



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Am Bläsiberg, Änderung Nord“

3. Fertigung
621.41/059.I

Begründung

Datum: 05.11.2018
Vorentwürfe: 02.07.2018
Bearbeiter: C. Wolf (LK&P. Ingenieure)

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Verfahrensart.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Stadträumliche und topografische Lage	4
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Bebauungspläne	5
4.3	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	5
4.3.1	Wohnraumentwicklungskonzept.....	5
4.3.2	Grünraumkonzept.....	5
4.4	Sonstige Rechtsverhältnisse	5
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung.....	6
5.1	Eigentumsverhältnisse	6
5.2	Nutzungen	6
5.3	Baustruktur	6
5.4	Verkehrerschließung	6
5.5	Ruhender Verkehr	6
5.6	Ver- und Entsorgung	6
5.7	Schutzgüter	6
5.7.1	Tiere.....	6
5.7.2	Pflanzen.....	6
5.7.3	Boden	6
5.7.4	Wasser.....	7
6	Städtebauliches Konzept der Planung.....	7
6.1	Nutzung	7
6.2	Baustruktur	7
6.3	Verkehrerschließung	7
6.4	Ver- und Entsorgung	7
6.4.1	Versorgung	7
6.4.2	Entwässerung.....	8
6.5	Kinderspielplätze	8
6.6	Grünkonzept.....	8



7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	8
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO	8
7.1.1	Geltungsbereich	8
7.1.2	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
7.1.4	Höhenlage baulicher Anlagen	9
7.1.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
7.1.6	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	9
7.1.7	Verkehrsflächen.....	10
7.1.8	Wasserflächen	10
7.1.9	Geländemodellierung	10
7.1.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
7.1.11	Pflanzgebote.....	11
7.1.12	Energetische Maßnahmen	11
7.1.13	Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen	11
7.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO	11
7.2.1	Stellplätze und Garagen	12
7.2.2	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
7.2.3	Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten.....	12
7.2.4	Außenanlagen	13
7.2.5	Außenantennen	13
7.3	Nachrichtliche Übernahme.....	13
7.3.1	Gewässerrandstreifen	14
7.3.2	Altstandort.....	14
8	Erhebliche Auswirkungen der Planung.....	14
8.1	Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung	14
8.2	Auswirkungen auf das Stadtbild.....	14
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr	14
8.4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
8.4.1	Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit	15
8.4.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	15
8.4.3	Auswirkungen auf den Boden.....	15
8.4.4	Auswirkungen auf das Wasser	16
8.4.5	Auswirkungen auf die Luft und das Klima	17
8.4.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	17
9	Zusammenfassung	17
10	Flächenbilanz.....	18
11	Planverwirklichung und Kosten.....	18
12	Anlage	18



1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf Flurstück 816/25 besteht mit dem Gebäudekomplex „Am Bläsiberg 18“ ein ehemals gewerblich genutzter Bereich, der sich bis vor einigen Jahren auch auf das hinterliegende, in der Zwischenzeit mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaute (Am Bläsiberg 18/1), Flurstück 817/15 erstreckt hat. Unter diesen Rahmenbedingungen wurden im Zusammenhang mit der 1979 erfolgten Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bläsiberg“ (rechtsverbindlich seit 28.07.1979) diese Grundstücke, einschließlich von weiteren gewerblichen Nutzungen westlich der Straße „Am Bläsiberg“, als Mischgebiet festgesetzt. Inzwischen sind jedoch die gewerblichen Nutzungen weitestgehend aufgegeben worden und teilweise durch Wohngebäude ersetzt worden bzw., wie im Bereich westlich der Straße „Am Bläsiberg“, bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen worden. Unter diesem Aspekt ist es aus städtebaulichen Gründen positiv zu sehen, dass die auf Flurstück 816/25 bisher bestehende gewerbliche Nutzung aufgegeben worden ist und ein Investor an die Stadt Weingarten herangetreten ist, um dort Geschosswohnungsbau zu planen.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen großen Nachfrage nach Wohnungen und den Zielen der Stadt, solche untergenutzten brachliegenden Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, konnte nun in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ein entsprechendes Konzept entwickelt werden, das eine ansprechende Wohnbebauung auf dem Areal vorsieht. Dabei ist eine zu der Umgebung passende, städtebaulich ansprechende Lösung mit einem in Ost-West-Richtung stehenden Hauptbaukörper mit steilem Satteldach, das giebelständig zur Straße „Am Bläsiberg“ steht, sowie einem an der Nordseite angebauten kleineren Baukörper mit Flachdach mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten vorgesehen. Der zeitgemäß gestaltete Baukörper hat teilweise ein begrüntes Flachdach und im Untergeschoss eine an der Nordseite erschlossene Tiefgarage. Da die geplante Bebauung insbesondere bezüglich der Kubatur und Gestaltung nicht vom bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan gedeckt ist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Hinsichtlich der genannten Ziele besteht daran auch ein öffentliches Interesse.

Da es sich beim vorliegenden Projekt um ein Einzelvorhaben handelt, wird als Verfahren ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt. Mit dem Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin wird die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens, die Fristenregelungen über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens, die Regelungen zur Kostentragung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie der Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. der Nichtigkeit des Vertrags festgelegt.

Aus Gründen der Planungshygiene wird auch die noch bestehende Restfläche des Mischgebiets im Bereich der Flurstücke 817/1 und 817/15 sowie auch die dazugehörigen in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Flurstücke 816/2, 816/16 und 847 in den Bebauungsplan einbezogen.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Der Bebauungsplan trifft die Ziele des § 13a Abs. 1 BauGB als Wiedernutzbarmachung einer Fläche sowie der Nachverdichtung und damit auch die Ziele der Innenentwicklung der Stadt Weingarten. Unter diesem Aspekt soll der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die insbesondere die gestalterischen Belange der Planung unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses berücksichtigen.

1.2 Planungsziele

- Städtebauliche Neuordnung des Plangebiets entsprechend der Umgebungsbebauung als Wohngebiet
- Schaffung von innerstädtischem Wohnraum im Rahmen einer angemessenen Nachverdichtung
- Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- Entsiegelung von Flächen
- Verbesserungen bei der Durchgrünung und des raumwirksamen Straßenbegleitgrüns
- Verbesserungen für das Stadtklima



1.3 Verfahrensart

Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur „Neuplanung“ auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Das Merkmal der Innenentwicklung wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Siedlungsflächen der Stadt im Innenbereich.
- Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Im Plangebiet wird keine wesentlich erhöhte Grundfläche vorgesehen. Damit wird dieser Grenzwert eingehalten.

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind daher erfüllt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im „Lageplan zur Entwurfsberatung“ vom 02.07.2018 dargestellt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 817/8 (Tobelstr. 10), 817/9 (Tobelstr. 12), 817/10 (Tobelstr. 14), 817/11 (Tobelstr. 16) sowie die Straßenflurstücke 781 (Tobelstraße) und 1620 (Am Bläsiberg).
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 817/14 (J.- von – Schnitzer-Str. 3)
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 816/24 (Am Bläsiberg 16), 816/26 (Am Bläsiberg 14), 817/3 (Johann-von–Schnitzer-Str. 27), einer südlichen Teilfläche des Flurstücks 817/1 sowie einer Teilfläche des Straßenflurstücks 816/7 (Am Bläsiberg).
- im Westen durch die Flurstücke 816/3 und 816/6.

3 Stadträumliche und topografische Lage

Die Stadt Weingarten bildet zusammen mit den Städten Ravensburg und Friedrichshafen das gemeinsame Oberzentrum in der Region Bodensee-Oberschwaben. Die im östlichen Talbereich der Schussen gelegene Stadt ist mit knapp 25.000 Einwohnern große Kreisstadt und wird durch ihr Wahrzeichen auf dem Martinsberg, Deutschlands größte Barockbasilika mit Klosteranlage, geprägt. Kulturell bedeutsam ist u.a. der Blutritt am Tag nach Christi Himmelfahrt, Europas größte Reiterprozession. Aber auch als Hochschul- und Industriestandort hat sich die Stadt einen Namen gemacht. Mit dieser vielseitigen Struktur sowie der schönen Lage in der Bodenseeregion und im Voralpenland ist die Stadt als Wohnstandort mit ihren kurzen Wegen und dem breiten Angebot an Infrastruktur-Einrichtungen sehr gefragt und hat sich als beliebter Wohnort für alle Ansprüche etabliert.

Das Plangebiet liegt ca. 900 m nördlich der Innenstadt in schöner Lage am unteren Ende des Grünzugs entlang des Rebbachs in ruhiger Lage. Im Zusammenhang mit dieser Lage hat sich das zentrumsnahe Quartier in den letzten Jahren als attraktive Wohnlage entwickelt.

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Flächennutzungsplan

Der für Weingarten rechtswirksame Flächennutzungsplan ist der „Flächennutzungsplan Gemeindeverband Mittleres Schussental“, der die Städte Ravensburg und Weingarten sowie die Gemeinden Baienfurt, Berg und Baidt betrifft. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. In der Umgebung grenzen neben einer Grünfläche östlich und gemischten Bauflächen (M) westlich, die jedoch bereits durch einen Bebauungsplan in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt wurden, hauptsächlich Wohngebiete an.

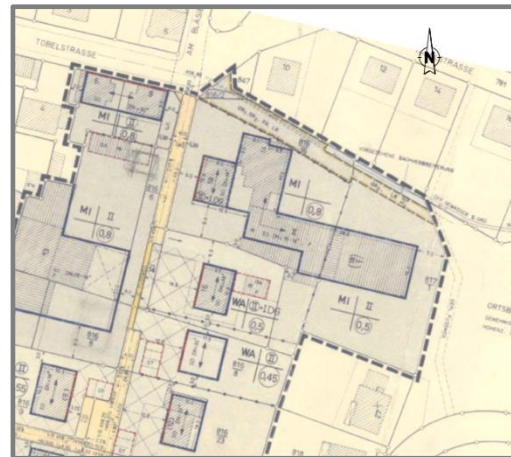




4.2 Bebauungspläne

Das Planungsrecht im Geltungsbereich wird im Wesentlichen durch den Bebauungsplan „Am Bläsi-berg“ gebildet, der am 28.07.1979 rechtsverbindlich wurde und damals insbesondere die städtebaulich geordnete Entwicklung des Quartiers durch sinnvolle Erschließungsstraßen sowie die unterschiedlichen baulichen Nutzungsansprüche im Quartier angemessen regeln sollte. Dabei war das Gebiet noch teilweise durch eine Gemengelage geprägt. Im Plangebiet wurde hinsichtlich der bestehenden Nutzungen daher ein Mischgebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit drei (II+I DG) im westlichen Teil sowie mit

zwei im östlichen Teil festgesetzt. Die zulässige Geschossflächenzahl wurde mit 0,8 bzw. 0,5 ausgewiesen. Für kleine Bereiche im Nordwesten bzw. Osten sind die Bebauungspläne „Äußere Halde“, rechtskräftig seit 03.10.1961 bzw. „Auf dem Weingarten“, rechtskräftig seit 02.07.1957, gültig. Diese weisen dort eine öffentliche Verkehrsfläche bzw. eine private Grünfläche aus.



4.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

4.3.1 Wohnraumentwicklungskonzept

Das Wohnraumentwicklungskonzept mit Datum vom 17.11.2016 wurde am 30.01.2017 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. In ihm wird der Wohnraumbedarf bis 2030 ermittelt, das Potential der Innenentwicklung dargestellt und Schwerpunkte für qualitative und quantitative Nachverdichtung aufgezeigt. Das Leitbild ist „eine Stadt der kurzen Wege“, bei der Quartierszentren funktional gestärkt und Quartiere untereinander vernetzt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Am Bläsi-berg, Änderung Nord“ ist im Wohnraumentwicklungskonzept nicht als Wohnbaufläche dargestellt und wurde nicht weiter z.B. bzgl. Aufstockung, Anbauen oder Auffüllen untersucht. Die Maßnahme „Entwickeln/ Umstrukturierung“ wie etwa auf der Konversionsfläche des Schuler-Areals wurde aufgrund der geringen Größe des Plangebiets nicht dargestellt.

Dem Inhalt nach entspricht das geplante Bauvorhaben den Zielen des Wohnraumentwicklungskonzepts: Potentiale der Innenentwicklung werden genutzt, und es wird Wohnraum durch Umstrukturierung und verträgliche Nachverdichtung geschaffen.

4.3.2 Grünraumkonzept

Das Grünraumkonzept mit Datum vom 10.02.2015 wurde am 02.03.2015 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Es liefert eine Grundlage zur Bewertung von Flächen und stellt einen Leitfaden bei einer Inanspruchnahme von Grünflächen dar. Zu den wesentlichen Elementen des Konzepts zählen Grünraumvernetzung, Frischluftversorgung sowie Schutz und Entwicklung der Grünbestände.

Im Grünraumkonzept wurde das Plangebiet nicht untersucht. Zum einen wurden nur städtische Flächen untersucht und die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Zum anderen ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt und weist keine schützenswerte Grünelemente auf.

In der Umgebung ist auf der Themenkarte „Grünraumanalyse und Biotopverbund“ dargestellt, dass östlich des Grundstücks eine bestehende Hauptachse der Grünverbindung des Biotopverbundes auf das bebaute Grundstück „Am Bläsi-berg 18/1“ trifft. Diese Grünverbindung ist im Grünraumkonzept mit Nr. GF02 beschrieben, endet jedoch östlich von Flurstück 817/14.

4.4 Sonstige Rechtsverhältnisse

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen. Ein Teil der Flurstücke 816/25 und /15 ist hinsichtlich der Vornutzungen als Altstandort Nr. 1257 vermerkt. Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.



5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesenen Straße „Am Bläsiberg“ sowie dem Flurstück 817/13 (Rebbach) im Privatbesitz. Die Flurstücke 816/25 sowie Teilflächen der Flurstücke 816/2, 816/16 und 847 sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.2 Nutzungen

Das früher größtenteils gewerblich geprägte Plangebiet wird heute schon teilweise durch Wohnen genutzt. Im Jahre 2013 wurden im östlichen Teil die ehemals gewerbliche Nutzungen durch ein Mehrfamilien-Wohnhaus (Am Bläsiberg 18/1) ersetzt. Die gewerbliche Nutzung auf dem westlichen Teil wurde in den letzten Jahren weitestgehend aufgegeben, das Wohnhaus wird derzeit noch genutzt. Ansonsten sind hinsichtlich der früheren Nutzungsintensität große Teile der Flächen versiegelt bzw. zumindest teilversiegelt. Im rückwärtigen Teil des Flurstücks 817/15 wurden im Zusammenhang mit der Neubebauung Gartenflächen angelegt.

5.3 Baustruktur

Im Plangebiet ist das westlich bestehende Gebäude „Am Bläsiberg 18“ mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss bebaut. Die gewerblichen Gebäudeteile sind meist nur eingeschossig. Der südliche Teil davon befindet sich ohne Grenzabstand auf der südlichen Grundstücksgrenze. Das Mehrfamilien-Wohnhaus „Am Bläsiberg 18/1“ ist mit acht Wohnungen zweigeschossig mit einem baurechtlich nicht anrechenbaren Staffeldachgeschoss ausgeführt und in offener Bauweise errichtet.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die im Westen angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen. Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft die Straße „Am Bläsiberg“, die jedoch nur bedingt die Erschließungsfunktion übernimmt, da sie nur eine Breite von 4,0 m hat und an der südwestlichen Ecke des Plangebiets als Sackgasse stumpf endet. Von dort führt eine Fuß- und Radwegverbindung mit 1,5 m Breite zum südlichen Teil der Straße „Am Bläsiberg“. Als Hauptzufahrt dient insbesondere die im Nordwesten angrenzende Tobelstraße. Über die Flurstücke 816/2, 816/16 und 847 ist das Plangebiet über eine gemeinschaftliche Zufahrt erschlossen.

5.5 Ruhender Verkehr

Abstellmöglichkeiten für PKW befinden sich in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird abwassertechnisch im Mischsystem entwässert. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung kann an die vorhandenen Abwasserleitungen angeschlossen werden. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert ist. Teilweise verlaufen Leitungen über die Privatgrundstücke und werden durch entsprechende Leitungsrechte gesichert.

5.7 Schutzgüter

5.7.1 Tiere

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse sind bzgl. des hohen Nutzungsgrades und der Versiegelung im westlichen Bereich keine wesentlichen Strukturen vorhanden, die Lebensräume (abgesehen von Gebäuden) von Tieren erwarten lassen. In der Umgebung sind jedoch gut strukturierte Hausgärten mit zahlreichen Habitatstrukturen für die Fauna vorhanden. Im östlichen Randbereich liegt ein offener Bereich des Rebbachs mit einem intakten Biotop. Hier kommen Blauflügel-Prachtlibelle (Rote Listen D und BW Stufe 3) und Brauner Waldvogel vor.

5.7.2 Pflanzen

Bezüglich der Flora gelten die o.g. Ausführungen in Kap. 5.7.1.

5.7.3 Boden

Aufgrund der Vornutzungen als gewerblich genutztes Mischgebiet mit einem sehr hohen Versiegelungsanteil (siehe Kap. 8.4.3.2.1) sowie den damit zusammenhängenden Bodenverhältnissen sind die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet und dessen Umfeld nicht mehr bzw. nur in sehr geringem Maße vorhanden. Auf einer Teilfläche besteht der Altstandort Nr. 1257.



5.7.4 Wasser

Der Rebbach fließt als Gewässer II. Ordnung am nördlichen Rand des Plangebiets entlang. Der von Osten herab fließende Bach ist im Geltungsbereich größtenteils verbaut und am nördlichen Ufer größtenteils durch Mauern, am südlichen Ufer durch Uferbefestigungen geprägt. Weiter bestehen genehmigte bauliche Anlagen wie Stellplätze und Hofflächen in geringer Nähe zum Bach und lassen die Umsetzung eines Gewässerrandstreifens nicht zu. Am westlichen Ende des offenen Gerinnes besteht ein Einlaufbauwerk mit Rechen, anschließend ist der Bach verdolt und verläuft in der westlichen Tobelstraße in Richtung Schussen.

Bezüglich der Aspekte des Oberflächenwassers wird auf die Ausführungen in Kap. 5.7.3 verwiesen. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils besteht ein hoher direkter Oberflächenwasserabfluss.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

Wie bereits in Kap. 1.1 erläutert, schafft die vorliegende Planung die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Quartiers. Dabei soll das bestehende, teilweise schon leerstehende Gewerbegrundstück mit Geschosswohnungsbau für 20 Wohnungen und der zugehörigen Parkierung, größtenteils in einer Tiefgarage und einigen oberirdischen Stellplätzen bebaut werden. Damit trägt das Vorhaben auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da keine Außenbereichsflächen auf der grünen Wiese verbraucht werden müssen. Weiter berücksichtigt die Planung auch das öffentliche Interesse, in diesem zentrumsnahen Quartier Wohnungen zu schaffen, die bisherige Gemengelage zu entflechten und insgesamt die positive städtebauliche Entwicklung des gesamten Wohngebiets zu fördern.

6.2 Baustruktur

Die in der Umgebung bestehende Baustruktur wird im Grundsatz aufgenommen. Die Abstände und die Bauweise entsprechen dem Gebietscharakter. Sie gehen über das bauordnungsrechtlich notwendige Mindestmaß der Abstandsflächen meist hinaus.

Die in der Umgebung vorhandene Baustruktur wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße angemessen und nachhaltig weiterentwickelt. Die im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gesteckten Ziele für eine gute Ausnutzung der Fläche und zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum werden berücksichtigt. Moderne zeitgemäße Baukörper mit maximal dreieinhalb Geschossen fügen sich mit ihrer ansprechenden Architektur bzgl. der Kubatur und Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung ein.

6.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Tobelstraße sowie teilweise über die Straße „Am Bläsiberg“. Änderungen an den Erschließungsanlagen sind im Wesentlichen nicht erforderlich. Die westliche Tobelstraße ist mit einem beidseitigen Gehweg ausgestattet. Der südliche Gehweg schafft eine durchgängige Verbindung zur östlichen Tobelstraße. Der Kreuzungsbereich Am Bläsiberg/Tobelstraße ist jedoch durch eine relativ große, meist ungestaltete asphaltierte Fläche geprägt, auf der teilweise wild geparkt wird und damit den Fußgängerverkehr gefährdet. Dabei ist die Fläche des Flurstücks 847 in Privateigentum. Im Zusammenhang mit der anstehenden Überplanung und Neuordnung des Quartiers soll daher auch diese Fläche neu gestaltet werden. Vorgesehen ist eine Entsiegelung dieser für die Erschließung nicht erforderlichen Flächen. Die Fläche ist als Grünfläche mit zwei Laubbäumen und einer Ruhebänk vorgesehen. Der Gehweg, der geringfügig auf privater Fläche liegt, wird mit 2,0 m Breite abgegrenzt. Die im Einmündungsbereich der Straße „Am Bläsiberg“ bestehende Aufpflasterung soll in diesem Zusammenhang etwas vergrößert und angepasst werden. Im Zusammenhang mit einer weiteren Straßenrandbegrünung entlang der Straße „Am Bläsiberg“ kann dadurch der öffentliche Straßenraum insgesamt aufgewertet werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Versorgung

Die technische Infrastruktur für die Versorgung des Plangebiets ist im Wesentlichen vorhanden. Einige Leitungen im westlichen Bereich des Flurstücks müssen jedoch durch die Bebauung des Grundstücks in den öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Dies sind insbesondere Strom- und Kommunikationsleitungen. Entsprechende Leitungsrechte für die bestehenden Leitungen sind im Lageplan dargestellt. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap.7.1.10.



6.4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Vorhabens ist über die bestehenden Mischwasserkanäle gewährleistet. Ein bestehender Abwassersammler quert das Plangebiet aus Südosten von der Rebbachstraße kommend zur Tobelstraße im Nordwesten. Dieser ist durch die Leitungsrechte 1 und 2 (LR1/LR2) gesichert.

6.5 Kinderspielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich nördlich in ca. 350 m Entfernung am Haldenweg. Entsprechende Spielmöglichkeiten sind auch im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften für die geplanten Gebäude auf den Grundstücken zu schaffen.

6.6 Grünkonzept

Das Plangebiet liegt im Bereich der kleinen Talmulde des Rebbachs, der von Osten kommend den hier bestehenden östlichen Talhang der Schussen prägt. Bis zum östlichen Rand des Plangebiets verläuft der Rebbach als naturnahes Fließgewässer in einer schmalen Grünzone mit Laubmischwald und dient dort als wichtige Grünverbindung zwischen Stadtgebiet und der östlich angrenzenden freien Landschaft. Unter diesem Aspekt ist dieser Bereich auch als Maßnahme GF 02 im Grünraumkonzept der Stadt Weingarten definiert. Im Plangebiet sind als Ziele eine Straßenrandbegrünung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie eine gute Durchgrünung gefordert. Damit soll die bisherige Situation verbessert und ein ansprechender Straßenraum entwickelt werden.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

7.1.1 Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung des Flurstücks Nr. 816/25, auf dem das Wohnbauprojekt im Rahmen des in Anlage 2 dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden soll. Da die Erschließung über die gemeinsam mit der Bebauung „Am Bläsiberg 18/1“ bestehenden gemeinschaftlichen Flurstücke 816/6, 816/2 und 847 erfolgt, sind diese ebenfalls Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Mit in den Geltungsbereich sind gemäß § 12 (4) BauGB noch die Flächen der Flurstücke 817/1, 817/13 und 817/15 einbezogen. Damit soll das Planungsrecht, das dort nicht mehr den bestehenden Nutzungen entspricht, entsprechend angepasst werden.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Zielsetzungen für das Quartier gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht dem Charakter des Plangebiets und seiner Umgebung, das größtenteils durch eine Wohnbebauung geprägt ist. Reste der früher teilweise bestehenden Gemengelage westlich der Straße „Am Bläsiberg“ werden derzeit ebenfalls neu geordnet und für Wohnnutzungen weiterentwickelt. Uneingeschränkt zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Nutzungen. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets mit eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten und dem bestehenden Charakter sind die unter Nr. 3 des § 4 Abs. 2 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke unzulässig. Diese sollen an zentraleren Standorten mit besseren Erschließungsmöglichkeiten angesiedelt werden. Die Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind jedoch zulässig. Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig. Damit kann die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung im Einzelfall geprüft werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind entsprechend der bereits o.g. Gründe jedoch nicht zulässig. Die Störungswirkungen sind bei diesen Nutzungen nicht kompatibel mit den Zielen zur Schaffung eines attraktiven Wohngebiets.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das geplante Bauvorhaben ausreichend definiert.

Für die zulässige Grundfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 im westlichen Teil sowie von 0,3 für den östlichen Teil festgesetzt. Damit sind die städtebaulichen und landschaftlichen Belange für eine reduzierte Nutzung zur östlich angrenzenden Grünzone berücksichtigt und schaffen hier eine Abstufung. In Zuordnung zur Tobelstraße ist eine maximale Nachverdichtung vorgesehen, die der Obergrenze des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete entspricht. Die zur Ermittlung der



Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Diese Überschreitung darf jedoch nur in Anspruch genommen werden, sofern die Flach- und flachgeneigten Dächer begrünt und Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material hergestellt sind. Damit ist für eine erhöhte Überbauung des Grundstücks ein Ausgleich für den Versiegelungsanteil gewährleistet.

Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele wird als Höhenbeschränkung das obere Maß der Gebäudehöhe festgesetzt. Dies ist je nach zulässigen Dachformen und Dachneigungen unterschiedlich mit maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen vorgesehen. Das geplante Vorhaben auf Flurstück 816/25 besteht aus einem Hauptbaukörper in Ost-/ Westrichtung, der mit einem 45° steilen Satteldach geplant ist. Die maximale Traufhöhe beträgt 9,25 m und die Firsthöhe maximal 14,75 m. Im Nordosten ist bezugnehmend auf die Grundstücksform ein dreigeschossiger Gebäudeteil vorgesetzt, der das Gesamtgebäude städtebaulich interessant vervollständigt und die nördliche Abschrägung des Grundstücks aufnimmt. Dieser Gebäudeteil ist mit einem Flachdach vorgesehen und hat eine maximale Gebäudehöhe von 9,25 m. Für den östlichen Teil sind entsprechend dem Bestand geneigte Dächer bis 45° zulässig. Dazu sind eine Traufhöhe von maximal 10 m sowie eine Firsthöhe bis maximal 11,50 m zulässig. Damit wird auch die städtebaulich erwünschte etwas reduzierte Kubatur erreicht, die den Übergang zu den lockerer bebauten Wohngebieten an der J.-von-Schnitzer- und Rebbachstraße berücksichtigt. Darüber hinaus können für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. Überschreitungen bis 1,00 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.

7.1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer Höhenlage der baulichen Anlagen ist für die städtebaulich geordnete Entwicklung zwingend erforderlich und schafft die Bezugshöhe für die zulässige Höhe der Gebäude. Die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich an der Höhe der angrenzenden Erschließungsanlagen und den topografischen Verhältnissen des Grundstücks und ist hier zwingend festgesetzt. Abweichungen von +/- 30 cm sind für die individuelle Anpassung der Höhenlage zulässig. Im Bereich des Flurstücks 816/25 erfolgt der Anschluss quasi barrierefrei an die Straße „Am Bläsiberg“, für den östlichen Teil orientiert sich die EFH am nach Südosten und Osten ansteigenden Gelände. Das Untergeschoss wird daher nach Norden niveaugleich zum Gelände in Richtung Rebbach auch für Garagen genutzt.

7.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist im Plangebiet eine offene Bauweise, die jedoch nur Einzelhäuser zulässt, festgesetzt. Dies entspricht auch weitestgehend der Struktur der Umgebungsbebauung. Bestehende gewerbliche Gebäude der ehemaligen Gemengelage haben bisher davon abgewichen. Zur Gewährleistung der ausreichenden Belichtung und Besonnung der geplanten und bestehenden Wohnnutzungen ist dies jedoch zwingend erforderlich und entspricht ebenfalls den Strukturen der Umgebungsbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an den bestehenden Gebäuden und am geplanten Bauvorhaben orientieren. Dabei wird das bisher bestehende Baufenster etwas vergrößert. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche kann mit Balkonen um 2,5 m überschritten werden, sofern sie einen Mindestabstand von 3,0 zur Nachbargrenze und mindestens 2,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In Dachgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, ist jedoch eine Überschreitung nicht zulässig. Damit sind neben den nach landesrechtlichen Vorschriften privilegierten untergeordneten Bauteilen, die die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten dürfen, auch Balkone zulässig, die jedoch einen ausreichenden Nachbarschutz gewährleisten.

Im Plangebiet ist für die Bereiche mit Zulässigkeit geneigter Dächer die Stellung in Ost-/ Westrichtung zwingend festgesetzt, um die Durchlüftung des Gebiets, auch unter Berücksichtigung der Kaltluftströme und des Luftaustausches entlang des Rebbaches zu gewährleisten. Winkel sind in untergeordneter Form ausnahmsweise zulässig, sofern die Hauptrichtung überwiegt und die o.g. Ziele für die Belange des Luftaustausches nicht erheblich eingeschränkt werden.

7.1.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des geplanten Vorhabens größtenteils in einer Tiefgarage erstellt, die sich im Untergeschoss befindet. Dort sind 21 Stellplätze vorgesehen. Die geplante Tiefgarage liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und wird im nördlichen Bereich, parallel zur gemeinschaftlichen Zufahrt (Flst. 816/6) über eine Rampe erschlossen. Weitere Stellplätze befinden sich entlang der Straße „Am Bläsiberg“. Diese sind hinsichtlich ihrer Lage



in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche dort außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Siehe dazu auch die zeichnerische Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2).

Grundsätzlich sind oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen haben dabei einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Dies aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sowie unter dem Aspekt, dass dann auf der Vorfläche ein weiterer Stellplatz verfügbar ist. Unterirdische Gemeinschaftsgaragen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Notwendige Stellplätze gemäß Ziff. 2.1 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern diese der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet sind. Dabei sollen die versiegelten Flächenanteile reduziert werden. Nicht notwendige Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Flächen für Garagen/ Carports zulässig.

Um gemäß § 14 BauNVO eine Streubebauung auf den Grundstücken zu vermeiden, sind diese, soweit Gebäude, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Damit sollen negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld und Stadtbild verhindert werden. Ausnahmsweise zugelassen können jedoch Geräteschuppen, die in Zuordnung zu den Erdgeschosswohnungen entstehen, jedoch nur Einer pro Wohnung mit einer angemessenen Größe von maximal 15 m³. Dabei dürfen diese die straßenseitige Gebäudeflucht nicht überschreiten. Weiter können auch Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung zugelassen werden, sofern sich diese ebenfalls nicht vor der straßenseitigen Gebäudeflucht befinden und die im Textteil genannten Höhen nicht überschreiten. Wenn ihre Standorte im Bereich der Verkehrsfläche liegen sind diese im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

Freistehende Wärmepumpen dürfen auch nicht eingehaust aufgestellt werden, da dadurch erfahrungsgemäß in den Wohngebieten unerwünschte Lärmimmissionen entstehen können. Sie sind deshalb innerhalb der Wohngebäude oder ggf. auch innerhalb der Flächen für Garagen und Carports in Nebengebäuden mit massiver Bauart vorzusehen. Weiter sind auch Nebenanlagen für die Kleintierhaltung, mit Ausnahme der als gewöhnlich geltenden Haustieren, die überwiegend im Haus gehalten werden, hinsichtlich möglicher Störwirkungen im Zusammenhang mit der gegenseitigen Rücksichtnahme und des Nachbarschutzes nicht zulässig.

7.1.7 Verkehrsflächen

Von der Planung ist im Wesentlichen nur die bestehende Straße „Am Bläsiberg“ betroffen. Diese ist hinsichtlich der Breite von 4,0 m und dem bestehenden Ausbau als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des Flst. 847 wird im Zusammenhang mit dem Rückbau der Fläche mit Entsiegelung und Neugestaltung als private Gartenfläche eine geringfügige Fläche als öffentliche Gehwegfläche festgesetzt. Damit soll unter Beibehaltung des bestehenden Fahrbahnrandes weiterhin ein 2 m breiter Gehweg erhalten bleiben.

7.1.8 Wasserflächen

Durch das Plangebiet verläuft im nördlichen Bereich der Rebbach als Gewässer II. Ordnung. Der von Osten kommende Bachlauf verläuft zunächst noch relativ naturnah im nordöstlichen Randbereich von Flurstück 817/15 bzw. teilweise auch noch außerhalb des Geltungsbereichs auf den nördlich angrenzenden Grundstücken. Im Bereich des daran anschließenden Flurstücks 817/13 ist der Bachlauf dann auf ca. 20 m Länge größtenteils mit Mauern eingefasst, ehe er dann im westlichen Bereich dieses Flurstücks über ein Einlaufbauwerk im weiteren Verlauf verdolt ist und dann das Plangebiet in Richtung westlicher Tobelstraße verlässt. Innerhalb des Geltungsbereichs ist der verdolte Bachlauf über das Leitungsrecht 1 gesichert. Zusätzlich ist durch das Geh- und Fahrrecht 2 die Unterhaltung des Rebbaches gewährleistet. Siehe auch in Kap. 7.1.10. Der nach § 29 Wassergesetz erforderliche Gewässerrandstreifen ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe dazu die Ausführungen in Kap. 7.3.1.

7.1.9 Geländemodellierung

Bei Veränderungen des Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich die natürlichen Geländebeziehungen zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Abgrabungen bzgl. Tiefe und Länge begrenzt, dies insbesondere zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin. Dabei stehen städtebaulich-gestalterische Aspekte im Vordergrund und berücksichtigen das öffentliche Interesse eines geordneten Erscheinungsbildes und eines gestalterisch ansprechenden Straßenraumes.



7.1.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Wie bereits in Kap. 6.4 erläutert, bestehen im Plangebiet verschiedene Leitungstrassen. Diese werden durch die Leitungsrechte 1 bis 3 öffentlich-rechtlich gesichert. Dies sind der Rebbach (LR1), die Ver- und Entsorgungsleitungen der Gebäude Am Bläsiberg 18 und 18/1 (LR1), ein Abwassersammler (LR1 und LR2) sowie Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation (LR3). Weiter ist die Erschließung des hinterliegenden Grundstücks (Am Bläsiberg 18/1) über die Flurstücke 816/2, 816/16 und 847 gesichert, die als gemeinschaftliches Eigentum beiden Baugrundstücken zugeordnet und als Geh- und Fahrrecht 1 festgesetzt ist. Weiter dient dieses Geh- und Fahrrecht 1 sowie das in Verlängerung entlang des Rebbaches festgesetzte Geh- und Fahrrecht 2 zur Unterhaltung des Rebbaches. Es hat eine Breite von 3 m und soll den Uferstreifen zugänglich halten. Insgesamt sind die durch die genannten Rechte belasteten Flächen entsprechend ihrer Funktion zu erhalten und Einrichtungen, Anlagen, tiefwurzelnde Bepflanzungen sowie Nutzungen aller Art, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen, nicht zulässig.

7.1.11 Pflanzgebote

Aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen sowie zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Plangebiet einige Pflanzgebote festgesetzt. Dabei sollen diese einerseits eine gute Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes und des Wohnumfeldes gewährleisten und andererseits eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten. Dies ganz besonders unter Berücksichtigung der Lage im unteren Talbereich des Rebbaches und den Anforderungen der Maßnahme Nr. GF02 im Grünraumkonzept der Stadt Weingarten, die im Anschlussbereich nach Osten anschließt.

Daher sind folgende grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung festgesetzt:

- Im Bereich der angrenzenden Straßen „Am Bläsiberg“ und Tobelstraße sind straßenbegleitend insgesamt 5 Laubbäume anzupflanzen. Um die städtebaulich gewünschte Wirkung zu erzielen, sind dazu standortgerechte mittelkronige Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Standorte sind abgestimmt (Pflanzgebot 1).
- Zur Durchgrünung des Plangebiets ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- oder großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 anzupflanzen. Auch hier sind dazu standortgerechte Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Es werden jedoch nur die Bäume angerechnet, die hinsichtlich Qualität und Art der Vorgaben der Pflanzenliste entsprechen. Nadelgehölze bzw. Koniferen erfüllen das Pflanzgebot nicht.

Alle genannten Anpflanzungen sind naturnah zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Form zu ersetzen. Hinsichtlich der bestehenden baulichen Anlagen entlang des Rebbachs wird von zwingend vorgeschriebenen Pflanzungen abgesehen.

7.1.12 Energetische Maßnahmen

Der städtebauliche Grund für die Festsetzung liegt im Klimaschutz, bezogen auf die Gesamtstadt, das Plangebiet und die nähere Umgebung. Das Verbrennen der Kohle ist ausgeschlossen, in der Vermeidung von belästigenden Umweltauswirkungen wie die das Wohnen störenden Geruchs- und Staubemissionen. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 8.4.5 wird verwiesen.

7.1.13 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen

Um sowohl gestalterisch als auch funktional die Grenzen zwischen dem öffentlichen Raum und der privaten Grundstücksflächen zu definieren, sind klare Abgrenzungen erforderlich. Diese werden in der Regel durch entsprechende Randeinfassungen wie Randsteine, Pflasterstreifen usw. hergestellt. Aus baukonstruktiven Gründen sind dafür Fundamente erforderlich, deren Rückenstützen geringfügige Flächen auf den angrenzenden Grundstücken benötigen. Diese sind auf bis zu 20 cm Tiefe allgemein zulässig.

7.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ergänzend auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, die zur Wahrung des öffentlichen Interesses gestalterische Aspekte berücksichtigen und das Plangebiet harmonisch in die Umgebung einbinden sollen. Die gestalterischen Festsetzungen werden auf Grundlage des § 74 LBO getroffen. Sie sollen eine ordentliche Gestaltung der baulichen Anlagen sowie eine gute städtebauliche Einbindung in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild gewährleisten.



7.2.1 Stellplätze und Garagen

Aufgrund der Parkplatzproblematik im Quartier mit den bestehenden Straßenquerschnitten sowie der zentrumsnahen Lage müssen für Wohnungen über 70 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze hergestellt werden. Dies ist aufgrund der weiter steigenden Mobilitätsansprüche der Bevölkerung erforderlich. Der Mindeststellplatzschlüssel der Landesbauordnung würde vermutlich zu Engpässen bei der Parksituation im Quartier führen. Daher ist eine Erhöhung der erforderlichen Stellplatzanzahl pro Wohnung hier aus städtebaulichen Gründen notwendig.

7.2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.2.2.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen. Andere Verkleidungen sind zulässig, sofern diese Flächen den Hauptfassadenflächen deutlich untergeordnet sind und dem öffentlichen Raum nicht zugewandt sind. Weiter sind grelle, ungebrochene Farbtöne oder auch glänzende Oberflächen nicht zulässig. Damit sollen sich die Gebäude harmonisch in die umgebende Quartiersbebauung einfügen.

7.2.2.2 Dachform und Dachneigung

Dächer sind sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung für die Hauptbaukörper geneigte Dächer zulässig. Das geplante Vorhaben „Am Bläsiberg 18“ hat ein steiles Satteldach mit 45° Dachneigung, ergänzend dazu der nördliche angebaute Teil ein Flachdach. Für den rückwärtigen Bereich sind entsprechend der Bestandsbebauung geneigte Dächer bis 45° Dachneigung, aber auch Flachdächer zulässig. Mit dieser Dachlandschaft fügen sich die Gebäude harmonisch in das Quartier ein.

7.2.2.3 Dachgestaltung

Um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude im Plangebiet gestalterisch gut in die Umgebung einfügen, ist die Dachdeckung für Hauptgebäude über 15° Dachneigung eingeschränkt. Zulässig sind nur gebrochene rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Dachsteine, die eine matte oder seidmatt Oberfläche haben. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen wie glasierte Dachsteine usw. sind nicht zulässig. Damit soll ebenfalls eine harmonische Raumwirkung unterstützt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung sind mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm mindestens extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind nur Dachterrassen.

7.2.2.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig, allerdings bestehen entsprechende Auflagen zur Gestaltung, die im öffentlichen Interesse stehen, da sie Auswirkungen auf das Stadtbild und die Nachbarschaft haben. Unter diesem Aspekt sind diese Anlagen bei Dächern über 15° Dachneigung nur in der Neigung des Daches als „nicht aufgeständerte Anlagen“ zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit Neigungen bis 15° müssen diese, sofern sie als „aufgeständerte Anlagen“ ausgeführt werden, aus o.g. Gründen eine Abstand zur Attika von mindestens 1,50 m und eine maximale Höhe von 1,00 m über der Dachfläche einhalten. Damit wird den gestalterischen Aspekten der Dachlandschaft Rechnung getragen. Ausnahmsweise können für solarthermische Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen zugelassen werden.

7.2.2.5 Dachaufbauten

Die im Textteil aufgeführten Vorschriften zu den Dachaufbauten sollen die Gestaltung der geneigten Dächer regeln und dazu dienen, dass die Dächer nicht zu stark aufgelöst werden. Dabei ist im Gesamten insbesondere darauf zu achten, dass sich die Gauben in Länge und Höhe dem Hauptdach unterordnen. Dazu sind Längenbeschränkungen, Abstände zu den Giebelwänden, zum Dachgrat und First, zur Traufe sowie untereinander definiert. Weiter sind zusätzlich Vorschriften zur Verkleidung und zur Dachdeckung festgesetzt, die die Gauben ebenfalls in das Hauptdach gestalterisch so integrieren sollen, dass sie nicht für sich eine vom Gesamtbaukörper abweichende eigene Wirkung entfalten. Weitere Vorschriften unter diesen Aspekten sind auch für Zwerchgiebel und für Dacheinschnitte festgesetzt.

7.2.3 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Hinsichtlich der Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet werden Werbeanlagen eingeschränkt. Sie sind nur für die im Wohngebiet zulässigen und dort bestehenden Gewerbebetriebe



zulässig. Damit sie sich deutlich unterordnen, sind Vorschriften zur Anordnung und Größe definiert. Automaten sind unter dem Aspekt der Ausweisung als Wohngebiet nicht zulässig.

7.2.4 Außenanlagen

7.2.4.1 Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen sind hinsichtlich ihrer negativen Wirkungen auf den öffentlichen Raum und der Charakteristik des bestehenden Wohngebiets in den Vorgärten bis 5 m Tiefe nicht zulässig. Gerade hinsichtlich der schmalen Straße „Am Bläsiberg“ würden solche geschlossenen Einfriedungen auf den Verkehrsraum und damit öffentlichen Raum einengend wirken und sind daher städtebaulich nicht erwünscht. Unter diesem Aspekt sind im Plangebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedungen zulässig. Ansonsten dürfen geschlossene Einfriedungen eine Länge von 3,0 m nicht überschreiten. Weiter sind Thujahecken oder sonstige nicht heimische Gehölze wie z.B. Koniferen nicht zulässig, da diese negative Wirkungen auf die heimische Flora und Fauna haben. Eine Positivliste ist in Ziff. 3.5 des Textteiles aufgeführt. Ansonsten sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes maßgebend.

7.2.4.2 Stützmauern

Stützmauern sind hinsichtlich der o.g. Gründe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls nicht zulässig. Ansonsten sind diese zur Gestaltung der Freiflächen im Sinne einer Überbrückung von Höhenunterschieden nur bis 1,0 m Höhe zulässig, können jedoch bei höheren Geländesprüngen auch gestaffelt ausgeführt werden. Damit sollen die bestehenden Geländebeziehungen erkennbar bleiben. Bei Längen über 5 m sind die Belange von Amphibien und Kleinsäugetieren zu berücksichtigen und ggf. Aufstiegsmöglichkeiten vorzusehen. Für statisch notwendige Stützmauern sind Ausnahmen zulässig.

7.2.4.3 Sichtschutzwände

Diese sind aus gestalterischen Gründen nur im Anschluss an Wohngebäude zulässig und in Länge, Höhe und Gestaltung eingeschränkt. Dabei ist auch ein Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,0 m einzuhalten. Die Einschränkungen dienen hier ebenfalls zum gegenseitigen Schutz vor negativen Auswirkungen.

7.2.4.4 Stellplätze und Erschließungsflächen

Vorschriften zur Gestaltung der Stellplätze, Aufstellflächen vor Garagen sowie Zufahrten zu Einzel- und Doppelgaragen sind wasserdurchlässig herzustellen. Damit kann ein wirksamer Beitrag zur Reduzierung der versiegelten Flächen und damit des direkten Oberflächenwasserabflusses erreicht werden.

7.2.4.5 Abfallbehälter

Herzustellende Standplätze für bewegliche Abfallbehälter oder Wertstoffcontainer müssen bei einer Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum abgeschirmt werden durch Bepflanzung oder sonstige Sichtschutzelemente.

7.2.4.6 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke

Insgesamt sind die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind dabei insbesondere einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1 gemäß Ziff. 3.5.1 des Textteiles zu verwenden. Grundsätzlich sind gemäß den Hinweisen unter Ziff. 3.9 des Textteiles die Außengestaltung der Grundstücke im Rahmen der einzureichenden Baugesuchsunterlagen in einem Freiflächengestaltungs- und Pflanzplan darzustellen.

7.2.5 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist auf jedem Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig. Damit soll einer verunstaltenden Wirkung durch unterschiedliche Antennen entgegengewirkt werden. Weiter sind auch Parabolantennen so anzubringen, dass diese, wenn vom öffentlichen Raum aus sichtbar, sich der Farbe des Standortes anpassen.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen werden in die Planung die Themen Gewässerrandstreifen und Altlasten. Damit soll den grundsätzlich wichtigen Belangen Rechnung getragen werden, die jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gesetzeslage außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes bewegen.



7.3.1 Gewässerrandstreifen

Grundsätzlich ist gemäß § 29 Wassergesetz BW erforderlich, im Innenbereich einen 5 m breiten Gewässerrandstreifen auszuweisen. Im Lageplan ist dieser nachrichtlich dargestellt. Hinsichtlich der genehmigten und bestehenden baulichen Anlagen sowie der Verdolung in Richtung westlicher Tobelstraße macht es dort keinen Sinn einen Gewässerrandstreifen auszuweisen, da dadurch eine Zufahrt zum Gebäude Am Bläsiberg 18/1 nicht mehr möglich wäre. Unter diesem Aspekt wird nur im offenen Teil des Rebbaches der erforderliche gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m nachrichtlich übernommen. Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Rebbachs ist:

- der Abfluss extremer Hochwässer durch eine entsprechende Geländemodellierung zu gewährleisten,
- eine höhenmäßige Geländeänderung nur in Abstimmung mit der Fachbehörde vorzunehmen,
- die Erstellung baulicher oder sonstiger Anlagen sowie sonstiger Befestigungen unzulässig,
- eine Ablagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost, Abfall, sonstige wassergefährdende Stoffe) unzulässig.

Aufgrund der genehmigten baulichen Anlagen ist derzeit die erforderliche Ausgestaltung des Gewässerrandstreifens nicht möglich. Die bestehenden baulichen Anlagen sind im Rahmen des Bestandsschutzes zulässig.

7.3.2 Altstandort

Auf die im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche des im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Altstandorts wird hingewiesen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der genannten Fläche ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Landratsamtes Ravensburg abzustimmen. Abhängig vom Handlungsbedarf (B) und der Art der geplanten Nutzung sind die bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen. Vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung sind ergänzende Untersuchungen erforderlich bzw. Eingriffe in der Untergrund unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung

Das Plangebiet liegt im geschlossenen Siedlungsbereich der Stadt. Aufgrund der topografischen Lage am östlichen Ende der kleinen Talmulde des Rebbaches, entlang dessen Bachlauf an der östlichen Plangebietsgrenze ein schmaler Grünzug innerhalb des Stadtgebiets endet, ist der Landschaftsbezug nur gering, da wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft nicht bestehen. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und dadurch eine Neuausweisung von Bauland im Außenbereich vermieden wird.

Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der relativ kleinen Fläche des Plangebiets ohne wesentliche Veränderungen an den öffentlichen Flächen nicht betroffen. Damit entfaltet die geplante Wohnbebauung und Bebauungsplan-Änderung insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.

8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Durch die Wiedernutzbarmachung einer zumindest teilweise leerstehenden Gewerbebrache sowie der Entflechtung einer bestehenden Gemengelage in diesem attraktiven zentrumsnahen Wohngebiet kann das Erscheinungsbild des Quartiers durch das geplante Wohnbauvorhaben ergänzt und aufgewertet werden.

8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das geplante Vorhaben entstehen 20 neue Wohnungen. Die verkehrlichen Auswirkungen sind nicht erheblich, da die bestehenden Wohnungen und der Gewerbeverkehr entfallen. Mit dem geplanten Vorhaben muss eine erhöhte Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden, diese größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht sind. Hinsichtlich der schmalen Erschließung „Am Bläsiberg“ ist die vorgesehene Tiefgaragenzufahrt von der Tobelstraße aus sinnvoll, um die Verkehrsbelastungen auf dieser schmalen Verkehrsfläche zu minimieren.



8.4 Auswirkungen auf die Umwelt

8.4.1 Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die Umwandlung des bisherigen Mischgebiets mit gewerblichen Nutzungen in ein Wohngebiet sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Belange des Menschen zu erwarten. Hinsichtlich einer möglichen Zunahme des Verkehrs durch den geplanten Geschosswohnungsbau ist unter Berücksichtigung der geplanten Tiefgaragenzufahrt nicht mit Konflikten zu rechnen. Bezüglich möglicher Geruchsbelastungen ist durch die Begrenzung der zulässigen Nutzung auf den Schwerpunkt Wohnen mit keinen Konflikten zu rechnen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen sind Nebenanlagen für die Haltung von Kleintieren, mit Ausnahme von als gewöhnlich geltenden Haustieren, die überwiegend im Haus gehalten werden, nicht zulässig. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Festsetzungen zur Verwendung von Kohle getroffen. In den Hinweisen wird unter Ziff. 3.4 zusätzlich auf die Einhaltung der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung verwiesen. Weiter sind zur Vermeidung von Konflikten auch Anforderungen an die Aufstellung von Wärmepumpen festgesetzt. Freistehende Anlagen, deren Lärmimmissionen in der Regel zu Störungen führen können, sind unzulässig. Dazu sind zum Schutz der Umgebung beim Bau empfohlen, auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfiltern zu verwenden. Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind damit im Bebauungsplan berücksichtigt.

8.4.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet war in der Vergangenheit im Wesentlichen durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Unter diesen Voraussetzungen waren die Flächen größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt. Nur auf kleinen Flächenanteilen im südöstlichen Bereich hatten sich einige wenige Gehölzstrukturen entwickelt. Im Zusammenhang mit der Bebauung des östlichen Teils des Plangebiets mit einem Mehrfamilienhaus wurde dieser Teil bereits 2013 neu geordnet. Die Flächen südlich und östlich des Gebäudes wurden neu terrassiert und größtenteils als Garten angelegt. Daher sind im Plangebiet die bestehenden Freiflächen im westlichen Teil als strukturarm einzustufen. Abweichend hiervon befinden sich im südlichen Bereich des Geltungsgebietes höherwertige Wiesenstrukturen. Dieser Bereich gehört jedoch nicht zur überbaubaren Grundstücksfläche. Erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Im östlichen Randbereich und auch im Anschluss an das Plangebiet kommen der Braune Waldvogel und die nach den Roten Listen D und BW gefährdeten Blauflügel-Prachtlibelle im Anschluss an den Geltungsbereich vor. Beide Arten weisen auf den höheren ökologischen Wert dieses Bereichs des Rebbachs hin.

In den angrenzenden Bereichen sind durch die gut strukturierten Hausgärten schon reichlich Habitatstrukturen für die heimischen Vögel vorhanden, im Plangebiet selbst besteht jedoch ein gewisses Entwicklungspotential zur Vernetzung der umliegenden Grünbereiche. Da keine Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu erwarten sind, wurde nur eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Auf Anlage 3 wird dazu verwiesen.

Mit der vorliegenden Planung wird die Gesamtsituation jedoch trotz der Nachverdichtung verbessert. Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, Maßnahmen zur Durchgrünung, Begrünung von Flachdächern tragen dazu bei, dass die vorgesehenen Maßnahmen zu einer besseren Vernetzung der Habitatstrukturen im gesamten Quartier und seiner Umgebung beitragen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können ausgeschlossen werden.

8.4.3 Auswirkungen auf den Boden

Grundsätzlich sind aufgrund der Vornutzungen als gewerblich genutztes Mischgebiet mit einem sehr hohen Versiegelungsanteil (siehe Kap. 8.4.3.2.1), die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet und dessen Umfeld nicht mehr bzw. nur in sehr geringem Maße vorhanden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher insgesamt als gering einzustufen.

8.4.3.1 Altlasten

Im Plangebiet besteht aufgrund der gewerblichen Vornutzungen gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ein Altstandort. Der Bereich ist im Lageplan entsprechend gekennzeichnet. Zur Vorbeugung nachteiliger Auswirkungen sind alle Abbruch- und Erdarbeiten im Bereich dieser möglichen Belastungen unter Aufsicht eines „Fachbauleiters Altlasten“ durchzuführen. Bei Bedarf kann die Fachbauleitung ergänzende Untersuchungen anfordern. Ansonsten liegen keine weiteren Erkenntnisse auf Bodenverunreinigungen oder Belastungen durch Kampfmittel im Plangebiet vor.



8.4.3.2 Versiegelung

8.4.3.2.1 Bestandssituation

Für das Plangebiet ist bisher der Bebauungsplan "Am Bläsiberg" aus dem Jahr 1979 rechtsgültig. Dem Bebauungsplan liegt daher die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 zugrunde. Nach § 19 (4) BauNVO i.d.F. von 1977 bleiben die Grundflächen von Nebenanlagen und Hofflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt. Ebenso werden Garagen und Stellplätze samt ihren Zufahrten nicht auf die Grundfläche mit angerechnet. Daher waren zur Einschränkung der versiegelten Flächen Grünflächen, Pflanzgebotsflächen oder eine ausdrückliche Beschränkung der Versiegelung festzusetzen. Dies ist in der Planung aus dem Jahr 1979 nicht gemacht worden. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Grundstücksflächen theoretisch voll versiegelt werden konnten.

Im tatsächlich vorhandenen Bestand sind auf dem Flurstück 816/25 ca. 90 % versiegelt, die gemeinschaftlichen Flurstücke 816/2, 816/16 und 847 sind voll versiegelt, das Flurstück 817/15 ist unter 70 % versiegelt. Das Flurstück 817/1 ist unversiegelt.

8.4.3.2.2 Auswirkungen des Eingriffs

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Ökosystem und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden. Durch die Planung ergibt sich einerseits eine wesentlich verbesserte Bodenbilanz, da der bisher versiegelte Flächenanteil von ca. 90 % deutlich reduziert werden kann. Durch die Einführung einer Obergrenze der Flächenversiegelung im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich durch die Planung eine Reduzierung der versiegelten Flächen auf insgesamt maximal 75 %. Ein Großteil der versiegelten Flächen wird dazu durch die Dachbegrünung des Flachdachgebäudes und durch die Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets weiter minimiert. Andererseits muss natürlich festgestellt werden, dass sich die Bodenfunktionen nur geringfügig verbessern. Die Reduzierung der Versiegelung hat jedoch insbesondere positive Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft. Die Belange des Bodens werden zusätzlich durch die entsprechenden Hinweise im Textteil berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Flächen sparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen, da die Fläche intensiv genutzt wird und Wohnraum für die Bevölkerung flächensparend im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden kann. Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

8.4.4 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Reduzierung des versiegelten Anteiles der Plangebietsfläche wird die Funktion des Bodens als Filter und Speicher für Niederschlagswasser verbessert. Weiter ist zur Grundwasserneubildung das Oberflächenwasser entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist. Alternativ zu einer Versickerung ist auch eine Retention mit anschließender Ableitung des Niederschlagswassers ins Gewässer möglich. Siehe dazu die Hinweise im Textteil unter Ziff. 4.3.1.

Der Rebbach fließt als Gewässer II. Ordnung am nördlichen Rand des Plangebiets entlang. Grundsätzliche Änderungen am Bachlauf sind nicht vorgesehen. Die Öffnung der Verdolung im westlichen Teil des Plangebiets ist aufgrund des dafür erforderlichen Flächenbedarfs, der auch hier nicht verfügbar ist, nicht möglich. Im Bereich des naturnahen Verlaufs im östlichen Teil des Plangebiets wurde ein reduzierter Gewässerrandstreifen von 3 m Breite festgesetzt. Aufgrund der erst vor wenigen Jahren genehmigten notwendigen Stellplätze für das Wohngebäude „Am Bläsiberg 18/1“, die bis auf maximal 1 m Entfernung an die Böschungsoberkante des Rebbachs heranreichen, sind kurz- bis mittelfristig jedoch keine nachhaltigen Verbesserungen realistisch umsetzbar. Hier gilt der Bestandsschutz.

Insgesamt kann durch die reduzierte Versiegelung von Flächen eine deutliche Verbesserung für die Belange des Schutzgutes Wasser erzielt werden. Der bisherige Versiegelungsgrad von 90 % kann im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen deutlich reduziert werden. Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan weitreichende Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Anpflanzungen sowie zur Gestaltung der Oberflächen des Grundstücks getroffen. Damit kann auch ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses gewährleistet werden. In das bestehende Gewässer wird nicht eingegriffen.



Hinsichtlich von Hochwasser- und Starkregenereignissen werden im Textteil unter Ziff. 4.3.2 entsprechende Hinweise zu Vorsorgemaßnahmen gegeben.

Insgesamt werden durch die Planung die Belange des Schutzgutes Wasser aufgewertet.

8.4.5 Auswirkungen auf die Luft und das Klima

Aufgrund der Lage des Plangebiets im unteren Talbereich des Rebbachs ist der Bereich für das Stadtklima und die Frischluftversorgung des gesamten Siedlungsbereichs von Bedeutung. Bei windschwachen Strahlungswetterlagen fließt ein nächtlicher Kaltluftstrom aus dem Tobel östlich des Grundstücks (entspricht der Hauptachse der bereits o.g. Grünverbindung) in Richtung Westen.

Unter diesem Aspekt sind die Hauptbaukörper eher im mittleren/ südlichen Bereich des Plangebiets platziert und die Gebäude in Ost-/ Westrichtung ausgerichtet. Der niedrigere Vorbau auf der Nordseite bleibt um ca. 3 m hinter der bisher bestehenden Gebäudeflucht zurück und ermöglicht dort einen breiteren Raum für die Luftaustauschprozesse. Die bislang sich auf dem Grundstück befindliche gewerblich genutzte Gebäudeagglomeration stellt für den Kaltluftstrom ein größeres Hindernis dar, als die sich längs zum Hang entwickelnde Gebäudeausrichtung der geplanten Neubebauung. Weiter ist die mit der Wohnnutzung einhergehende notwendige Entsiegelung des Grundstücks von Vorteil. Das Gebiet wird sich auch mit der teilweise entstehenden Dachbegrünungen nach Umsetzung des Bauvorhabens weniger stark erwärmen. Damit kann von einer Verbesserung des Luftaustausches und für die Belange des Kaltluftstromes für die Frischluftversorgung ausgegangen werden.

Um Luftverschmutzungen vorzubeugen und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima zu vermeiden, ist in Weingarten das Verbrennen von Kohle nicht zulässig. Das Verbrennen von Öl kann ausnahmsweise zugelassen werden. Der städtebauliche Grund für die Festsetzung liegt im Klimaschutz, bezogen auf die Gesamtstadt, das Plangebiet und die nähere Umgebung.

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

Das Schutzgut Klima und Luft kann wie o.g. ebenfalls durch die Versiegelung von Flächen, durch zusätzliche Immissionen sowie durch entsprechende Bebauungsstrukturen beeinflusst werden. Durch die intensiven Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, die geplanten Dachbegrünungen usw. wird dazu beigetragen, dass sich das Kleinklima im Plangebiet nicht unerheblich verbessert. Klimaökologisch wirken sich die Verbesserungen auch auf die benachbarten Flächen und die kleinräumigen Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebietes positiv aus. Das Baugrundstück befindet sich zwar nicht in einem "Hotspot", aber am Rand des großflächig versiegelten Gewerbestandortes Schuler-Nord, der sich an sonnigen Tagen überdurchschnittlich stark aufheizt.

Klimawirksame Veränderungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten. Damit können die Belange des Schutzgutes Klima und Luft insgesamt verbessert werden.

8.4.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- und Sachgüter. Daher sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Sollten im Plangebiet wider Erwarten bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, wird ist im Textteil unter Ziff. 4.2 ein entsprechender Hinweis aufgenommen, wie damit umzugehen ist.

9 Zusammenfassung

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, auf dem Flurstück 816/25 (Am Bläsiberg 18) die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zeitgemäße Wohnbebauung für ca. 20 Wohnungen und die erforderlichen Parkierung in einer Tiefgarage sowie weitere offene Stellplätze zu schaffen. Mit der Planung wird eine bisher bestehende Gemengelage mit einer gewerblichen



Nutzung durch eine Wohnbebauung ersetzt, und damit im Besonderen eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung berücksichtigt. Die neu als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche erfährt mit dem umgebenden Wohnquartier dadurch eine städtebauliche Aufwertung. Der geplante Geschosswohnungsbau mit dreieinhalb Geschossen fügt sich mit seiner differenzierten Gliederung gut in den städtebaulichen Kontext ein und stellt gleichzeitig ein neuer städtebaulicher Identifikationspunkt für das Quartier dar. Weitere Flächen im östlichen Teil des Plangebiets werden über das Vorhaben hinaus mit geordnet.

Da das geplante Verfahren eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind jedoch vorgesehen und schaffen insgesamt sogar wesentliche Verbesserungen gegenüber dem Bestand. Dies eigentlich sogar bei fast allen Belangen, insbesondere jedoch bei den Schutzgütern Pflanzen/ Tiere, Wasser sowie Luft/ Klima. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Insgesamt soll der vorliegende Bebauungsplan dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Vorhaben zu realisieren. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften aufgestellt, um den gestalterischen Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.

10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	3.888 m ²
Bestand	
- Mischgebiet	3.284 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	204 m ²
- Wasserfläche (alter BPL)	81 m ²
- Grünfläche	319 m ²
Planung	
- Allgemeines Wohngebiet	3.629 m ²
- Öffentliche Verkehrsfläche	161 m ²
- Wasserfläche	98 m ²

11 Planverwirklichung und Kosten

Wesentliche Kosten oder Folgekosten entstehen für die Stadt Weingarten bei der Umsetzung der Planung nicht. Die Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich in Privateigentum.

12 Anlage

- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 02.07.2018, LK&P. INGENIEURE GBR, Mutlangen und Umweltschutzstelle, Stadt Weingarten