



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Stadtesch-Süd II, 2. Änderung“

3. Fertigung
621.41/54.III

Begründung

Datum: 31.08.2017
Vorentwürfe: 13.06.2011, 03.04.2012, 11.02.2013, 01.09.2013, 24.04.2017
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung.....	2
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	2
1.1.1	Geänderte Planungsziele	2
2	Planverfahren	3
2.1	Verfahrensart.....	3
2.2	Verfahrensablauf	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	3
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	3
4.1	Flächennutzungsplan	3
4.2	Bebauungspläne	4
4.3	Entwicklungskonzeptionen	4
4.3.1	Einzelhandelskonzept.....	4
4.3.2	Vergnügungsstättenkonzept	4
4.3.3	Gewerbeflächenentwicklungskonzept.....	4
4.3.4	Grünraumkonzept	4
5	Stadträumliche Lage	4
6	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung	4
6.1	Eigentumsverhältnisse.....	4
6.2	Nutzungen	4
6.3	Baustruktur.....	5
6.4	Verkehrerschließung.....	5
6.5	Ruhender Verkehr.....	5
6.6	Ver- und Entsorgung	5
6.7	Grünelemente	5
7	Städtebauliches Konzept der Planung.....	5
7.1	Nutzung	5
7.2	Baustruktur.....	5
7.3	Verkehrerschließung.....	5
7.4	Ruhender Verkehr.....	5
7.5	Ver- und Entsorgung	5
7.6	Grünkonzept	5
8	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	6
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO	6
8.1.1	Geltungsbereich.....	6



8.1.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
8.1.3	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	8
8.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
8.1.5	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzgebot Einzelbäume	8
8.1.6	Verkehrsflächen	8
8.2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	9
8.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
8.2.2	Anforderungen an Werbeanlagen.....	9
8.2.3	Außenanlagen	9
8.3	Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen	9
9	Erhebliche Auswirkungen der Planung	9
9.1	Raumordnung	9
9.2	Auswirkungen auf das Stadtbild	9
9.3	Auswirkungen auf die Umwelt	9
9.3.1	Auswirkung auf den Menschen.....	9
9.3.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	9
9.3.3	Auswirkungen auf den Boden.....	9
9.3.4	Auswirkungen auf das Wasser	10
9.3.5	Auswirkungen auf das Stadtklima	11
9.3.6	Auswirkungen auf die Lufthygiene.....	11
10	Zusammenfassung	11
11	Flächenbilanz.....	12
12	Planverwirklichung und Kosten.....	12
13	Anlagen	12

1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Seit Rechtskraft der Bebauungspläne "Stadtösch Süd II" aus dem Jahr 1970, „Hähnlehof-Süd“ aus dem Jahr 1987 und des Bebauungsplans „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“ aus dem Jahr 2010 haben sich die festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer realisierten Nutzungen städtebaulich weiterentwickelt. Darüber hinaus haben sich die städtischen Plankonzeptionen, insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels, der Vergnügungsstätten und zur Entwicklung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet fortentwickelt.

Zur Sicherung der gewerbliche Nutzungsstruktur als auch der Entwicklung des Einzelhandels und der Vergnügungsstätten auf der Grundlage der im Jahr 2016 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

1.1.1 Geänderte Planungsziele

Das Planverfahren wurde mit dem Ziel begonnen, großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel im Plangebiet ansiedeln zu können. Hiermit sollten Versorgungslücken im Angebotsbereich in Weingarten geschlossen werden

Zu Beginn des Planverfahrens musste davon ausgegangen werden, dass Flächen für entsprechende großflächige Einzelhandelsbetriebe in der kleinteiligen Innenstadt auch in überschaubarer Zukunft nicht verfügbar sein würden bzw. gebildet werden könnten. Durch die Entwicklung auf dem Schuler-Areal hat sich dies geändert. Deshalb wurde das ursprüngliche Planungskonzept aufgegeben; die benötigten Flächen können in Angrenzung an den zentralen Versorgungsbereich an einem integrierten



Standort entwickelt werden. Im Hinblick auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.06.2015 die Fortentwicklung der Planungsziele und die Änderung des Bebauungsplantitels von "Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel" in "Stadtesch-Süd II, 2. Änderung" beschlossen.

Des Weiteren soll mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes das 2016 beschlossene Einzelhandelskonzept und Vergnügungsstättenkonzept im Plangebiet umgesetzt werden.

2 Planverfahren

2.1 Verfahrensart

Da es sich um ein beplantes Gebiet im Innenbereich handelt, auf dem bereits Baurecht liegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ebenso wenig sind negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Flächennutzungsplangebietes zu erwarten.

2.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wurde im Juli 2011 aufgestellt, um Baurecht für einen großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit dem Schwerpunkt Elektroartikel im Plangebiet zu schaffen zu können. Nach Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes hat die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Mai/ Juni 2012 stattgefunden. Aufgrund der Größe der vorgesehenen Verkaufsfläche wurde in der Stellungnahme der Raumordnungsbehörde dem Planvorhaben widersprochen. Des Weiteren hat die Stadt Ravensburg Bedenken hinsichtlich negativer Auswirkungen auf die benachbarte Innenstadt vorgebracht. Vor diesem Hintergrund wurde das Plangebiet verkleinert und das Sondergebiet zurückgenommen. Ergänzend wurden die Auswirkungen auf die Funktion der Innenstädte Weingarten und Ravensburg gutachterlich untersucht.

Die erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde im März/ April 2013 durchgeführt. Trotz der Verkleinerung der Verkaufsfläche blieben die Bedenken der Behörde bzw. der Nachbarstadt bestehen. Deshalb wurden in einer Überarbeitung die Verkaufsflächen noch weiter reduziert, um negative Auswirkungen auszuschließen.

Im Oktober/ November 2013 wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf das dritte Mal öffentlich ausgelegt.

Parallel wurde die Aufgabe der Produktion auf dem südlichen Schuler-Areal bekannt. Durch die dort anstehende Konversion ergibt sich auf dieser innenstadtnahen Fläche die Möglichkeit, Einzelhandelsstandorte zu entwickeln. Aufgrund dieser neuen Rahmenbedingung wurde 2015 / 2016 ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel bearbeitet und durch den Gemeinderat am 30.05.2016 beschlossen.

Im Hinblick auf das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept wurde– wie unter 1.1.1 beschrieben – die Fortentwicklung der Planungsziele und die Änderung des Bebauungsplantitels von „Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel“ in „Stadtesch-Süd II, 2. Änderung“ beschlossen.

Nach Beschluss des Einzelhandelskonzepts wurde der Bebauungsplanentwurf erneut überarbeitet und im Mai/ Juni 2017 die Öffentlichkeit und die Behörden das vierte Mal beteiligt. Stellungnahmen mit der Annahme von negativen Auswirkungen hinsichtlich des Einzelhandels wurden nicht vorgebracht. Die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept Weingarten aus dem Jahr 2016 sind in die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes vollumfänglich mit eingeflossen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flurstücke Nr. 1100/1, 1101, 1101/4, 1101/6, 1101/9, 1101/10, 1101/15, 1103/1, 1103/2, 1106/1 und 1081.

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan in der Fortschreibung vom 11.12.2004 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar, welches unmittelbar an ein Sondergebiet „SB-Markt“ angrenzt.



4.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten die folgenden Bebauungspläne:

- „Stadttösch - Süd II“, rechtskräftig seit 13.03.1970
- „Hähnlehof Süd“, rechtskräftig seit 18.09.1987
- „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“, rechtskräftig seit 11.06.2010

Der Bebauungsplan „Stadttösch - Süd II, Nutzungsbeschränkung GE“, rechtskräftig seit 14.04.2004, wurde bereits durch den Bebauungsplan "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" aufgehoben.

4.3 Entwicklungskonzeptionen

4.3.1 Einzelhandelskonzept

Mit Beschluss vom 12.05.2016 hat der Gemeinderat das Einzelhandelskonzept zur Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene beschlossen. Wesentliche Punkte der Konzeption sind die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und die Definition der Sortimentsliste der Stadt Weingarten. Die Konzeption sieht für das Plangebiet keinen zentralen Versorgungsbereich vor, so dass hier auf der Ebene der Bauleitplanung keine Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollen.

4.3.2 Vergnügungstättenkonzept

Das Vergnügungstättenkonzept wurde vom Gemeinderat am 26.09.2016 beschlossen. Es weist für das Plangebiet einen Bereich aus, in dem die Ansiedlung von Vergnügungstätten aus städtebaulicher Betrachtung grundsätzlich möglich sein kann.

Regelungen zur Zulässigkeit von Spielhallen als Unterart der Vergnügungstätten sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Deren Zulässigkeit ist ordnungsbehördlich auf der Grundlage der Vorschriften des Glücksspielstaatsvertrages Baden-Württemberg zu betrachten.

4.3.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept wurde vom Gemeinderat am 26.09.2016 beschlossen. Im Ergebnis wird für die Stadt Weingarten ein hohes Defizit an Gewerbeflächen festgestellt und u.a. empfohlen, die bestehenden Flächen intensiver zu nutzen und Fremdnutzungen zu vermeiden.

4.3.4 Grünraumkonzept

Das Grünraumkonzept wurde vom Gemeinderat am 02.03.2015 beschlossen. Da es nur die öffentlichen Grünflächen bewertet, findet das Plangebiet mit ausschließlich privaten Baugrundstücken keine Berücksichtigung. Auch in der näheren Umgebung befinden sich keine bewerteten Grünflächen oder Grünverbindungen. Die Fläche ist als „Gebiete mangelnder Durchgrünung“ dargestellt. Gemäß dem Maßnahmenplan soll die innerstädtische Durchgrünung verstärkt werden.

5 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt an der südlichen Gemarkungsgrenze von Weingarten und schließt an die Bebauung von Ravensburg an.

6 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

6.1 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz von drei Eigentümern. Die öffentliche Erschließungsfläche des Veit-Stoß-Weges ist Eigentum der Stadt Weingarten.

6.2 Nutzungen

Im Plangebiet liegen ein aufgelassener Möbelmarkt, der derzeit temporär für sonstige Einzelhandelsnutzungen genutzt wird, und ein Betriebsgebäude einer mechanischen Fertigung. Außerdem ist eine Pkw-Waschstraße mit der entsprechenden Randstruktur vorhanden. Vier Wohngebäude werden im Rahmen des Bestandschutzes genutzt.



6.3 Baustruktur

Die Baustruktur ist heterogen. Baukörper sind von eingeschossigen Gewerbebauten bis hin zum Einfamilienhaus vorhanden.

6.4 Verkehrserschließung

Die überörtliche Verkehrserschließung erfolgt über die Ulmer Straße und die Hähnlehofstraße. Im Gewerbegebiet Stadtesch wird das Plangebiet über die Sauterleutestraße und die Franz-Beer-Straße erschlossen. Die Anbindung der Franz-Beer-Straße an die Ulmer Straße ist nicht als voller Knotenpunkt ausgebaut. Dadurch wird die Sauterleute- und Hähnlehofstraße verstärkt als Anbindung genutzt.

6.5 Ruhender Verkehr

Parkplätze sind für die vorhandenen Nutzungen auf den eigenen Grundstücken in der erforderlichen Anzahl hergestellt.

6.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Bestand ausreichend leistungsfähig vorhanden.

6.7 Grünelemente

Wesentliche Grünelemente sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht festgesetzt. Es sind solche auch nicht im Gebiet vorhanden.

7 Städtebauliches Konzept der Planung

7.1 Nutzung

Vorgesehen ist ein Gewerbegebiet mit den gewerbegebietstypischen Nutzungen außer Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Die bestehende Wohnnutzung wird wie schon im derzeit dort geltenden Planungsrecht auf den Bestandschutz reduziert.

7.2 Baustruktur

Im Hinblick auf die bestehende und umgebende Bebauung ist die Herstellung von baulichen Großformen möglich.

7.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets über die Hähnlehofstraße wird gestärkt. Die Leistungsfähigkeit dieser Zufahrt wird durch die Aufweitung der Hähnlehofstraße um einen separaten Linksabbiegestreifen erhöht. Die bestehende östliche Erschließung über den Wendehammer des Veit-Stoß-Weges bleibt erhalten.

Von einer Erschließung über die Sauterleutestraße wird abgesehen.

7.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr kann auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden, sei es durch oberirdische Stellplätze oder durch die Schaffung von Einstellmöglichkeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche.

7.5 Ver- und Entsorgung

keine wesentliche Änderung

7.6 Grünkonzept

Entlang der Hähnlehofstraße und Sauterleutestraße sind Gehölzpflanzungen durchzuführen. Hierdurch wird ein Übergang zur Bebauung geschaffen und der Straßenraum gestaltet.

Bäume zwischen Stellplätzen gliedern die Freifläche.



8 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

8.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke in der Nachbarschaft zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Da auf diesen Grundstücken aufgrund der Baustruktur oder alten Bausubstanz bauliche Änderungen zu erwarten sind bzw. entsprechende Bauanfragen vorliegen, werden diese Flächen überplant, um die Umsetzung der im Jahr 2016 beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte gewährleisten zu können. Das Grundstück des großflächigen Einzelhandels wird nicht überplant, da dessen Nutzung laut dem Gutachten, das dem Einzelhandelskonzept zugrunde liegt, sich in das Nutzungsgefüge von Weingarten und Ravensburg verträglich eingefügt hat.

8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzungen entspricht im Wesentlichen den bestehenden Bebauungsplänen sowie dem Regelungskatalog des § 8 BauNVO. Aufgrund der gut erschlossenen Lage und der umgebenden Gewerbe- bzw. Sondernutzung ist keine differenziertere Regelung notwendig. Aufgrund der innerstädtischen Randlage und der Lage an bedeutenden Straßenachsen sind Lagerplätze nicht zulässig. Weitere Einschränkungen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet aufgrund der noch bestehenden Wohnbebauung im Plangebiet gemacht und im gesamten Plangebiet zur Berücksichtigung des Einzelhandelskonzepts festgesetzt.

8.1.2.1 Einschränkung der Gewerbenutzung

Die Beschränkung der zulässigen Nutzungen auf mischgebietsverträgliche Nutzungen dient der Immissionsminderung. Hierdurch sind nur solche Nutzungen zulässig, die aufgrund ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet zulässig wären, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören gleichberechtigt zulässig sind. Mit dieser Festsetzung werden Nutzungskonflikte zur bestehenden Wohnbebauung vorgebeugt.

8.1.2.2 Einzelhandel

Grundlage der Festsetzungen zur Regelung des Einzelhandels ist das am 30.05.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossene „Einzelhandelskonzept für die Stadt Weingarten“ vom 12.05.2016.

Entsprechend den Grundsätzen der Konzeption sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Weingarten (s.u.) ausgeschlossen. Die Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente gewährleistet zum einen die Sicherung und Entwicklung der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Untere Breite“. Zum anderen ermöglicht die Festsetzung die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, soweit diese entsprechend den Regelungen der BauNVO unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit liegen. Mit dieser Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass – über die Grenzen des Bebauungsplangebietes hinweg – der gesamte gewerblich geprägte Bereich in der Umgebung bereits eine heterogene Struktur aufweist.

Ausnahmsweise können bei Einzelhandelseinrichtungen branchentypische zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zugelassen werden, da in einigen Branchen ein derartiges Angebot in einem gewissen Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept gehört.

Die Zulässigkeit wird als Ausnahme festgesetzt, um ihre Verträglichkeit im konkreten Baugesuch prüfen zu können.

Das Gebäude Sauterleutestraße 27, das im Jahr 1973 als Verkaufshalle mit Büro und einer überbauten Fläche von 3.185,85 m² genehmigt wurde wird durch die Festsetzung zur Einzelhandelsbeschränkung hinsichtlich der Nutzung als Verkaufshalle weiterhin auf den Bestandsschutz reduziert. Gegenwärtig besteht in dem Gebäude eine Einzelhandelseinrichtung, die Bekleidungssortimente im Abverkauf anbietet. Bereits die vormals geltenden Bebauungspläne „Stadtösch-Süd II, Nutzungsbeschränkung GE“ aus dem Jahr 2004 und „Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet“ aus dem Jahr 2010, setzen Sortimentseinschränkungen der Einzelhandelsnutzung fest¹, um schädliche Auswirkungen vor allem des Einzelhandelsstandortes Innenstadt zu vermeiden. Die Festsetzungen basierten auf Grundlage der zur jeweiligen Zeit vorhandenen gutachterlichen Aussagen zum Einzelhandelsgeschehen der Stadt Weingarten. In Fortführung dieses seit vielen Jahren verfolgten städtebaulichen Leitziels werden auf der Grundlage der gutachterlichen Aussagen des o.g. städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Einschränkungen für die Nutzung des Grundstückes Sauterleutestraße 27 modifiziert weitergeführt, da in



der Abwägung die privaten Belange des Grundstückseigentümers bezüglich seiner Eigentumsrechte zugunsten der öffentlichen Belange, hier vor allem Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Untere Breite, zurückgestellt werden müssen. Dabei wird die Bedeutung des Art. 14 Abs. 1 GG und des Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb erkannt und bei der Abwägung zutreffend gewichtet und nicht unverhältnismäßig zurückgesetzt. Es gibt keinen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebietes nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch bei der Überplanung weiterhin zugelassen werden müsste. Es gibt auch keine Verpflichtung einer Gemeinde, im Rahmen einer sachgerechten Abwägung, dem Grundstückseigentümer eine wirtschaftlich besonders günstige Nutzung zu gewähren.

¹ Die in den beiden Bebauungsplänen festgesetzten Sortimentsbeschränkungen umfassen in unterschiedlicher Ausprägung im Kern Sortimente, die den zentrenrelevanten Sortimenten der 2016 beschlossenen Sortimentsliste der Stadt Weingarten entsprechen. Insbesondere nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- / Kosmetik- Parfümeriewaren sind bereits seit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Stadtösch-Süd II, Nutzungsbeschränkung GE“ unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apotheker-, Sanitätswaren • Drogerie-/ Kosmetika/ Parfümeriewaren • Nahrungs-/ Genussmittel (incl. Getränke) • Schnittblumen • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften <p>Sonstige zentrenrelevante Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bekleidung (incl. Sportbekleidung) • Bücher • Bild- und Tonträger, Kommunikationselektronik, Computer • Campingartikel • Elektrokleingeräte • Fotowaren und -geräte • Geschenkartikel • Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Musikinstrumente • Optik, Hörgeräte • Schuhe und Lederwaren • Spielwaren, Bastelartikel • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Baustoffe, Bauelemente, Fliesen • Beleuchtungskörper • Beschläge, Eisenwaren • Bettwaren • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte (weiße Ware) • Elektroinstallation • Fahrräder und Zubehör • motorisierte Fahrzeuge aller Art • Farben, Lacke • Gartenwerkzeuge, Zäune, Gärten-/ Gewächshäuser, Naturhölzer • Kamine, (Kachel-)Öfen • Kinderwagen, -sitze • Matratzen • Maschinen und Werkzeuge • Möbel/ Küchen/ Büromöbel/ Gartenmöbel • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Sanitär-/ Badeeinrichtung • Teppiche/ Bodenbeläge, Tapeten • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel • Zooartikel (Tiernahrung)

Sortimentsliste der Stadt Weingarten aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Weingarten vom 12.05.2016; Büro für Stadt- und Regionalplanung Dr. Acocella, beschlossen im Gemeinderat am 30.05.2016

8.1.2.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten gründet sich auf die am 26.09.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossene "Vergnügungsstättenkonzeption" mit Datum vom 05.09.2016.

Entsprechend der Untersuchung der Vergnügungsstättenkonzeption stellt das Gebiet Stadtesch sich "als ein vom Einzelhandel geprägtes, städtebaulich ungeordnetes Gebiet dar, in dem zumindest im inneren Bereich Vergnügungsstätten keine negativen, das Gebiet beeinträchtigenden Effekte hervorrufen würden. Auch hier wird die Ansiedlung von Spielhallen durch angrenzende Schulen (auch auf Ravensburger Gemarkung) unterbunden, andere Arten von Vergnügungsstätten sind in diesem Gebiet



aber ohne Beeinträchtigung der Funktion möglich" (s. Vergnügungsstättenkonzeption für die Stadt Weingarten, 2016, S. 47).

Aus gleichem Grund – wegen der inhomogenen Nutzungsstruktur im Gebiet – können auch Betriebswohnungen (im Gewerbegebiet), Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Eine generelle Zulässigkeit wird gemäß den Empfehlungen des am 26.09.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossenen "Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes" mit Datum vom 30.04.2016 nicht ausgesprochen, da auch in diesem Bereich grundsätzlich eine Knappheit an gewerblichen Bauflächen besteht.

Die Zulässigkeiten werden als Ausnahme festgesetzt, um ihre Verträglichkeiten im konkreten Baugesuch prüfen zu können.

8.1.2.4 Erweiterter Bestandsschutz

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind einzelne Grundstücke mit Wohnnutzung belegt. Um diese Nutzung auch langfristig, über den reinen Bestandsschutz hinaus zu sichern, wird gemäß § 1 (10) BauGB festgesetzt, dass ausnahmsweise die Wohnnutzung erweitert, geändert und erneuert werden kann.

Die Zulässigkeit wird als Ausnahme festgesetzt, um ihre Verträglichkeit im konkreten Baugesuch prüfen zu können.

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baustruktur und -dichte als Einheit zu sehen. Deshalb wird ein gemeinsames großes Baufenster ausgewiesen und im gesamten Plangebiet eine einheitliche Grundflächenzahlen und Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes werden höhere Ausnutzungen zugelassen. Die Festsetzung einer Obergrenze für die Geschossfläche ist nicht notwendig, da die zugelassene Art der Nutzung in Verbindung mit der ausgewiesenen Gebietsart sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nur unwesentlich auswirkt.

Das festgesetzte Maß zur Höhe baulicher Anlagen vermittelt zwischen den planungsrechtlich zugelassenen Höhen in der Umgebung. Die Bestandshöhen halten die Festsetzung ein.

8.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung eines großen Baufensters in Verbindung mit einer abweichenden Bauweise ermöglicht bezüglich der baulichen Ausgestaltung der Grundstücke die für ein Gewerbegebiet notwendige Flexibilität. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass auf den Baugrundstücken die Organisation der Baukörper und Stellplätze, sowie die Orientierung der Eingänge den Betriebsabläufen oder Kundenströmen angepasst werden kann.

8.1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzgebot Einzelbäume

Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen entlang der Hähnlehofstraße und der Sauterleutestraße sichern entlang der beiden Hauptstraßen eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße und Baukörper.

Die Pflanzfestsetzungen bei Pkw- / Lkw-Stellplätzen gewährleisten angesichts der hohen GRZ-Ausnutzung eine notwendige Mindestbegrünung, um diese Nutzungen auf den Grundstücken stadträumlich verträglich einbinden zu können.

8.1.6 Verkehrsflächen

Der Veith-Stoß-Weg wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung der Hähnlehofstraße an die Ulmer Straße ist als voller Verkehrsknotenpunkt ausgebaut. Um die Erschließung von dieser Seite zu stärken und den Verkehr über die Sauterleutestraße, an der Wohnbebauung und die Schule des KBZOs liegen, zu reduzieren, wird eine mögliche erweiterte westliche Zufahrt als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich vorbereitet. Um die Leistungsfähigkeit der Zufahrt von der Hähnlehofstraße zu erhöhen, wird ein Streifen öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, der ermöglicht, die Hähnlehofstraße um einen separaten Linksabbiegestreifen aufzuweiten.

Im Gegenzug wird die Ein- und Ausfahrt im Kreuzungsbereich und an der Sauterleutestraße ausgeschlossen. Eine Erschließung über die Sauterleutestraße wäre verkehrlich kaum wirksam und könnte die Verkehrssicherheit beeinträchtigen.



8.2 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. Da das Plangebiet als Einheit zu sehen ist, werden die Festsetzungen zur Gestaltung einheitlich getroffen.

8.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Vermeidung von Auffälligkeiten, die das Ortsbild oder die Straßenraumgestaltung beeinträchtigen, werden Vorgaben zur Fassadenausführung und Dachgestaltung gemacht. Hierdurch wird ein harmonisches Erscheinungsbild gestärkt.

Die festgesetzten Dachformen und dazugehörigen Dachneigungen gewährleisten die erforderliche gestalterische Qualität. Die Maße der Dachneigung orientieren sich an den bewährten Maßen für Gewerbenutzung. Die zulässige Dachneigung im eingeschränkten Gewerbegebiet wird entsprechend den Steildächern der bestehenden Wohnhäuser erhöht, um zu ermöglichen, sich bei einer Erneuerung oder Erweiterung an den Bestand anpassen zu können.

8.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Um die Erscheinung von Werbeanlagen auf ein stadträumlich verträgliches Maß zu begrenzen, werden Regelungen zur Gestaltung und Lage bzw. Höhe getroffen.

8.2.3 Außenanlagen

Zur Sicherung einer gestalterischen Mindestqualität der Freiräume und der stadträumlich bedeutenden Straßenräume entlang der Hähnlehofstraße und der Sauterleutestraße sind die Einfriedungen entsprechend den Festsetzungen als Zaun oder als Hecke auszuführen.

8.3 Kennzeichnung von Altlastenverdachtsflächen

Um Schaden und Gefährdung von Mensch und Umwelt vorzubeugen, sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Lageplan gekennzeichnet.

9 Erhebliche Auswirkungen der Planung

9.1 Raumordnung

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

9.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

9.3 Auswirkungen auf die Umwelt

9.3.1 Auswirkung auf den Menschen

9.3.1.1 Lärm und Geruch

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

9.3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet wurde der Grünbestand erfasst und die Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien sowie Insekten untersucht. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinen erheblichen Störungen der festgestellten Populationen zu rechnen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 durch die geplante Überbauung kann ausgeschlossen werden.

Eine detaillierte Aufschlüsselung der Untersuchung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von nachteiligen Auswirkungen finden sich im Ökologischen Erläuterungsbericht / Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 31.08.2017, der als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

9.3.3 Auswirkungen auf den Boden

9.3.3.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Flächen. Bei Eingriffen in den im Lageplan gekennzeichneten Flächen ist eine Fachbauleitung einzuschal-



ten. Das abfallwirtschaftlich relevant belastete Material ist nach Beurteilung der Fachbauleitung entsprechend zu separieren und zu entsorgen.

Bei unversiegelten Flächen, die in den gekennzeichneten Bereichen liegen, besteht die Gefahr, dass Schadstoffe durch Sickerwasser ins Grundwasser transportiert werden und Wirkungskreislauf „Boden-Wasser-Mensch/ Tier“ gerät. Deshalb darf keine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der kartierten Standorte erfolgen.

Weitere Hinweise befinden sich im Textteil des Bebauungsplans.

9.3.3.2 Versiegelung

9.3.3.2.1 Bestandssituation

Für Teilgebiete des Plangebiets bestehen Bebauungspläne „Stadtösch - Süd II“ aus dem Jahr 1970 und „Hähnlehof Süd“ aus dem Jahr 1987. Rechtsgrundlage für das Maß der überbaubaren Fläche ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 bzw. 1977. Nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO beider Fassungen bleiben die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt. Damit sind die Baufenster zu 100 % der Versiegelung anzurechnen. Ausgewiesene Flächen für Garagen sind ebenfalls mit einem Versiegelungsgrad von 100 % zu berücksichtigen.

Neben baulichen Anlagen der Hauptnutzung nach §§ 8 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zur Versiegelungsfläche auch Zufahrten und Hofflächen hinzuzurechnen. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nach § 19 BauNVO werden erst in der Fassung von 1990 zu den zulässigen Überschreitungen von Grundflächen mit angerechnet. In den Bebauungsplänen „Stadtösch-Süd-II“ aus dem Jahr 1970 und „Hähnlehof Süd“ aus dem Jahr 1987 werden sie nicht zur überbauten Fläche hinzugezählt. Um eine Versiegelung durch diese und darüber hinaus auch durch Erschließungs- oder Hofflächen einzuschränken, bedarf es der Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgebotsflächen oder einer ausdrücklichen Versiegelungsbeschränkungen durch Erschließungs- und Hofflächen. Dies ist in den Planungen nur teilweise vorgenommen worden. Nicht näher definierte Flächen sind deshalb als voll versiegelt anzunehmen.

Im Bebauungsplänen „Stadtösch-Süd-II“ aus dem Jahr 1970 sind straßenbegleitend Vorgartenflächen ausgewiesen. Diese Flächen können im Einvernehmen mit der Stadt teilweise als Pkw-Einstellflächen angelegt werden. Dadurch ist von einer Versiegelung von mindestens 30 % auszugehen. Zufahrten und Erschließungswege, betriebliche Verkehrsfläche, Ausstellungsflächen sowie Flächen für Werbeanlagen und Einfriedigungen sind nicht weiter berücksichtigt. Durch diese wird der Versiegelungsgrad auf mindestens 50 % erhöht.

Unversiegelte Fläche 1 = Vorgartenfläche x 0,5 = 4.426 m² x 0,5 = 2.213 m²

Im Bebauungsplan „Hähnlehof Süd“ aus dem Jahr 1987 sind Pflanzgebotsflächen ausgewiesen, die maximal zu 50 % mit Stellplätzen, Zufahrten und definierten Nebenanlagen überbaut werden dürfen.

Unversiegelte Fläche 2 = Pflanzgebotsfläche x 0,5 = 892 m² x 0,5 = 446 m²

Das gesamte Plangebiet umfasst 20.914 m². Hiervon bleiben 2.659 m² unversiegelt und 18.255 m² sind planungsrechtlich als versiegelt zu bewerten. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von über 87 %.

9.3.3.2.2 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.

versiegelte Fläche nach Neuplanung:

GRZ x Plangebiet = 0,8 x 20.914 m² = 16.731 m²

Durch die Neuüberplanung wird der Versiegelungsgrad um ca. 7 % reduziert und planungsrechtlich 1.524 m² entsiegelt. Das Schutzgut Boden wird somit in erhöhtem Maße geschont.

9.3.4 Auswirkungen auf das Wasser

9.3.4.1 Hochwasser

Das Plangebiet wäre laut den aktuellen Hochwassergefahrenkarten bei Hochwasserereignissen betroffen. Anhand dem Hochwasserschutzkonzept Weingarten vom Mai 2015, gefertigt vom Ing. Büro Her-



zog+Partner, ergeben sich neue Erkenntnisse wonach das Plangebiet sich aufgrund erweiterter Hochwasserschutzmaßnahmen nicht mehr im Überschwemmungsgebiet befindet. Deshalb sind keine Kennzeichnung und keine Schutzmaßnahmen notwendig.

9.3.4.2 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. 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 ca. 7 % 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.

9.3.5 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 Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt zu gestalten, Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden. Durch die Verdunstung von Wasser auf Pflanzen und Oberflächen wird Verdunstungskälte erzeugt und die Aufheizung und die damit einhergehende Luft Erwärmung reduziert. Gleichzeitig wird durch die gegenüber der bisherigen Planung in größerer Stückzahl festgesetzten Bäume und Gehölze die Verschattung versiegelter Flächen erhöht.

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

9.3.6 Auswirkungen auf die Lufthygiene

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

10 Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte, insbesondere das Einzelhandelskonzept und das Vergnügungstättenkonzept in das verbindliche Planungsrecht übertragen.

Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen. Hierdurch werden die beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Weingarten gesichert. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets ist die Verkaufsfläche gemäß BauNVO auf ein Maß begrenzt, das die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung gewährleistet. Durch die geschaffene bauliche Entwicklungsmöglichkeit wird dem im Gewerbeflächenentwicklungskonzept festgestellten Mangel an Gewerbefläche Rechnung getragen.

Die planungsrechtlich vorbereitete Verbesserung der Verkehrsanbindung an die Ulmer Straße über die Hähnlehofstraße erhöht die Attraktivität des Standorts für den bestehenden Einzelhandel und für zukünftige Nutzungen.

Die Festsetzungen von Grünstrukturen sichern bzw. werten die Gestaltung im Gebiet auf und schaffen bzw. erhalten Lebensräume von Tieren und Standorte von Pflanzen. Erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter, Vögel oder wild lebende Tiere der streng bzw. besonders geschützten Arten sind nicht zu erwarten. Aus ökologischer Sicht ist von einer Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen.

Die Festsetzungen gewährleisten eine bauliche Gestaltung, die sich am Bestand und der Umgebung orientiert, um ein harmonisches Einfügen von Neubauten und Umgestaltungen sicherzustellen.



11 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 20.900 m ²	(100 %)
Gewerbefläche (GE und GEe)	ca. 19.300 m ²	(92 %)
Verkehrsfläche	ca. 1.600 m ²	(0 %)

12 Planverwirklichung und Kosten

Kosten oder Folgekosten entstehen für die Stadt Weingarten bei der Umsetzung nicht. Sämtliche Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich in privater Hand. Anstehende Baumaßnahmen werden vom Bauherrn selber durchgeführt.

Da die anliegenden Geschäfte im Plangebiet wesentlich von der Verbesserung der Straßenanbindung profitieren, wird angestrebt, den Umbau privat zu finanzieren.

13 Anlage

- Ökologischer Erläuterungsbericht / Artenschutzrechtliche Vorprüfung vom 31.08.2017