



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Meisterhofstraße, 3. Änderung“

3. Fertigung

Reg.-Nr.: 621.41/47.III

Begründung

Datum: 06.07.2015
Vorentwürfe: 18.08.2014
Bearbeiter: T. Pommer

gez. J. Herbst
Abteilungsleiter

1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Gebiet der Meisterhofstraße und oberen Schonisweilerstraße wurde vor gut 30 Jahren mit dem Bebauungsplan „Meisterhofstraße“ überplant. Die Festsetzungen haben sich am damaligen Bestand orientiert und die Nutzung einzelner noch unbebauter Grundstücke geregelt. Charakteristisch sind Wohngebäude auf vergleichsweise großen Grundstücken. Aufgrund von Umnutzungen und geänderten Bedürfnisse und vor dem Hintergrund der geringen Gemarkungsfläche der Stadt Weingarten, verbunden mit der dadurch notwendigen Nachverdichtung, entsprechen die Festsetzungen den heutigen Entwicklungszielen nicht mehr – auch im Hinblick auf eine vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung. Damit einerseits eine Bebauung bislang ungenutzter Flächen bzw. bauliche Veränderungen bedarfsorientiert ausgeführt werden können, andererseits aber der Charakter eines großzügig durchgrüneten Wohngebietes gesichert wird, ist es notwendig, den Bebauungsplan zu ändern. Festsetzungen, die durch bereits ausgeführte Bauvorhaben – wie z.B. Neubau Schonisweilerstraße 37 und Ausbau der Meisterhofstraße – überholt sind und einem Vollzugsmangel unterliegen, werden angepasst.

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 Planungsinhalte

- Festsetzung eines reinen Wohngebiets.
- Festsetzung einer maßvollen Nachverdichtung (Ermöglichung von Erweiterungen bestehender Gebäude oder größeren Neubauten bei Ersatz).
- Sicherung der aufgelockerten Baustruktur eines großzügig durchgrüneten Wohngebiets.
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten (Schutz vor Überlastung der Infrastruktur, wie z.B. öffentliche Stellplätze).
- Ermöglichung von barrierefreiem Wohnraum (neue Wohnformen und wohnortnahes Angebot zur Erleichterung der Aufgabe eines allein bewohnten Einfamilienhauses).
- Sicherung von zusammenhängenden Grünraumstrukturen.
- Sicherung eines abgestuften Überganges vom Siedlungsrand zur freien Landschaft (Kreuzberg / Grünanlage am Kreuzbergweiher).

1.3 Verfahrensart

Da es sich um ein überplantes Gebiet im Innenbereich handelt, auf dem bereits Baurecht liegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Lageplan vom 06.07.2015 dargestellt. Es umfasst die Flurstücke mit den Nummern 1260/6 (Schonisweilerstraße 31), 1260/5 und 1260/9 bis /13 (Garagenzufahrt und Garagen Schonisweilerstraße 31-33), 1260/7 (Schonisweilerstraße 33), 1260/8 (Schonisweilerstraße 37), 1261/3 (Grünfläche an Schonisweilerstraße), 1243/4 bis /6 (Meisterhofstraße 2, 4 und 6), 3568/1 (Meisterhofstraße 8), 3565/1 (Meisterhofstraße 10), samt Teilfläche von Nr. 3568 (Reschenstraße 7), 3565 (Meisterhofstraße 12), Teilflächen von 62, 62/1 und 1261/8 (Schonisweilerstraße mit Verkehrsgrün) sowie 1262, 1263/6 und Teilflächen von 3566 (Meisterhofstraße mit Verkehrsgrün).



3 Stadträumliche und topografische Lage

Das Plangebiet liegt auf Halbhöhenlage am Südwesthang des östlichen Schussentalhangs. Im Norden grenzt die Grünanlage mit Kreuzbergweiher an. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt als auch zur freien Landschaft mit Aussicht über das Schussental ist das Plangebiet eine attraktive Wohnlage.

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

4.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 11.03.1982 rechtskräftigen Bebauungsplans und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Meisterhofstraße“. Auf den Grundstücken sind Baufenster mit reiner Wohnnutzung ausgewiesen.

Teilflächen der Meisterhofstraße liegen in dem seit 27.04.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan „Meisterhofstraße, 2. Änderung“. Der Ausbau aus dem Jahr 2009 weicht von den Festsetzungen teilweise ab.

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 bzw. vorgelagerten Grundstücksbereichen befinden sich die dazugehörigen Hausgärten. Südlich an die Schonisweilerstraße grenzt eine brachliegende private Grünfläche an, auf der Baurecht für Sammelstellplätze liegt.

5.3 Baustruktur

Die Baustruktur ist heterogen. Neben solitären Einzelhäusern für Geschosswohnungsbau befinden sich im Gebiet Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus und eine Villa, sowie eine ungenutzte Grünfläche.

5.4 Verkehrserschließung

Alle Grundstücke grenzen direkt an die Schonisweiler- bzw. Meisterhofstraße an und sind über die öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Versorgungs- und Abwasserleitungen befinden sich in den Straßenkörpern.

5.5 Ruhender Verkehr

Entlang der Schonisweilerstraße befinden sich private Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr in den rückwärtigen privaten Grundstücksbereichen; teilweise sind sie durch einen Erschließungstich angebunden (Sammelgaragen für Gebäude Nr. 31 und 33) oder in den aufsteigenden Hang hineingebaut (Gebäude Nr. 37). An der Meisterhofstraße sind die Garagen zwischen den Wohngebäuden angeordnet. Für das Gebäude Meisterhofstraße 12 befinden sich die Garagen in Grundstücksmitte und sind in das Wohngebäude integriert.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Öffentliche Stellplätze befinden sich im Straßenraum, hier überwiegend in der Schonisweilerstraße.

5.6 Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke sind über die angrenzenden öffentlichen Straßen voll erschlossen.

5.7 Grünelemente

Die großzügigen Wohngrundstücke – teilweise im Übergang zur Grünanlage am Kreuzbergweiher oder an Hängen – weisen teilweise üppigen Grünbewuchs auf. Insbesondere das Grundstück Meisterhofstraße 12 fiel durch einen dichten Bestand an alten Großbäumen auf mit fast parkähnlichen Charakter. Der Baumbestand wurde im Februar 2015 ausgelichtet. Etliche ortsbildprägende Großbäume wurden stehen gelassen.



An der Schonisweilerstraße befindet sich eine brachliegende Grünfläche, die regelmäßig gemäht wird. Biotope oder Naturdenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

In Anlehnung an die bestehende und umgebende Wohnbebauung ist reine Wohnnutzung geplant.

6.2 Baustruktur

Die Baustruktur wird maßvoll nachverdichtet. Auf dem Grundstück Meisterhofstraße 12 wird statt einem Einzelhaus die Herstellung von jeweils zwei Wohngebäuden ermöglicht. Auf der Grünfläche an der Schonisweilerstraße werden zwei Baufenster für Einzel- oder Doppelhäuser ausgewiesen. Das Solitargebäude an der Grünanlage am Kreuzbergweiher mit rückwärtigen Garagen kann durch eine Wohnanlage mit Tiefgarage ersetzt werden. Für die straßenbegleitenden Wohngebäude entlang der Meisterhofstraße werden Anbaumöglichkeiten im rückwärtigen Garten geschaffen.

6.3 Verkehrserschließung

Die direkte Anbindung der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche bleibt unverändert. Für die Wohngebäude auf dem Grundstück Meisterhofstraße 12 muss aufgrund des Grundstückszuschnittes und weil der Ultner Weg als Privatstraße für eine Erschließung ausscheidet ein innerer Erschließungsstich hergestellt werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Versorgung

An die bestehenden Versorgungsleitungen kann angeschlossen werden. Die Kapazität reicht für die mögliche Erhöhung der Nutzung aus.

6.4.2 Entwässerung

Schmutzwässer können in bestehende Kanäle abgeführt werden. Der Kanal auf dem Grundstück Meisterhofstraße 12 an der südlichen Grenze ist nur für Sickerwasser. Oberflächenwasser bislang unbebauter Grundstücke sind entsprechend den rechtlichen Vorgaben auf unversiegelten Grundstücksflächen zu versickern.

6.4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung geschieht von der Schonisweiler- und Meisterhofstraße aus. Da das Müllfahrzeug auf dem öffentlichen Stich zum Grundstück Meisterhofstraße 12 nicht wenden kann, müssen die Mülltonnen an die obere Meisterhofstraße gestellt werden.

6.5 Kinderspielplätze

Flächen für die Ausweisung öffentlicher Spielflächen im Plagebiet stehen nicht zur Verfügung. Die angrenzende Grünanlage am Kreuzbergweiher bietet für Kinder und Jugendliche spannende Naturerlebnisse und Spielmöglichkeiten.

Die Hausgärten können als Spielfläche für Kinder und zum Aufstellung von Spielgeräten dienen. Kinderspielplätze für Mehrfamilienhäuser sind entsprechend der Landesbauordnung herzustellen. Ergänzend zu diesen privaten Spielmöglichkeiten befinden sich am Burgeiser Weg öffentliche Spielgeräte in 400 m Entfernung.

6.6 Grünkonzept

Die zusammenhängenden Gärten sollen in ihrer Funktion als Lebensraum für Tiere und Vernetzung mit dem Grünraum am Kreuzbergweiher erhalten bleiben. Einzelbäume entlang der Schonisweilerstraße und Heckenpflanzungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sollen den Straßenraum auflockern.



7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Abgrenzung Geltungsbereich

Nach ersten zwei Änderungen (z.B. wegen Dachformen im hinteren Teil der Meisterhofstraße) wird die vorliegende dritte Änderung unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung durchgeführt. Der Änderungsbereich wurde so gewählt, dass er aus heutiger Sicht unterausgenutzte Grundstücke mit Nachverdichtungspotential und auf denen bauliche Veränderungen vom Eigentümer geplant sind, sinnvoll zusammenschließt.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung richtet sich nach dem Bestand. Aufgrund der attraktiven Höhenlage mit Ausblick über das Schussental und der Nähe zum Naherholungsgebiet am Kreuzbergweiher hat sich das Gebiet zum hochwertigen Wohngebiet entwickelt. Daher wird es als reines Wohngebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen der Baunutzungsverordnung wie bspw. das Wohnen nicht störende gewerbliche Betriebe zur Gebietsversorgung sind entlang der Schonisweilerstraße, nicht aber in der Sackgassenerschließung der Meisterhofstraße vorstellbar.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Versiegelung werden Verhältniszahlen zur Grundstücksgröße festgesetzt. Zur Sicherung des Gebietscharakters einer lockeren Bebauung werden hierbei die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterschritten. Hierdurch werden im Plangebiet großzügige Gartenbereiche gesichert.

Für die Grundstücke im Teilgebiet WR 1 und WR 2 wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für das Maß der Überbauung im reinen Wohngebiet zugelassen. Das Maß der Hauptnutzung ist in der Zusammenschau mit dem angrenzenden Freibereich der Grünanlage am Kreuzbergweiher verträglich, so dass dem Gebietscharakter noch entsprochen wird. Zu berücksichtigen ist, dass das zulässige Maß der Gesamtversiegelung im WR 2 für die zwingend festgesetzte Tiefgaragenherstellung erforderlich ist, die zwar rechnerisch, aber nicht räumlich in Erscheinung tritt.

Aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen im Teilgebiet WR 7 wird auch dort die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für das Maß der Versiegelung im reinen Wohngebiet zugelassen, um die Baustruktur entlang der Meisterhofstraße fortführen zu können.

7.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Entlang der Meisterhofstraße werden Wandhöhen festgesetzt, welche durch die Ermöglichung eines Kniestocks den Dachausbau begünstigt. Hierdurch wird dem Bedürfnis nach Wohnraum und gesteigerten Wohnbedürfnissen in den bestehenden meist kleinen Hausgrundrissen Rechnung getragen. Die straßenseitige Zweigeschossigkeit entwickelt sich aufgrund der Hanglage zu einer dreigeschossigen Fassade auf der Gartenseite. Damit die Häuser nicht zu mächtig in Erscheinung treten, wird für eine rückwärtige Anbauzone die Wandhöhe um ein Geschoss reduziert, so dass sich dort nur eine zweigeschossige Fassade entwickeln kann. Der Anbau kann vom Hauptgebäude her als Dachterrasse genutzt werden.

Die Höhen bei den Gebäuden mit Flachdächern auf Grundstück Meisterhofstraße 12 sind auf ein Maß begrenzt, dass sich die Baumassen im Verhältnis zu den Gebäudeabständen in die Umgebung einfügen und die Aussicht der Oberlieger gesichert ist. Die absolute Gebäudehöhe des vom Straßenraum zurückgesetzten Gebäudes entspricht in etwa der Wandhöhe der angrenzenden Bebauung Meisterhofstraße 10. Zur Begrenzung der Fassadenhöhe und um einem viergeschossigen Erscheinungsbild entgegenzuwirken, springt das Obergeschoss auf der Talseite (im Süden und Westen) erkennbar zurück.

Die Höhenentwicklung für die Wohnanlage im WR 2 ist differenziert festgesetzt. Die städtebauliche Großform wird in Gebäudeabschnitte mit Satteldächern und niedrige Abschnitte mit Flachdach gegliedert. Hierdurch wird die straßenbegleitende rhythmisierte Reihung von Einfamilienhäusern mit ihrer kleinteiligeren Bebauungsstruktur nachempfunden. Die Reduzierung der Gebäudehöhe zur Grünanlage hin verbessert den Übergang in den Freiraum.

An der oberen Schonisweilerstraße sind im Übergang zur freien Landschaft gemäß der anschließenden Bebauung eingeschossige Baukörper mit Satteldach festgesetzt. Ergänzend zu einem zusätzlichen Hanggeschoss auf der Talseite ist die Herstellung eines Kniestocks möglich, damit beim Dachausbau eine größere Wohnfläche genutzt werden kann.



7.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die bestehende Baustruktur – d.h. die Bauweise im Zusammenspiel mit der überbaubaren Grundstücksfläche – wird aufgenommen und weiterentwickelt. Auf Grundstücken, die sich zur Nachverdichtung eignen, werden Baukörper zugelassen, die sich an der Obergrenze der in der Umgebung vorkommenden Gebäudegröße orientieren. Die Größe der Baufenster Meiserhofstraße 12 sind z.B. mit der Größe von Meisterhofstraße 3 vergleichbar.

Für die Grundstücke im Übergang zur Grünanlage am Kreuzbergweiher sind großzügige Baufenster ausgewiesen. Sie ermöglichen eine Wohnanlage mit Tiefgarage.

7.1.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Im Teilgebiet WR 2 wird durch die zwingende Unterbringung der Pkws in einer Tiefgarage der Straßenraum klarer gefasst und die Übergänge in die Grünanlage verbessert. Der höheren unterirdischen Ausnutzung auf dem Grundstück steht der Rückbau der Sammelgaragen gegenüber, die bislang störend am Spazierweg um den Kreuzbergweiher liegen.

Bei Einzelhäusern, die sich aufgrund ihrer Größe für Geschosswohnungsbau eignen, werden keine Nebenanlagen, die sich als Gebäude darstellen, außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Mülleimer oder Fahrräder sind in Nebenräumen, die in das Hauptgebäude integriert sind oder in Gebäudeteile, die mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit darstellen (z.B. Tiefgaragen), unterzubringen.

7.1.7 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 entspricht der sich im Gebiet eingestellten Dichte für Baugesuche der Nachverdichtung. 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.

7.1.8 Leitungsrecht

Das Leitungsrecht wurde nachrichtlich aus dem Bebauungsplan "Meisterhofstraße" übernommen. Im angrenzenden Verkehrsgrün befinden sich mehrere Stromverteilerkästen zur Gebietsversorgung.

7.1.9 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um dem Ziel des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental der Luftreinhaltung nachzukommen, werden Festsetzungen zur Verwendung von Brennstoffen getroffen, welche die Feinstaubbelastung minimieren.

7.1.10 Pflanzgebot Einzelbäume

In Verbindung mit der Begrenzung der Versiegelung zugunsten großzügiger Gartenbereiche sichern Baumfestsetzungen die großzügige Durchgrünung im Plangebiet.

7.1.11 Verkehrsflächen

Entsprechend des Ausbaus im Jahr 2009 wird die Verkehrsfläche der Meisterhofstraße als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird ein Vollzugsmangel der Bebauungspläne „Meisterhofstraße“ und „Meisterhofstraße, 2. Änderung“ aufgehoben, der die Verkehrsfläche in Fahrbahn und Gehweg unterteilt.

Die Einteilung des Verkehrsraumes ist unverbindlich und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Verkehrsgrünflächen sind entsprechend des Bestandes dargestellt. Ergänzend ist eine Aufstellfläche für Müllsammelbehälter berücksichtigt, die von den Hinterliegern am Entleerungstag genutzt werden kann.

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, führt der Mindeststellplatzschlüssel der Landesbauordnung (LBO) zu einem Unterangebot an Abstellmöglichkeiten für Pkws. Um zu gewährleisten, dass die Stellplatzanzahl auf den Neubauf Flächen dem tatsächlichen Parkplatzbedarf entspricht und der Parkdruck innerhalb des Neubaugebietes sich nicht auf die bereits angespannte Parksituation in der Umgebung verlagert, werden Stellplatzanzahlen im Verhältnis zur Größe der 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

7.2.2.1 Fassade

Die Festsetzung zur Fassadengestaltung orientiert sich am Bestand. Hierdurch wird die gestalterische Einfügung von Neubauten oder nach baulichen Änderungen in die Umgebung verbessert. Untergeordnete Fassadenflächen oder Flächen die dem öffentlichen Straßenraum nicht zugewandt sind, z.B. gartenseitige Anbauten, können als eigenständiger Gebäudeteil gestalterisch von den Festsetzungen abweichen, da sie gestalterisch nicht von öffentlichem Interesse sind.

7.2.2.2 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung im Plangebiet und der näheren Umgebung ist geprägt durch überwiegend vorkommende Satteldächer. Um die Gestaltung harmonisch weiterzuführen, werden im Plangebiet bis auf Ausnahmen Satteldächer festgesetzt. Entsprechend dem Bestand ist die Firstlinie parallel zur Straße ausgerichtet.

Das ausgebaute Dachgeschoss des ehemaligen Konstruktionsbüros Meisterhofstraße 1 (außerhalb des Plangebiets liegend) hat ein flachgeneigtes Dach. Auch in der hinteren Meisterhofstraße sind auf der talseitigen Straßenseite etliche Gebäude noch mit ursprünglichem Flachdach. Das Grundstück Meisterhofstraße 12 und Schonisweilerstraße 33 liegt im Blickbereich dieser unterschiedlichen Dachformen. Deshalb ist aus städtebaulicher Sicht die Ausbildung eines Flachdaches verträglich. Die Baufenster auf dem Grundstück Meisterhofstraße 12 sind dazu vom Straßenraum abgerückt und zukünftige Baukörper würden mit zwei großen Baukörpern gestalterisch eigenständig erscheinen.

Für Dachaufbauten werden gestalterische Vorgaben gemacht, um ihre Einfügung in die Dachlandschaft zu verbessern. Vor diesem Hintergrund können größere Aufbauten zugelassen werden, ohne die gestalterische Klarheit des Hauptdaches zu beeinträchtigen.

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

Die Dachformen der Anbauten in zweiter Reihe zur Meisterhofstraße sind frei, da sie für die Straßenraumgestaltung nicht relevant sind.

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 (z.B. zur Kinderbetreuung oder für Wohngebäude zur Betreuung und Pflege der Bewohner des Gebiets) 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. Sockelmauern bei Einfriedungen sind nicht zugelassen, um Kleintieren und Säugetieren wie Igel den Durchgang zu ermöglichen. Mauern oder andere geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Bretterschalungen sind generell nicht zugelassen, um die räumliche Wirkung von Einfriedigungen, einhergehend mit einer ungewollten empfundenen Einengung des Straßenraumes, einzuschränken. Eine Ausnahme kann für das Grundstück Meiserhofstraße 12 gemacht werden. Da es an einen sich aufweitenden Erschließungsstich liegt und die Gebäude zurückgesetzt sind, kommt es zu keiner empfundenen räumlichen Enge.



Gemeinschaftsgaragen, die privilegiert außerhalb des überbaubaren Bereichs hergestellt werden, müssen mit Erdreich in 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

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

8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Der Übergang zur freien Landschaft an der oberen Schonisweilerstraße ist behutsam gestaltet. In Anlehnung an die bestehende Bebauung werden Höhen festgesetzt, die lediglich ein Geschoss mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglichen. Das Satteldach fällt hierbei zur Landschaft hin ab, die

Zulässigkeit und Gestaltung von Dachausbauten ist geregelt. Deshalb sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gestaltung des Siedlungsrandes zu befürchten.

8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen sind nicht wesentlich. Der Querschnitt der Schonisweilerstraße – auch nach noch nicht vollständigem Ausbau im oberen Bereich – ist ausreichend, um die mögliche Zunahme des Verkehrs bei Vollzug des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Das Verkehrsaufkommen in der Meisterhofstraße beträgt täglich 60 bis 70 Fahrbewegungen. Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens ist beim vorhandenen Ausbauzustand der Meisterhofstraße verträglich.

Durch die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Wohneinheiten wird die Überlastung der Erschließung verhindert und die Auslastung der öffentlichen Stellplätze begrenzt.

8.4 Auswirkungen auf die Umwelt

8.4.1 Auswirkung auf den Menschen

8.4.1.1 Lärm

Durch homogene Wohnnutzung 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

Durch die Begrenzung der Nutzungen auf das Wohnen 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 zuzulassen.

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 Tiere und Pflanzen

Die starke Durchgrünung im Plangebiet dient als Lebensraum für zahlreiche Tiere. Durch die Nähe zum Kreuzbergweiher gewinnen die zusammenhängenden Strukturen die wichtige Funktion der Vernetzung von Nahrungs- und Jathabitaten. Darüber hinaus verbessert der zahlreiche Baumbestand das Mikroklima. Die Bäume dienen als Sauerstofflieferant und Luftfilter und reduzieren die Aufheizung von versiegelten Flächen.

Der Grünbestand in den zusammenhängenden Gärten wird im angemessenen Umfang durch ein Pflanzgebot von Einzelbäumen und Vorgaben von Einfriedungen durch Hecken gesichert. Für die sich eingestellte dichte Begrünung auf Privatgrundstücken werden keine höhere Auflagen als im Naturschutzgesetz gemacht.



Das Interesse des Erhalts einer starken Durchgrünung darf nicht über dem Eigentumsrecht einer Grundstücksausnutzung im gleichen Verhältnis wie in der Umgebung stehen. Der beispielsweise ehemals dichte Baumbestand auf dem Grundstück Meisterhofstraße 12 war aus Sicht des Naturschutzes und der Nachbarn zwar erfreulich, aber nicht einforderbar.

Naturdenkmäler oder andere öffentliche Interessen, die dem Privatinteresse überzuordnen sind bestehen nicht.

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.

Zum Schutz der Amphibienwanderungen zu dem nahegelegenen Kreuzbergweiher werden Verbindungswege gesichert (z.B. die Herstellung einer Leitrinne im Falle einer Verengung des Wanderkorridors) sowie auf Schutzmaßnahmen hingewiesen (z.B. die Schaffung von Ausstiegshilfen aus Gullis und die Errichtung von Fangzäunen während der Bauphase).

Eine nachhaltige erhebliche Beeinträchtigung von Populationen kann ausgeschlossen werden. Auf das Tötungs- oder Störungsverbot im Sinne des § 44 BNatSchG wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

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 Grünanlage am Kreuzbergweiher oder im Siedlungsbereich zur Verfügung.

8.4.3 Auswirkungen auf den Boden

8.4.3.1 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

8.4.3.2 Versiegelung

Durch die Nachverdichtung werden Grundstücke im höheren Maß als bisher versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung von bereits erschlossenen Flächen im Innenbereich ist der Nicht-Versiegelung von unerschlossenen Flächen im Außenbereich gegenüberzustellen. Im Ergebnis ist daher die Innenentwicklung durch eine maßvolle Nachverdichtung vorzuziehen.

Im Bebauungsplan wird eine Obergrenze der überbaubaren Fläche festgesetzt. Hierdurch wird die Versiegelung begrenzt, um den "grünen Charakter" im Gebiet zu erhalten.

8.4.3.3 Geologie

Weingarten wurde in der Eiszeit vom Rheingletscher überformt. Der Gletscher hat eine Moräne hinterlassen. Der unweit des Plangebiets liegende Kreuzbergweiher diente ehemals als Kiesgrube. Im Plangebiet sind deshalb geologische Unregelmäßigkeiten nicht auszuschließen, die sich auf die Stabilität des Untergrundes negativ auswirken können. Um mögliche Erdbewegungen bei Eingriffen in den Untergrund zu verhindern, ist die Baurechtsbehörde deshalb ermächtigt, im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens einen Nachweis zur Unschädlichkeit für die Umgebung mittels geologischem Gutachten zu fordern.

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. Ebenso wird auf die Beobachtung von Quellwasseraustritten hingewiesen (s. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziff. 3.5). Das Quellwasser ist in Abstimmung mit der unteren Wasserrechtsbehörde zu versickern bzw. abzuleiten.

Um negative Auswirkungen auszuschließen, ist die Baurechtsbehörde ermächtigt, im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens einen Nachweis zur Unschädlichkeit für die Umgebung mittels hydrologischem Gutachten zu fordern.

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

Das Plangebiet würde sich – je nach gärtnerischen Eingriff auf den Privatflächen – als großer zusammenhängender Grünraum in Fortsetzung der Grünanlage am Kreuzbergweiher weiterhin bestehen bleiben.

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.

8.6 Berücksichtigung von wesentlichen Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren

8.6.1 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Bereich Meisterhofstraße 12 wurde das Interesse der Nachbarn nach einer geringeren Baumasse, die z.B. eine möglichst lange Besonnung der nachbarlichen Grundstücke bewirkt, gegenüber dem Interesse einer Nachverdichtung und einer gleichwertigen Grundstücksausnutzung wie in der Nachbarschaft abgewogen. Als Ergebnis im Sinne eines Interessensausgleichs wurde die geplante Gebäudehöhe und -breite (im OG) zurückgenommen.

Bei der Wohnanlage Schonisweilerstraße 33 würde entsprechend dem fallenden Gelände und der auf der Tiefgarage ohne Versatz aufbauenden Geschosse das talseitige Satteldachgebäude ein Geschoss mehr aufweisen. Zur Ablesbarkeit der natürlichen Topographie wurde die Geschossigkeit gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung um ein Geschoss reduziert. Hierdurch beträgt die Geschossigkeit entlang des Straßenverlaufes im Wesentlichen gleichbleibend zwei Geschosse zuzüglich eines ausbaubaren Dachgeschosses mit Kniestock.

9 Zusammenfassung

Die Planänderung ermöglicht eine angemessene Nachverdichtung. Hierdurch wird die Nutzung großer Grundstücke den städtebaulichen Zielen der Innenentwicklung angepasst. Die Aufweitung von Baufronten geschieht auch vor dem Hintergrund, die Schaffung von barrierefreien Wohnraum zu ermöglichen, der aufgrund der erhöhten Verkehrsflächen größerer Grundflächen bedarf. Um trotz der Nachverdichtung den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten, wird im Verhältnis zur Grundstücksgröße die Grundfläche der Wohngebäude, das zulässige Maß der Gesamtversiegelung und die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Die zusammenhängenden Grünraumstrukturen werden durch die Ausweisung einer nicht überbaubaren Fläche im gesichert, die als Hausgärten dienen. Im Verhältnis zur Grundstücksgröße sind Bäume zu pflanzen bzw. nachzuweisen.

Durch die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels im Verhältnis zur Wohnfläche wird einer Erhöhung des Parkdrucks entgegengewirkt.

10 Flächenbilanz

Geltungsbereiche	11260 m ²	(100 %)
Wohnbaufläche (WR)	8950 m ²	(80 %)
Verkehrsfläche	2310 m ²	(20 %)

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 Projektentwickler getragen.

12 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Beurteilung, Diplom-Biologe Löderbusch, 06.12.2013 und Nachtrag vom 16.09.2014