



## „Ettishofer Straße / Jakob-Reiner-Straße, Teil I, Änderung“

### Begründung

Datum: 14.11.2016  
Vorentwürfe: 09.09.2016  
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst  
Abteilungsleiter

### Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung.....	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung .....	3
1.2	Planinhalte.....	3
1.3	Verfahrensart.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Stadträumliche und topografische Lage .....	3
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse .....	4
4.1	Flächennutzungsplan .....	4
4.2	Bebauungspläne .....	4
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung .....	4
5.1	Eigentumsverhältnisse.....	4
5.2	Nutzungen .....	4
5.3	Baustruktur.....	4
5.4	Verkehrerschließung.....	4
5.5	Ruhender Verkehr.....	4
5.6	Ver- und Entsorgung .....	4
5.7	Grünelemente .....	4
6	Städtebauliches Konzept der Änderung des Bebauungsplanes.....	4
6.1	Nutzung .....	4
6.2	Erschließung .....	4
6.2.1	Müllentsorgung .....	5
6.3	Grünkonzept .....	5
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....	5
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO .....	5
7.1.1	Geltungsbereich.....	5
7.1.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
7.1.2.1	Einschränkung der Gewerbenutzung.....	5
7.1.2.2	Steuerung der zulässigen Nutzungen .....	5
7.1.2.3	Einzelhandel.....	5
7.1.2.4	Erweiterter Bestandsschutz.....	6
7.1.2.5	Ausnahmsweise zulässige Nutzungen.....	7
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	7
7.1.4	Höhe baulicher Anlagen.....	7



7.1.5	Bauweise .....	7
7.1.6	Überbaubare Grundstücksfläche .....	7
7.1.7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
7.1.8	Fläche für den Gemeinbedarf .....	8
7.1.9	Öffentliche Verkehrsfläche .....	8
7.1.10	Pflanzgebote .....	8
7.1.11	Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsflächen .....	8
7.1.12	Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen .....	8
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO .....	9
7.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	9
7.2.2	Anforderungen an Werbeanlagen .....	9
7.2.3	Außenanlagen .....	9
7.2.4	Außenantennen .....	9
8	Kennzeichnung .....	9
8.1	Altstandorte .....	9
9	Erhebliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes .....	10
9.1	Auswirkungen auf das Landschaftsbild .....	10
9.2	Auswirkungen auf das Stadtbild .....	10
9.3	Auswirkungen auf die Umwelt .....	10
9.3.1	Auswirkung auf den Menschen .....	10
9.3.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen .....	10
9.3.3	Auswirkungen auf den Boden .....	10
9.3.3.1	Auswirkungen auf Altlasten .....	10
9.3.4	Auswirkungen auf das Wasser .....	11
9.3.5	Auswirkungen auf die Luft und das Klima .....	11
9.3.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	11
10	Zusammenfassung .....	11
11	Flächenbilanz .....	11
12	Planverwirklichung und Kosten .....	11
13	Anlage .....	11



## 1 **Aufstellung**

### 1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Seit Rechtskraft des Bebauungsplans "Ettishofer Straße / Jakob-Reiner-Straße, Teil I" im Jahre 2000 haben sich zum einen die festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer realisierten Nutzungen städtebaulich weiterentwickelt, zum anderen 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.

Das Festsetzungsgerüst des o.g. Bebauungsplanes wird weitgehend übernommen. Es werden nur die Festsetzungen geändert die von den fortgeführten Planungsinhalten betroffen sind und solche, die aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen angepasst werden müssen.

### 1.2 **Planinhalte**

- Sicherung der Gewerbegebiete mit Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung
- Sicherung und Fortentwicklung der bestehenden Einzelhandelsstandorte auf der Grundlage einer Sortimentsregelung entsprechend dem Einzelhandelsgutachten vom Mai 2016
- Regelung zur Größe der Einzelhandelsbetriebe
- Sicherung der bestehenden Einrichtung für den Gemeinbedarf (Vereins- und Schulsporthalle)
- Sicherung der bestehenden Durchgrünung.

### 1.3 **Verfahrensart**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, da mit dem Verfahren sowohl eine Nachverdichtung als auch andere Maßnahmen der Innenentwicklung gesteuert werden sollen. Zur Beurteilung des zulässigen Planverfahrens ist eine kumulierte Betrachtung der Bebauungspläne "Ettishofer Straße / Jakob-Reiner Teil I, Änderung" und "Ettishofer Straße / Jakob-Reiner Teil II, Änderung Nord" erforderlich, da diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden.

Die bestehende Grundfläche aller Nutzungen in den Plangebieten Teil I und Teil II beträgt zusammen ca. 10.000 m<sup>2</sup>, die nach bisherigen Planungsrecht zulässige Grundfläche beträgt zusammen ca. 15.500 m<sup>2</sup> und die nach neuem Planungsrecht zulässige Grundfläche beträgt zusammen ca. 18.000 m<sup>2</sup>. Der vom Gesetzgeber definierte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> wird in keinem Fall erreicht, die Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Durchführung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB liegen daher vor.

## 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist im Lageplan vom 09.09.2016 dargestellt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze des Flst. Nr. 968/2 (Ettishofer Straße),
- im Osten durch die östliche Flurstücksgrenze des Flst. Nr. 1167/4 (Weg),
- im Süden durch die nördliche Flurstücksgrenze der Flst. Nr. 1166 (Jakob-Reiner-Straße) sowie Flst. Nr. 1169/1 (Jakob-Reiner-Str. 32), 1169/3 (Jakob-Reiner-Str. 34) und 1169/5 (Jakob-Reiner-Str. 34/1),
- im Westen durch die westliche Flurstücksgrenze des Flst. Nr. 1167/6 (Ettishofer Straße 19).

## 3 **Stadträumliche und topografische Lage**

Das Plangebiet liegt in Tallage und ist nahezu eben. Es befindet sich westlich der Waldseer Straße zwischen Schulzentrum und der Ausfallstraße Niederbieger Straße. Fußläufig ist das Stadtzentrum in 5-10 Minuten erreichbar.



## **4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse**

### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die Flurstücke Nr. 1167/1 und /6 (Ettishofer Straße 9 und 19) sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Flurstück Nr. 1150 (Jakob-Reiner-Straße 30) ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle dargestellt.

### **4.2 Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist identisch mit dem Bebauungsplan "Ettishofer Straße / Jakob-Reiner-Straße, Teil I", rechtskräftig seit 04.09.2000.

## **5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke an der Ettishofer Straße befinden sich im Privateigentum. Das Grundstück an der Jakob-Reiner-Straße ist in städtischem Eigentum.

### **5.2 Nutzungen**

Auf den Grundstücken an der Ettishofer Straße wird Gewerbenutzung ausgeübt. Auf dem Grundstück Ettishofer Straße 9 befindet sich ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel. Auf dem Grundstück Ettishofer Straße 19 befand sich ein Autohandel. Im Jahr 2005 wurde der Autohandel aufgegeben. Seitdem wird die ehemalige Lager- und Ausstellungshalle mit unterschiedlichen Nutzungen temporär belegt.

Die Sporthalle auf dem Grundstück an der Jakob-Reiner-Straße wird durch Schulen und Vereine genutzt.

### **5.3 Baustruktur**

Die Baustruktur im Plangebiet ist von Solitärbauten geprägt.

### **5.4 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt durch die angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen.

### **5.5 Ruhender Verkehr**

Die Parkierung findet oberirdisch auf dem eigenen Grundstück statt.

### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Grundstücke im Plangebiet sind voll erschlossen.

### **5.7 Grünelemente**

Straßenbegleitend und zwischen Sammelstellplätzen befinden sich Bäume. Entlang der Grundstücksgrenzen stehen Heckenpflanzungen.

## **6 Städtebauliches Konzept der Änderung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Nutzung**

Die Gewerbenutzung wird unter Berücksichtigung der im Jahr 2016 beschlossenen städtebaulichen Konzepte angepasst. Durch die Neuregelung der Einzelhandelsnutzung, der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und der Nutzungsintensivierung der gewerblichen Grundstücke finden Änderungen statt. Die Sporthallennutzung bleibt unverändert.

### **6.2 Erschließung**

Die Verkehrserschließung sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt wie im Bestand.



### **6.2.1 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt wie bisher über die angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen.

### **6.3 Grünkonzept**

Entlang der Straße und Grundstücksgrenzen sind Grünzonen vorgesehen mit Baum- und Strauchpflanzungen.

## **7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO**

#### **7.1.1 Geltungsbereich**

Der festgesetzte Geltungsbereich ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Plangebiet umfasst die gewerblich genutzten Grundstücke Ettishofer Straße 19 und 9, das Grundstück der städtischen Schul- und Vereinssporthalle sowie den Verbindungsweg zwischen Ettishofer Straße und Jakob-Reiner-Straße.

#### **7.1.2 Art der baulichen Nutzung**

##### **7.1.2.1 Einschränkung der Gewerbenutzung**

Die Festsetzung ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. 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 benachbarten Wohnbebauung vorgebeugt.

##### **7.1.2.2 Steuerung der zulässigen Nutzungen**

Die Steuerung zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzungen wurde, sofern sie den fortentwickelten Planungsinhalten entspricht, aus dem festgesetzten Bebauungsplan übernommen und entspricht im Wesentlichen dem Regelungskatalog des § 8 BauNVO.

Abweichend hiervon sind Tankstellen unzulässig, um nicht weitere Verkehre in die Ettishofer Straße zu lenken.

##### **7.1.2.3 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 Ettishofer Straße / Niederbieger Straße bereits eine heterogene Struktur aufweist, in der sich neben produzierendem Gewerbe auch sonstige gewerbliche Betriebe befinden. Weitere nicht produzierende Betriebe sind daher grundsätzlich verträglich.

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.



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

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

#### 7.1.2.4 Erweiterter Bestandsschutz

Für das Plangebiet wird ein erweiterter Bestandsschutz gemäß §1 (10) BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll dem im Gewerbegebiet angesiedelten Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit innenstadtrelevanten Sortimenten die Möglichkeit gegeben werden, seinen baulichen Bestand ausnahmsweise zu erneuern.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter übernimmt trotz der nicht integrierten Lage ein Teil der Nahversorgungsfunktion (s. Kap 5.4 Einzelhandelskonzept), die entsprechend der Zielsetzung (Kap. 6) gesichert werden sollte. Ziel ist es daher, den heutigen Bestand auch zukünftig zu sichern. Daher wird entsprechend der Darstellung der räumlichen Entwicklungsoptionen (Kap. 8.3.4) der bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb im Bestand hinsichtlich Größe und Sortimentsausprägung gesichert. Hiermit kann gewährleistet werden, dass die bestehende Versorgungsfunktion, entsprechend den o.g. Kapiteln, aufrecht erhalten werden kann. Eine Schwächung der beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche wird durch den Ausschluss von Erweiterungs-, Änderungs- und Nutzungsänderungsmöglichkeiten ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit wird als Ausnahme festgesetzt, um in Umsetzung der o.g. Ausführungen die Verträglichkeit – insbesondere hinsichtlich des Einzelhandelskonzeptes – im konkreten Baugesuch gewährleisten zu können.

Eine Erweiterung der Größe kann nicht zugelassen werden. Zwar hat der bestehende Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 936 m<sup>2</sup> bereits die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, er ist jedoch nach den Ausführungen im Gutachten Dr. Acocella vom 12.05.2016 noch nicht mit städtebaulichen Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden, aufgrund deren er mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets unvereinbar und nur noch in einem Kerngebiet oder einem eigens dafür festgesetzten Sondergebiet zulässig wäre. Bei einer weitergehenden Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes wären jedoch derartige Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten und eine nachhaltige Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu befürchten. In-



sofern muss das Interesse der Grundstückseigentümers an einer weitergehenden Vergrößerung des Einzelhandelsbetriebes über den bestehenden Umfang hinaus hinter das als gewichtiger anzusehende öffentliche Interesse am Erhalt der Funktion der städtischen Infrastrukturen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche zurückstehen. Mit dem vom Bebauungsplan gewährten erweiterten Bestandsschutz (sogenannte „Fremdkörperregelung“) wird den Belangen der Grundstückseigentümers in einem mit den städtebaulichen Zielsetzungen gerade noch zu vereinbarenden Umfang Rechnung getragen. Dies würde selbst dann gelten, wenn auf dem Grundstück derzeit (mangels eines gültigen Bebauungsplans) uneingeschränkt großflächiger Einzelhandel zulässig wäre.

#### **7.1.2.5 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 Feststellungen der Konzeption ist der Bereich an der Ettishofer Straße bereits in erheblichem Maß durch „gebietsfremde“ Nutzungen (Einzelhandel, Schnellgastronomie) geprägt (so.) und würde grundsätzlich auch Vergnügungsstätten verkraften. Spielhallen wären jedoch auf der Grundlage des Ausführungsgesetzes zum Glücksspielstaatsvertrage Baden-Württemberg in diesem Bereich aufgrund der Nähe zu Schulen Spielhallen nicht zulässig.

Aus gleichem Grund – wegen der inhomogenen Nutzungsstruktur im Gebiet – können auch Betriebswohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Schank- und Speisewirtschaften 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 "Gewerbeentwicklungskonzeptes" mit Datum vom 30.04.2016 nicht ausgesprochen, da auch in diesem Bereich grundsätzlich eine Knappheit an gewerblichen Bauflächen für produzierendes Gewerbe und produktionsnahen Dienstleistern besteht.

#### **7.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet städtebaulich verträglich leicht erhöht. Hierdurch wird dem im Gewerbeflächenentwicklungskonzept festgestellten Mangel an Gewerbeflächen begegnet. Die Konzeption empfiehlt als eine Maßnahme, Formen des verdichteten Gewerbebaus zu realisieren. Bei der Verdichtung handelt es sich nicht um eine Erhöhung der Gesamtversiegelung – diese liegt planungsrechtlich bereits an der Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung. Vielmehr wird bei einer kompakteren Anordnung der Baukörper eine höhere Grundstücksausnutzung zugelassen, bei gleichbleibender Gesamtversiegelung.

#### **7.1.4 Höhe baulicher Anlagen**

Die festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und stufen sich bezüglich der Wandhöhe zur Ettishofer Straße ab. Diese verringerte Wandhöhe gewährleistet zum Straßenraum hin eine städtebaulich verträgliche Gebäudekubatur und berücksichtigt den in der Nachbarschaft vorhandenen Bestand. Die rückwärtig festgesetzten Gebäude- und Wandhöhen sichern die bestehenden großformatigen Baukörper.

#### **7.1.5 Bauweise**

Die festgesetzte offene und abweichende Bauweise ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die abweichende Bauweise ermöglicht mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen bis zu 100 m die für ein Gewerbegebiet notwendige Flexibilität hinsichtlich der Dimensionierung der Gebäudekubaturen und sichert die bestehenden großformatigen Baukörper.

Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist diese Flexibilität nicht erforderlich, daher wird hier eine offene Bauweise festgesetzt.

#### **7.1.6 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten Baufenster sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die in dem Gewerbegebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche – einschließlich der im Textteil unter Ziff. 1.2.2 genannten möglichen Überschreitungen – ermöglicht die erforderliche notwendige Flexibilität hinsichtlich der Verortung der Gebäudekubaturen auf den Gewerbegrundstücken und sichert die bestehenden Gebäude.





In der Fläche für den Gemeinbedarf orientiert sich die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche an dem Bestand, es bestehen in einem verträglichen Umfang Erweiterungsmöglichkeiten.

#### **7.1.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Baufenster der Gewerbegrundstücke sind großzügig bemessen, damit in ihnen sämtliche Nebenanlagen, die sich als Gebäude darstellen, sowie Garagen untergebracht werden können. Hierdurch wird gesichert, dass zwischen den Grundstücken und zur Straßenfläche bauliche Zäsuren erhalten bleiben. In Verbindung mit den Festsetzungen zur Begrünung werden damit Übergänge geschaffen, die gestalterische und ökologische Funktionen übernehmen. Nur Stellplätze und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, können bis zu einem bestimmten Anteil in diese Flächen zwischen den Grundstücken untergebracht werden. Da die Pflanzgebotsfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche für die Straßenraumgestaltung wirksam ist, sind dort keine Stellplätze zulässig.

Das Baufenster auf dem Grundstück mit der Fläche für Gemeinbedarf ist enger geschnitten. Auf der nicht überbaubaren Fläche, die nicht als Pflanzgebotsfläche ausgewiesen ist, sind Nutzungen und Anlagen, die im engen Zusammenhang mit der ausgewiesenen Funktion "für sportlichen Zwecken dienenden Gebäude oder Einrichtungen" stehen, verträglich.

Nebenanlagen, die der Kleintierhaltung dienen, sind nicht zulässig, da diese Nutzung im bestehenden Gewerbegebiet ein Fremdkörper darstellen würde und Konflikte durch entstehende Emissionen mit angrenzenden Nutzungen nicht auszuschließen wären.

#### **7.1.8 Fläche für den Gemeinbedarf**

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Vereins- und Schulsporthalle ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die an der Jakob-Reiner-Straße gelegene städtische Fläche ist entsprechend der festgesetzten Nutzung bebaut und wird mit der Festsetzung weiterhin gesichert.

#### **7.1.9 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Abgrenzung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ist aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Fläche wird entsprechend ihrer Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt.

#### **7.1.10 Pflanzgebote**

Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Folgende Maßnahmen zur Grünordnung werden festgesetzt:

- Pflanzgebotsflächen für Baum-, Strauch- und Rasenpflanzung;
- Pflanzgebot für Einzelbäume, in Pflanzgebotsflächen und in großen Stellplatzflächen innerhalb der überbaubaren Flächen;
- Wasserdurchlässige Beläge bei der Bodenversiegelung und Gestaltung der Freiflächen.

Durch die Maßnahmen werden eine Durchgrünung des Gewerbegebietes gesichert bzw. dessen Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet. Hierdurch wird die Gestaltung zum Straßenraum und auf den Parkierungshöfen aufgelockert und die ökologische Vernetzung, entsprechend den Zielen des Grünraumkonzeptes, zu umliegenden Grünbereichen gestärkt. Da der Gestaltung des Straßenraumes besonderer Bedeutung zukommt, werden in der Pflanzgebotsfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche keine Stellplätze und nur einzelne Nebenanlagen zugelassen, die aufgrund ihrer Funktion dem Straßenraum zugeordnet sind, z.B. Werbeanlagen oder Einfriedungen.

#### **7.1.11 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsflächen**

Die festgesetzte Pflanzgebotsfläche entlang der Verkehrsfläche wertet den öffentlichen Straßenraum auf. Damit diese Grünzone durch Zufahrten nicht zu sehr unterbrochen wird und eine geordnete Anbindung an die Straße gewährleistet ist, werden Vorgaben zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen festgesetzt.

#### **7.1.12 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen**

Damit sowohl gestalterisch als auch funktional eine klare Grenzziehung zwischen öffentlicher Ver-





kehrfläche und Privatgrundstücken hergestellt werden kann, ist es notwendig, Rückenstützen exakt auf die Grenze zu setzen. Hierfür ist aus baukonstruktiven Gründen für das Fundament die Inanspruchnahme von straßenbegleitenden Flächen auf den Privatgrundstücken erforderlich.

## **7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

Die örtlichen Bauvorschriften sind im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

### **7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen – einschließlich glasierter Dachsteine – sind nicht zulässig, um störende Auffälligkeiten zu vermeiden und das Plangebiet hinsichtlich der Gestaltung harmonisch im Einklang zu halten. Hierdurch wird eine werbewirksame, sich aufschaukelnde Auffälligkeit verhindert.

Für Dächer bis zu einer Dachneigung von 18° oder für Dächer, die kein Hauptdach sind wird keine Dachform vorgeschrieben, da sie aufgrund der flachen Neigung städtebaulich wenig in Erscheinung treten.

Um das Gebiet gestalterisch und ökologisch aufzuwerten, sind alle Flachdächer und flachgeneigte Dächer ab einer baukonstruktiv sinnvollen Größe zu begrünen.

### **7.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

Um einer Häufung von Werbeanlagen entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen ausschließlich zur Eigenwerbung zugelassen. Einschränkungen in der Höhe und Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen richten sich nach den im Stadtgebiet bewährten Maßgaben.

### **7.2.3 Außenanlagen**

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

Mauern oder andere geschlossene Einfriedigungen sind nicht zugelassen, um Kleintieren und Säugetieren wie Igel den Durchgang zu ermöglichen sowie um die räumliche Wirkung von Einfriedigungen, einhergehend mit einer ungewollten empfundenen Einengung des Straßenraumes, einzuschränken.

### **7.2.4 Außenantennen**

Mobilfunkanlagen sind ausnahmsweise zugelassen, sofern sie gestalterisch vom öffentlichen Straßenraum nicht prägend in Erscheinung treten. Hierdurch soll eine hochwertige Gestaltung des Gewerbegebietes gesichert werden und vermieden, dass einen industrielles Erscheinungsbild bekommt.

## **8 Kennzeichnung**

### **8.1 Altstandorte**

Auf die Stellungnahme des Landratsamtes vom 24.11.2014 wird hingewiesen:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Altstandorte 'Metallgießerei Weingarten' (Flächennummer 4118) und 'Betriebstankstelle, Ettishofer Straße 19' (Flächennummer 4381). Beide Standorte sind eingestuft in B (Belassen) – Entsorgungsrelevanz.

Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt. Bei der Untersuchung des Altstandortes 'Metallgießerei' sind die relevanten Prüfwerte eingehalten worden, bzw. nach der Bewertung der Ergebnisse der historischen Erhebung des Altstandortes 'Betriebstankstelle' ist eine Gefährdung der Schutzgüter auszuschließen. Es besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Aufgrund der Schadstoffgehalte, die im Rahmen der Untersuchung festgestellt wurden oder aufgrund sonstiger konkreter Hinweise, kann bei Eingriffen in den Untergrund stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das ggf. entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist."

Zur Vorbeugung nachteiliger Auswirkungen sind Tiefbauarbeiten im Bereich der Altstandorte unter Aufsicht eines "Fachbauleiters Altlasten" durchzuführen.

Die Bereiche der Altstandorte sind im Lageplan gekennzeichnet.



## **9 Erhebliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes weitgehend entwickelt. Zusätzliche größere Bebauungsmöglichkeiten bestehen nur noch eingeschränkt. Sie erfordern in der Regel ein Abriss vorhandener baulicher Anlagen. So resultiert die derzeit brachliegende Grundstücksfläche auf dem Grundstück Ettishofer Straße 9 aus dem Abbruch eines Wohngebäudes nebst Nebenanlage. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein ökologischer Erläuterungsbericht erstellt der die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen untersucht hat. Im Ergebnis stellt der Bericht fest, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände nach BNatSchG vorbereitet werden. Die Maßnahmen der Innenentwicklung führen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

### **9.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Die Planänderung hat aufgrund der bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtbild.

### **9.2 Auswirkungen auf das Stadtbild**

Die Planänderung hat aufgrund der bestehenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf das Stadtbild.

### **9.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **9.3.1 Auswirkung auf den Menschen**

Die Planänderung hat keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen.

#### **9.3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde eingehend untersucht, die Ergebnisse sind im ökologischen Erläuterungsbericht dargestellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Planung mit den genannten zeitlichen Einschränkungen für Rodungs- und Abbrucharbeiten (s. Hinweise im Textteil) zu keinen Verstößen gegen § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG führt.

Mit der Sicherung von Grünstrukturen und deren Entwicklung wird der Lebensraum von Tieren in Teilbereichen geschützt und aufgewertet. Die Größe der Pflanzgebotszonen wird bei der Planänderung nicht geändert. Die Empfehlung von einheimischen und standortgerechten Gehölzen und durch den Ausschluss von nicht einheimischen Gehölzen wie Thujen bei Heckenpflanzungen wird die Entwicklung von Nahrungs- und Bruthabitaten gefördert.

Im Ergebnis bewirkt die Planänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

#### **9.3.3 Auswirkungen auf den Boden**

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässige Versiegelung, einschließlich der Versiegelung nach § 19 Abs. 4 BauGB liegt bereits an der Obergrenze der BauNVO. Die neu festgesetzte Erhöhung der GRZ ändert die gesamtzulässige Versiegelung nicht.

Zum Schutz des Bodens werden im Textteil des Bebauungsplanes detailliert auf den schonenden Umgang mit dem Erdaushub und die Minimierung der Verunreinigung während der Bautätigkeit hingewiesen.

Die Planänderung hat aufgrund der zulässigen bestehenden Versiegelung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

##### **9.3.3.1 Auswirkungen auf Altlasten**

Im Plangebiet sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung Altstandorte vorhanden. Der Altlastenverdacht ist ausgeräumt.

Zur Vorbeugung nachteiliger Auswirkungen sind Tiefbauarbeiten im Bereich der Altstandorte unter Aufsicht eines "Fachbauleiters Altlasten" durchzuführen. Die Bereiche der Altstandorte sind im Lageplan gekennzeichnet.

Aufgrund der Ausräumung der Altlastenstandorte bestehen durch die Planänderung keine erheblichen Auswirkungen auf Altlasten.



#### **9.3.4 Auswirkungen auf das Wasser**

Zum Schutz des Wassers werden im Textteil des Bebauungsplanes detailliert auf Vorgaben aus der Versickerung und die Vermeidung von Verschmutzungen von Oberflächenwasser hingewiesen.

Die Planänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### **9.3.5 Auswirkungen auf die Luft und das Klima**

Die Flächengröße, ab wann Dachflächen zu begrünen sind, wird von 200 m<sup>2</sup> auf ein Maß von 10 m<sup>2</sup> herabgesetzt, um eine weitere Aufheizungen des Lokalklimas zu minimieren.

Zur Förderung der Luftreinhaltung wird im Textteil des Bebauungsplanes auf Bestimmungen zu Kleinfeuerungsanlagen hingewiesen. Des Weiteren wird zur Luftemissionsminderung während der Bauphase die Verwendung von emissionsarmen Baumaschinen mit Partikelfiltern empfohlen.

Die Planänderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

#### **9.3.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar oder zu erwarten. Vorsorglich wird im Textteil des Bebauungsplanes auf die Meldepflicht hingewiesen, falls bei Erdarbeiten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden.

### **10 Zusammenfassung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte, insb. das Einzelhandelskonzept und das Vergnügungsstättenkonzept in das verbindliche Planungsrecht übertragen. Schwerpunkt der Planänderung ist die Steuerung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten. Diese sichert mit der Festsetzung zu den zulässigen Sortimenten die beschlossenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Weingarten. Darüber hinaus erhält der bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb einen erweiterten Bestandsschutz, um eine Grundlage für das weitere Fortbestehen des Standortes zu schaffen.

### **11 Flächenbilanz**

Geltungsbereich	ca. 20.800 m <sup>2</sup>	(100 %)
Gewerbebaufläche (GE)	ca. 16.600 m <sup>2</sup>	(80 %)
Flächen für den Gemeinbedarf	ca. 3.600 m <sup>2</sup>	(17 %)
Verkehrsfläche	ca. 600 m <sup>2</sup>	(3 %)

### **12 Planverwirklichung und Kosten**

Kosten entstehen für die Stadt Weingarten bei der Umsetzung nicht.

### **13 Anlage**

- Ökologischer Erläuterungsbericht - Ökologische Gebietsbewertung, - Artenschutzrechtliche Prüfung, mit Datum vom 09.09.2016