrigeren Anbauten wirksam.

7.1.7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen müssen in einem Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, damit auf der Aufstellfläche davor ein zusätzlicher (Besucher-) Stellplatz verfügbar ist. Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche sind direkt im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen, um die Versiegelung zu minimieren.

Nebenanlagen und Garagen sind außerhalb der großzügig ausgewiesenen Baustreifen nicht zulässig, um eine Streubebauung zu verhindern. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um kompakte, zusammengehörige Baukörper zu bilden, den zusammenhängenden Grünraum zu stärken und um ausreichende wohnungsnahen Freiflächen zu gewährleisten.

7.1.8 Anzahl der Wohnungen

Um die Nutzungsdichte im Gebiet zu regeln, werden Obergrenzen für die Anzahl der Wohnungen festgesetzt. Hierdurch wird die Auslastung der Infrastruktur im Gebiet, einschließlich des Angebots an öffentlichen Stellplätzen für PKWs, auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Das festgesetzte Maß der Anzahl im Verhältnis zur Grundfläche ist ein verträgliches Maß für Nachverdichtung in locker bebauten Bestandsgebieten, die nicht am Siedlungsrand liegen. Falls auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude liegen, können zur Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohnungen die Grundflächen rechnerisch zusammengenommen werden. Falls sich hierdurch ein Überhang von einer weiteren Wohnung ergibt, kann sie wahlweise einem Gebäude zugeordnet werden.



7.1.9 Pflanzgebote

Festsetzungen zur Anpflanzung und den zu verwendenden Arten von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind erforderlich, um die Gliederung des Straßenraumes zu gewährleisten und eine ökologisch wertvolle Durchgrünung im Plangebiet zu sichern. Die Festsetzungen lassen ausreichend Flexibilität hinsichtlich der zu verwendenden Arten und des Standortes zu.

7.1.10 Straßenverkehrsfläche

Die bestehende Erschließungsfläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Eine Aufteilung der Fläche in Fahrbahn und Gehweg oder die Ausweisung einer besonderen Zweckbestimmung wird nicht vorgenommen, um späteren Fachplanungen nicht vorwegzugreifen oder den Vollzug des Bebauungsplanes ggf. zu behindern. Der Ausbau der Fläche wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens entsprechend dem Erfordernis der Technik oder der Verkehrssicherheit durch verkehrsrechtliche Anordnung vollzogen.

7.1.11 Zufahrten auf das Grundstück

Die Gebäude entlang der Doggenriedstraße orientieren sich aufgrund des Verkehrslärms nach Westen. Um einer Verlärmung des Gartenbereichs vorzubeugen, werden Tiefgaragenzufahrten in dem Bereich zwischen den Gebäuden westlich der Doggenriedstraße und östlich des Winzerweges ausgeschlossen. Auf der Südseite des Plangebiets ist diese Regulierung nicht notwendig, da aufgrund der Topographie eine Abfahrt in die Tiefgarage auf kürzerem Weg möglich ist.

Das Verbot einer Ein- und Ausfahrt in eine Tiefgarage wird bis auf den Kurvenbereich des Winzerweges ausgedehnt. Hier ist es aus städtebaulichen Gründen keine Tiefgarageneinfahrt gewollt. Die Eck-situation ist durch eine bauliche Kante klar zu fassen. Eine Tiefgarageneinfahrt würde dem entgegenwirken.

7.1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der städtebauliche Grund für die Festsetzung liegt im Klimaschutz, bezogen auf die Gesamtstadt, das Plangebiet und die nähere Umgebung. Das Verbrennen der Kohle ist ausgeschlossen, in der Vermeidung von belästigenden Umweltauswirkungen wie die das Wohnen störenden Geruchs- und Staubemissionen.

Darüber hinaus hat Weingarten zusammen mit dem Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) in der Zusammenarbeit mit den Technischen Werken Schussental eine Absichtserklärung „CO₂-armes Schusstal“ herausgegeben. Neben den Abgasen durch den Autoverkehr und der Industrie verursacht die Energieversorgung der Wohngebiete – insbesondere die Wärmeversorgung in der Heizperiode – den größten CO₂-Ausstoß. Um dem erklärten Ziel nachzukommen, ist es notwendig, erhöhte Anforderungen für neue Baugebiete zu erlassen, die über die Forderung des Gesetzgebers hinausgehen. Da beim Verbrennen von Öl verhältnismäßig viel CO₂ ausgestoßen wird, sind entsprechende Feuerungsanlagen nur in Ausnahmen zulässig. Die Ausnahme kann zugelassen werden, wenn der CO₂-Ausstoß entsprechend dem Stand der Technik im vergleichbaren Rahmen wie bei anderen Brennstoffen liegt, z.B. bei Gas.

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 Stadtteile, die zu einer Zeit ohne Vollmotorisierung gebaut worden sind und unter einem chronischen Stellplatzmangel leiden, wird durch die unterversorgten Neubaugebiete zusätzlich erhöht. Um zu gewährleisten, dass die Stellplatzanzahl auf den Neubauf Flächen dem tatsächlichen Parkplatzbedarf entspricht und der Parkdruck sich nicht auf die bereits angespannte Parksituation in der Umgebung verlagert, werden Stellplatzanzahlen im Verhältnis zur Größe der Wohnfläche festgesetzt. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass die Herstellung von öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet nicht möglich ist.



7.2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um zu gewährleisten, dass sich Neubauten gestalterisch in die Umgebung einfügen, die von Wohngebäuden mit gedeckten Farbtönen und steilen Satteldächern geprägt sind, sind Vorschriften zur Dachform und -neigung, zur Farbe der Dacheindeckung sowie zur Gestaltung von Dachaufbauten und zur Farbigkeit der Fassaden erforderlich. Zum Schutz von Insekten und Vögeln werden Regelungen zum Reflektionsgrad von Photovoltaikanlagen getroffen.

Durch Vorschriften zur Firstrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass durch die Ausrichtung der Gebäude an der Doggenriedstraße und am Winzerweg eine harmonische Raumwirkung bestehen bleibt, wie sie bereits durch bestehenden Gebäude an den genannten Straßen vorgegeben ist. In städtebaulichen Sondersituationen wie an einer Kurve oder Straßeneinmündung, können Firstrichtungen ausnahmsweise um 90° gedreht werden. Eine Abweichung der Dachgestaltung ist verträglich, wenn diese stimmig ausgestaltet ist und dadurch ein städtebauliches Signal gesetzt wird, bspw. ein Endpunkt oder Richtungswechsel.

7.2.3 Anforderungen an Werbeanlagen

Da das Plangebiet der Wohnnutzung dienen soll, werden Werbeanlagen eingeschränkt. Sie sind nur für die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Anlagen erlaubt. Damit die Werbeanlagen sich deutlich unterordnen, werden Vorgaben zu Anordnung, Größe und Gestaltung gemacht.

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 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Hecke oder begrünt vorzunehmen. Geschlossene Einfriedigungen und Sockel- oder Stützmauern dürfen eine Länge von 5,0 m nicht überschreiten, damit sie für Kleintieren und Säugetieren keine Barriere darstellen, sondern umgangen werden können. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Mauern oder andere geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Bretterschalungen nicht zugelassen, um die räumliche Wirkung von Einfriedungen, einhergehend mit einer ungewollten empfundenen Einengung des Straßenraumes, einzuschränken.

Gemeinschaftsgaragen, die privilegiert außerhalb des überbaubaren Bereichs hergestellt werden, müssen mit Erdreich von einer Dicke bedeckt werden, auf der auch Sträucher gepflanzt werden können. Hierdurch wird dem Charakter einer nicht über- bzw. unterbauten Fläche entsprochen.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild im Plangebiet wird durch bestehende Gebäude geprägt. Wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Die Nachverdichtung im Innenbereich anstelle der Ausweisung von Bauland im Außenbereich wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen.

8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Das Erscheinungsbild des Wohngebiets kann durch Neubauvorhaben maßvoll ergänzt werden und bleibt insgesamt erhalten.

8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen sind nicht wesentlich. Durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten wird die Überlastung der Erschließung verhindert und die Auslastung der öffentlichen Stellplätze begrenzt.

Obwohl die Doggenriedstraße in Stoßzeiten des Hochschulbetriebes (Vorlesungsbeginn und -ende) durchaus stark befahren wird, ist der Querschnitt der Doggenriedstraße ausreichend, um die begrenzte mögliche Zunahme des Verkehrs bei Vollzug des Bebauungsplanes aufzunehmen. Falls sich – bspw. aufgrund der einseitigen Parkierung der Doggenriedstraße im Bereich der Mensa – unzumutbare Verkehrssituationen einstellen, müsste außerhalb des Bebauungsplanes verkehrsrechtliche Anordnungen getroffen werden.



8.4 Umweltauswirkungen

8.4.1 Auswirkung auf den Menschen

8.4.1.1 Lärm

Durch homogene Wohn- und wohnverträgliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung treten keine Konflikte auf. Die Zunahme des Fahrverkehrs und des damit einhergehenden Verkehrslärms wird durch die Begrenzung der Wohneinheiten begrenzt. Bislang gab es keine Begrenzung.

8.4.1.2 Geruch

Es ist mit keiner Änderung zu rechnen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen sind Nebenanlagen, die der Haltung von Kleintieren dienen (abgesehen von als gewöhnlich geltende Haustiere, die überwiegend im Haus gehalten werden), nicht zugelassen. Aus gleichem Grund ist das Verbrennen von Kohle nicht zulässig, da hierbei ein unangenehmer, kohletypischer Geruch entstehen würde.

8.4.1.3 Feinstaub

Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Festsetzungen zur Verwendung von Festbrennstoffen getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an den entsprechenden Normen für Brennstätten für Festbrennstoffe.

8.4.2 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Im Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich der Wohnbaugrundstücke ein zusammenhängender Grünzug von teilweise reich strukturierten Hausgärten. Sie dienen den Tieren als Habitat zur Fortpflanzung oder als Ruhestätte. Durch die Nähe zu wertvollen Grünanlagen mit altem Baumbestand gewinnen die zusammenhängenden Strukturen die Funktion der Vernetzung von Nahrungs- und Jadhabitaten. Daher werden die Flächen im Lageplan hinweislich dargestellt. Im Textteil wird auf den Erhalt dieser Flächen hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung und ökologischen Funktion hingewiesen. Eine ökologische Bestandsbewertung befindet sich im Anhang unter Ziff. 12.

Erweiterungen der Wohnnutzung im Sinne der Nachverdichtung können nur zu einem Maß durchgeführt werden, dass die ökologische Funktion des Gebiets erhalten bleibt.

Im Plangebiet wird die Anpflanzung bzw. bei Anrechnung des Bestandes der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Hecken festgesetzt. In Ergänzung dazu werden nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen und zusammenhängende Grünzüge der Hausgärten gesichert. Hierdurch bleibt der bestehende Lebensraum für Tiere erhalten. Durch die Maßnahmen kann eine nachhaltige erhebliche Beeinträchtigung von Populationen ausgeschlossen werden.

Für die sich eingestellte dichte Begrünung auf Privatgrundstücken werden keine höhere Auflagen als im Naturschutzgesetz gemacht. Ein Schutz der bestehenden Gehölze ist aus Sicht des Artenschutzes nicht notwendig. Falls im Zuge von möglichen Baumaßnahmen Gehölze wegfallen, stehen geeignete Habitate in der angrenzenden Grün- und Parkanlagen oder im Siedlungsbereich zur Verfügung.

Für die Auswirkungen auf die nach BNatSchG "streng geschützten Arten" sowie die Arten des FFH-Anhangs IV-Arten und alle europäischen Vogelarten wurde ein Gutachten aufgestellt. Es ist Teil der Anlage zu dieser Begründung.

8.4.3 Auswirkungen auf den Boden

8.4.3.1 Altlasten

Es gibt keine Hinweise auf Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Belastungen mit Kampfmitteln im Plangebiet.

8.4.3.2 Versiegelung

Durch die Einschränkung der Überbauung wird eine großflächige Versiegelung ausgeschlossen. Bislang gab es im Plangebiet keine absolute Begrenzung.

Für die Baugrundstücke entlang der Doggenriedstraße sind in einem alten Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 lediglich eine Baulinie und eine Vorgartenzone festgesetzt. Da es damals noch keine Bau-nutzungsverordnung gab, geschweige denn die Flächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen mit eingerechnet wurden (erst ab BauNVO 1990), waren die Gartenfläche in ihrem Erhalt nicht gesichert.

Die Baugrundstücke am Winzerweg waren bislang überhaupt nicht überplant.



8.4.4 Auswirkungen auf das Wasser

Zur Grundwasserneubildung ist das Oberflächenwasser entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu versickern, sofern dies schadlos (z.B. für die Gebäude der Unterlieger) möglich ist. Hinweise dazu befinden sich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziff. 3.4. Hierdurch werden die Reinigung des Oberflächenwassers und die Grundwasserneubildung gefördert.

8.4.5 Auswirkungen auf die Luft und das Klima

Die Herstellung von Gebäuden, die gleichhoch sind wie der Bestand, hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Luftströme. Die Überbauung von bedeutenden Kaltluftschneisen findet aufgrund der bestehenden Bebauung nicht statt.

Das Festsetzen von Dachbegrünungen bei Flachdächern wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

8.4.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- und Sachgüter. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Für den Fall, dass wider Erwarten bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, befindet sich ein Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes.

8.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Grundstücke an der Doggenriedstraße sind mit einem Bebauungsplan aus dem Jahr 1960 überplant. Das Baurecht hinsichtlich des Wohnhauses ist weitgehend ausgeschöpft. Für Dachausbauten oder Überschreitungen der Baulinie wären Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen von den Festsetzungen nötig.

Auf den Grundstücken am Winzerweg besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Wenn die Grundstücke nicht überplant werden, wäre eine erhöhte Ausnutzung gemäß der in der Umgebung vorliegenden Obergrenze zu erwarten. Hierdurch würde sich der Gebietscharakter mittel- oder langfristig ändern.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre der zusammenhängende Grünzug der reich strukturierten Hausgärten nicht geschützt und würde bei einem zunehmenden Siedlungsdruck und Flächenbedarf sukzessive verkleinert werden. Hierdurch würde seine ökologische Funktion im räumlichen Zusammenspiel mit der Grünanlage an der Basilika (Hermann-Egle-Platz), am Schwanenweiher oder an der Doggenriedstraße (Mensapark) in Frage gestellt.

Um dem Bedarf an Wohnflächen zu decken, würden Bauflächen in Neubaugebieten oder im Umland in Anspruch genommen werden mit nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Bodenversiegelung sowie der Energieverbrauch und die Abgasemission durch den motorisierten Pendlerverkehr würden steigen.

9 Zusammenfassung

In dem locker bebauten Gebiet mit einzelnen Freiflächen ist mit baulichen Entwicklung zu rechnen. Gemäß dem städtebaulichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eignet sich das Gebiet für eine höhere Ausnutzung. In der Umgebung befinden sich großzügige Grünanlagen, die das Wohnumfeld aufwerten. Gleichzeitig steht das Plangebiet mit seiner ökologischen Funktion in Austausch zu diesen Grünanlagen.

Das Maß der Nachverdichtung ist in der Überplanung des Gebiets differenziert worden, so dass die Teilgebiete stimmig zu ihrer städtebaulichen Ordnung entwickelt werden können. Entlang der Doggenriedstraße als Sammelstraße ist das Maß etwas höher als im Vergleich zum Winzerweg als Wohnstraße.

Das bislang bestehende Baurecht entlang der Doggenriedstraße wurde soweit erweitert, dass eine sinnvolle und angemessene Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur möglich ist. Die geplanten Nutzungsziffern und Gebäudehöhen sichern durch eine gesteuerte Nachverdichtung die städtebauliche Verträglichkeit.

Das bislang bestehende Baurecht entlang des Winzerweges wurde in Abschnitten reduziert. Es wurde so bemessen, dass einerseits eine umfeldverträgliche Nachverdichtung stattfinden kann, andererseits aber der städtebauliche Charakter und die ökologische Funktion des Gebiets langfristig erhalten bleiben.



10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 14.500 m ²	(100 %)
Wohnbaufläche (WA)	ca. 13.400 m ²	(92 %)
Verkehrsfläche	ca. 1.100 m ²	(8 %)

11 Planverwirklichung und Kosten

Kosten oder Folgekosten entstehen für die Stadt Weingarten bei der Umsetzung nicht. Die Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich im Privateigentum. Sofern Änderungen an den Erschließungsanlagen vorgenommen werden müssen, werden die Kosten vom Verursacher getragen.

12 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.06.2016
- Artenschutzrechtliche / Ökologische Bestandsaufnahme und Beurteilung vom 04.07 2016