



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

3. Fertigung

„Ravensburger Straße 45“

621.49/169

Begründung

Datum: 30.08.2023

Bearbeiter: R. Waßmann - PLANWERKSTATT am Bodensee

gez. (D. Molzberger)
Abteilungsleiter

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Verfahrensart	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	3
3	Stadträumliche und topografische Lage	3
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Bebauungspläne	5
4.3	Städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB	6
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung	6
6	Städtebauliches Konzept der Planung	6
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO	9
7.1.1	Geltungsbereich	9
7.1.2	Art der baulichen Nutzung	9
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung	9
7.1.4	Höhe baulicher Anlagen	9
7.1.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
7.1.6	Verkehrsflächen hier Ein- / Ausfahrtsbereich und Bereiche mit Zufahrtsverbot	9
7.1.7	Tiefgaragen und Stellplätze sowie Nebenanlagen	9
7.1.8	Maßnahmen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers	10
7.1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
7.1.10	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
7.1.11	Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	10
7.1.12	Schallschutzmaßnahmen	10
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	11
7.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
7.2.2	Anforderungen an die Dachgestaltung	11
7.2.3	Anforderungen an Außenanlagen	11
8	Erhebliche Auswirkungen der Planung	11



8.1	Auswirkungen auf das Stadtbild.....	11
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	11
8.2.1	Auswirkung auf den Menschen.....	11
8.2.2	Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere	12
8.2.3	Auswirkungen auf den Boden.....	12
8.2.4	Altlasten	12
8.2.5	Ver- und Entsorgung.....	13
8.2.6	Auswirkungen auf das Wasser	13
8.2.7	Hochwasser	13
8.2.8	Auswirkungen auf das lokale Klima.....	13
8.3	Auswirkungen auf Kulturgüter	13
9	Flächenbilanz	14
10	Planverwirklichung und Kosten	14



1 **Aufstellung**

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadt Weingarten beabsichtigt mit der Bebauung im Plangebiet ein zusätzliches Wohnangebot für die Studentenschaft der ansässigen Hochschulen zu schaffen um den Wohnungsmarkt zu entlasten. Aufgrund der artenschutzfachlichen Relevanz des, im Geltungsbereich befindlichen, Hangs und der vorgesehenen Gebäudekubatur scheidet eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB aus.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Bauvorhabens geschaffen.

1.2 **Planungsziele**

Grundsätzliches Planungsziel ist die Realisierung des Gebäudes unter Berücksichtigung der angrenzenden Grünstrukturen.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele definiert:

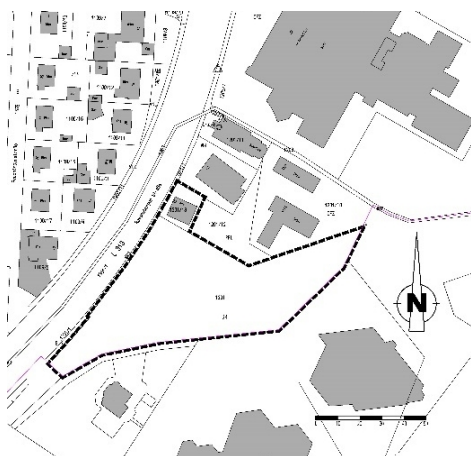
- Bauliche Akzentuierung des südlichen Ortseingangs,
- Schaffung von Wohnraum für die Studentenschaft,
- Sicherung eines Schallschutzes für die geplante Nutzung,
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange.

1.3 **Verfahrensart**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Da die überbaubare Grundstücksfläche kleiner als 20.000 m² ist, kann auf eine Vorprüfung gemäß § 13a Abs.1 BauGB verzichtet werden. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000 Gebietes werden nicht beeinträchtigt, da im Umfeld des Plangebietes keine solchen Schutzgebiete bestehen. Auch die übrigen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Es wird kein Vorhaben begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt; es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Beurteilung.

2 **Räumlicher Geltungsbereich**



Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 1201 und 1201/13 mit einer Fläche von insgesamt 4.530 m².

Der räumliche Geltungsbereich ist in der „Planzeichnung zur Entwurfsberatung“ vom 03.02.2021 dargestellt.

3 **Stadträumliche und topografische Lage**

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Weingarten unmittelbar östlich der L 313, Ravensburger



Straße. Es besteht im Wesentlichen aus einem nordexponierten Hang und einer nördlich daran anschließenden fast ebenen, mit einigen Solitärbäumen bestandenen Wiese. Die Wiese wird ihrerseits nach Westen zur L 313 durch eine Hainbuchenhecke begrenzt. Mit zum Plangebiet gehört ein kleines zweigeschossiges Wohnhaus auf Flst. 1201/13, dessen Abriss geplant ist.

Im Norden grenzen an die mehr oder weniger dreieckige Fläche eine denkmalgeschützte Kapelle und das denkmalgeschützte Spitalgebäude an, im Südosten die Gebäude der Stiftung Körperbehinderten-Zentrum Oberschwaben (KBZO), im Süden ein einzelnes Wohngebäude mit umgebendem hohem Baumbestand, jenseits davon eine Streuobstwiese. Im Westen grenzt die hier vierspurig ausgebaute Ravensburger Straße (L 313) an; jenseits davon eine zweigeschossige Wohnbebauung mit steilen Walmdächern (Einzelhäuser).



Blick von Nordwesten – von der Ravensburger Straße (unmaßstäblich) / Quelle: Foto aus artenschutzrechtlicher Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, September 2021



Blick von oben (unmaßstäblich) / Quelle: Foto aus artenschutzrechtlicher Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, September 2021

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame, gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (GMS) stellt innerhalb des Planbereichs eine Sonderbaufläche „soziale Einrichtungen“ dar.



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann - aus dem FNP entwickelt - betrachtet werden.

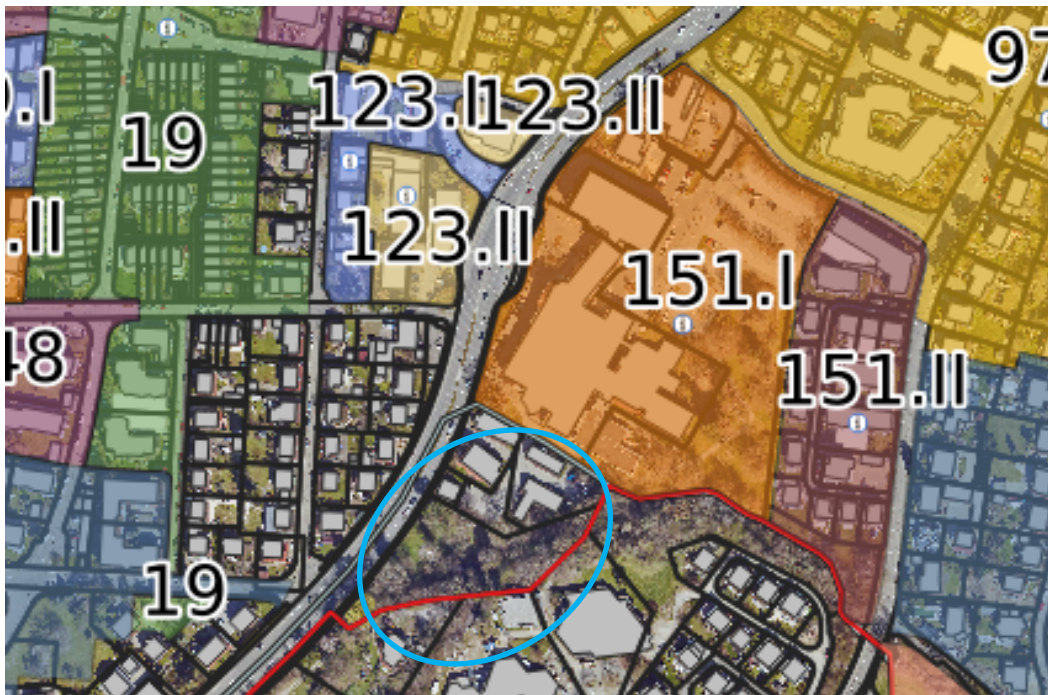


Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverband Mittleres Schussental (unmaßstäblich)

Von einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes abgesehen, da die Flächennutzungsplanung lediglich die Grundzüge der Flächennutzungen darstellt und nicht parzellenscharf ist.

4.2 Bebauungspläne

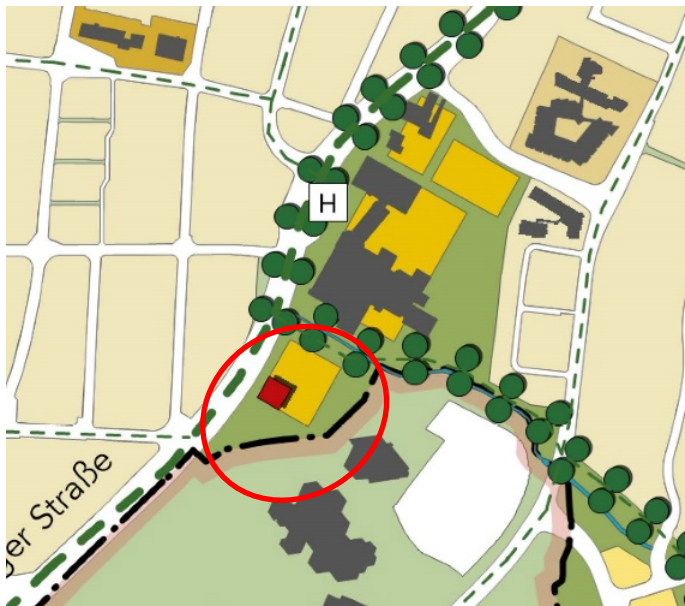
Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.



Ausschnitt aus der Bebauungsplanübersicht, Stadt Weingarten (unmaßstäblich)



4.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB



Am 15.11.2021 hat der Gemeinderat das ISEK Weingarten 2040 als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Im ISEK findet sich der direkte Planbereich mit der Darstellung „Stärkung prägende Grünräume / Treffpunkte, Vernetzung, Stadtklima“ sowie „Aktivierung Neubaupotenziale – zentrale Bereiche mit urbaner Mischung

Infrastruktur/Wohnen/Arbeiten/Bildung“.

Ausschnitt ISEK Weingarten 2040 – Masterplan, November 2021 (unmaßstäblich)

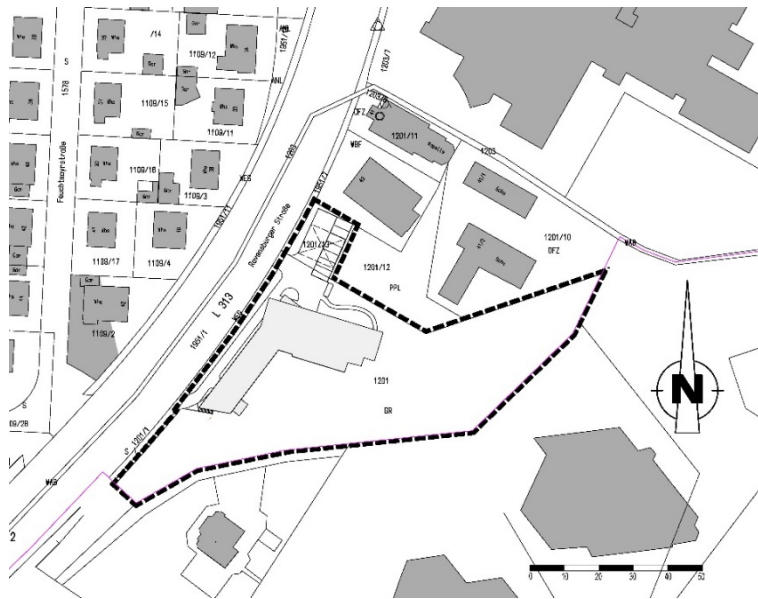
Im Grünraumkonzept aus dem Jahr 2015, beschlossen durch den Gemeinderat am 03.02.2015 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wird ausdrücklich auf den alten Baumbestand, den Hangwald und den Bachlauf des 14-Nothelfer-Baches und der entsprechenden Vernetzungsfunktion hingewiesen.

5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Gegenwärtig befindet sich im nördlichen Bereich ein Wohngebäude, welches abgebrochen werden soll. Auf der der Restfläche des Plangebietes befinden sich Baum- und Gehölzstandorte. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Ravensburger Straße. Die derzeitige Parkierung für das Bestandsgebäude findet auf dem Grundstück statt. Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gesichert. Der bestehende Kanal muss jedoch verlegt werden. Das Grundstück ist voll erschlossen.



6 Städtebauliches Konzept der Planung



Auf dem Grundstück wird ein 6-geschossiger Sonderbau für studentisches Wohnen mit 114 Einheiten und Gemeinschaftsflächen errichtet. Nach Abbruch des Bestandsgebäudes im nördlichen Bereich sollen hier Stellplätze errichtet werden (siehe hierzu: Vorhabenpläne 1 – 10).

Lageplan geplanter Sonderbau für studentisches Wohnen (unmaßstäblich)

Bedarf Der Hochschulstandort Weingarten hat sich in den vergangenen 10 Jahren weiterentwickelt und verzeichnet bislang verstetigt einen positiven Zuwachs von Studierenden. So waren im Sommersemester 2020 in Summe ca. 7.000 Studierende, im Wintersemester 2020/2021 ca. 7.450 Studierende und im Sommersemester 2021 ca. 7.000 Studierende eingeschrieben. Die Schwankungen hängen mit dem unterschiedlichen Beginn der Studiengänge zusammen.

Heute stehen in Weingarten von den Studierendenwerken „Seezeit“ und „Weiße Rose“ zusammen 564 Wohnheimplätze zur Verfügung. Das Studierenden Werk „Seezeit“ bietet weitere 169 Wohnheimplätze in Ravensburg an der Tettlinger Straße und dem Saumweg an. Das Angebot wird zukünftig ergänzt durch den Neubau des Eugen-Bolz-Wohnheims der kath. Diözese Rottenburg Stuttgart mit 188 Wohnheimplätze und den hier projektierten Neubau mit 114 Plätzen. Nach Realisierung aller Projekte stehen 1035 Wohnheimplätze zur Verfügung. Damit muss sich ein großer Teil der Studentenschaft entweder Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt besorgen, was in Weingarten sehr schwierig ist. Weingarten zählt in Baden-Württemberg zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt. Oder die Studierenden sind gezwungen zu pendeln. Was zusätzliche Verkehre verursacht und dem Ziel der Verkehrswende entgegenspricht.



Ansicht Südwest / Südost – geplanter Sonderbau für studentisches Wohnen (unmaßstäblich), Ludwig Heine, freier Architekt, Weingarten

Grundsatz der Hochbauplanung

gradle to gradle	technischer Materialkreislauf, biologischer Kreislauf
Baukonstruktion	Hybridbauweise, konstruktive Betonfertigteile, Fassade aus Holzständer Fertigteilen, rückbaubare Bauteile, Schadstoffarme Bauteile
Baumaterial	Betontechnologie, photokatalytische Wirkung, DGNB zertifizierter Materialeinsatz, Recycling Beton für Fundamente, Holzbauteile ohne Schadstoffe, schadstoffarme Bauteile im Innenausbau, für Putze, Farben, Bodenbeläge
Energie	aktiv Heizung, Fernwärme BHKW oder Alternativen CO2 neutral, Elektronik, LED-Technik, Lüftung mechanisch mit Wärmerückgewinnung, PV- Anlage, Eigenverbrauch mit Batterien Speicher passiv Sonnenschutz mechanisch, Jalousie und Fensterläden, Begrünung als vertikale und horizontaler Sonnenschutz
Schallschutz	passiv über Fenstertechnik z.B. Schüco oder Wicona, nach Schallschutzgutachten
Ökologie	Innenraumbegrünung, Pflanzenwände im Treppenhaus, Pflanztöpfe mit Kräutermischung (essbar), vertikale +horizontale Begrünung im Außenbereich, Lichtkonzept (insektenverträgliches Licht), Regenwassermanagement, Nutzung für Dachbegrünung, begrünte Flachdächer, extensiv, Versickerungsanlagen in Rigolen, sickerfähige Befestigungsflächen

Die Positionierung des Gebäudes ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Das geplante Gebäude orientiert sich, als Kompromiss aus den Zielen der Innenentwicklung und den Belangen der Grünvernetzung sowie des Natur- und Artenschutzes, bewusst relativ dicht an der Ravensburger Straße (L 313). Gesunde Wohnverhältnisse sind durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungsanlagen sichergestellt.

Außerdem sprechen verschiedene gesamtstädtische Aspekte und Ziele für eine Bebauung des Areals und die gewählte Positionierung des Gebäudes. Dazu gehört das Ziel der Innenentwicklung am Standort bei gleichzeitiger Stärkung der Grünstrukturen wie im Integrierten



Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2040 dargestellt. Dafür spricht außerdem das von der Stadt Weingarten im Schulterchluss mit dem Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) verfolgte Ziel einer Verkehrswende. Wobei für die Stadt Weingarten hierzu eine deutliche Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs auf der L 313 gehört. Gleichzeitig soll die trennende Wirkung der L 313 im Siedlungsgefüge reduziert werden.

Gegen die geplante Positionierung des Gebäudes würden etwaige Nachteile oder Einschränkungen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und / oder die Umsetzung von Ausbaumaßnahmen bzw. Straßenbaugestaltungen stehen. Solche Nachteile oder Einschränkungen werden von Seiten der Stadt nicht gesehen. Zumal die L 313 im betreffenden Abschnitt mit jeweils zwei durch einen Grünstreifen getrennten Richtungsfahrbahnen und kombiniertem Fuß-Radweg in jede Fahrtrichtung ausgebaut ist. Insgesamt ergibt sich so ein Querschnitt von ca. 22,5 m. Ein Ausbau ist aufgrund der bereits erfolgten Herabstufung von einer Bundes- zur Landesstraße und der Zielsetzung der Stadt äußerst unwahrscheinlich. Eine Umgestaltung z.B. im Zusammenhang mit einem Radschnellweg ist grundsätzlich durch eine Neuaufeilung der vorhandenen Flächen möglich.

Das Gebäude markiert zukünftig einen neuen Stadteingang aus Richtung Ravensburg. Die vorgesehene Höhenentwicklung trägt diesem Ziel Rechnung. Auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird in diesem Bereich ein Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenzial gesehen, wobei Wert daraufgelegt wird, dass die wichtigen Grünnetzungen entlang der Hangkanten bzw. des 14-Nothelfer-Bachs erhalten bzw. aufgewertet werden. Die Höhenentwicklung stellt sicher, dass angemessene Nachverdichtungspotenziale genutzt werden können und gleichzeitig die Grünnetzungen erhalten werden kann. So wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen.



Gebäudeabwicklung Ravensburger Straße (unmaßstäblich), Ludwig Heine, freier Architekt, Weingarten

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt von der Ravensburger Straße. Es ist jeweils eine Einfahrt und eine Ausfahrt in das Plangebiet vorgesehen. Von Ravensburg kommend wird in das Gebiet eingefahren und Richtung Weingarten befindet sich die Ausfahrt. Damit soll sichergestellt werden, dass der Verkehrsfluss auf der Ravensburger Straße nicht behindert wird und Gefahrenstellen vermieden werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden sowohl in einer Tiefgarage, als auch auf dem nördlichen Parkplatz bereitgestellt. Die Lage des Vorhabens an der Ravensburger Straße wirkt sich günstig auf die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus. Die Nähe zu Bushaltestellen, die Anzahl der Linien und die Taktfolge führen, gemäß landesrechtlicher Vorgaben, zu einer Reduzierung des Stellplatzbedarfs. Zur Verfügung gestellt werden statt der erforderlichen 12 Stellplätze, 15 Stellplätze, davon acht in der Tiefgarage und sieben im Hof. Entsprechend landesrechtlicher Vorgaben sind 57 Fahrradstellplätze bereitzustellen. Angeboten werden im Untergeschoss Wandhalterungen für 70 Fahrräder. Im Hofbereich sind weitere Fahrradstellplätze vorgesehen.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind auf der Ravensburger Straße und im Hofbereich nördlich des Gebäudes. Die Menschenrettung erfolgt i.d.R. über bauliche Fluchtwege direkt ins Freie. Als bauliche Rettungswege sind zwei Fluchttreppen, am südlichen Ende des Südflügels bzw. am östlichen Ende des Ostflügels, geplant. Ausnahme sind die Zimmer, die direkt an das zentrale Treppenhaus angeschlossen sind. Hier ist der zweite Rettungsweg über Rettungsfenster und Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt.

Entsprechend des Grünordnungskonzeptes von 2015 sieht die Planungskonzeption den Erhalt sowie die Aufwertung und Pflege des vorhandenen und für die Vernetzung wichtigen Hangbereichs vor. In Ergänzung der Grünstrukturen am Hang sind Baumpflanzungen entlang der Ravensburger Straße geplant.



7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass das geplante Vorhaben realisiert werden kann.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung einen Sonderbau für studentisches Wohnen fest. Die zum studentischen Wohnen dazugehörenden Nutzungen wie Seminar- und Lernräume, Multifunktionsräume, Fitnessräume, Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume, sonstige Nebenräume und Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradabstellplätze sowie deren Zufahrten sind im Begriff „studentisches Wohnen“ inkludiert.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zugelassenen Überbauung (GRZ) entspricht der geplanten Bebauung.

Mit den Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

7.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die geplanten Festsetzungen zur höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Meter über NN orientiert sich an der geplanten Bebauung mit einem 6-geschossigen Sonderbau für studentisches Wohnen. Entsprechend des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Höhe des östlichen Gebäudeteiles so gewählt, dass das hier vorgesehene Staffelgeschoss (Multifunktionsraum) realisiert werden kann.

7.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird in Anbetracht der geplanten Bebauung eine „offene Bauweise“ für Gebäude bis zu einer Länge von 50m festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf den geplanten Baukörper mit ca. 1,0 m Spielraum festgesetzt.

7.1.6 Verkehrsflächen hier Ein- / Ausfahrtsbereich und Bereiche mit Zufahrtsverbot

Der geplante Einfahrt- sowie Ausfahrtsbereich wurden mit entsprechendem Symbol festgelegt.

Zwischen diesen Bereichen wurde entlang der Ravensburger Straße (L 313) aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

In dem Kreuzungsbereich der Ausfahrt auf die Ravensburger Straße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit entsprechende Sichtwinkel festgesetzt, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind.

7.1.7 Tiefgaragen und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig, um diese Nutzungen und damit auch die versiegelten Bereiche zu bündeln und um die Außenanlagen vor einer Umnutzung zu weiteren Stellplatzflächen zu schützen. Die Größe und Positionierung von sonstigen Nebenanlagen ist aus den oben genannten Gründen ebenfalls festgesetzt.

7.1.8 Maßnahmen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers

(siehe auch: Geotechnisches Gutachten, Dr. Ebel & Co, Bad Wurzach, vom 21.05.2021)

Eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers ist möglich.

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle einer Zisterne unter dem Atriumbereich und einer Rigole unter dem Sickerpflaster mit einem Überlauf in den Mischwasserkanal, zugeführt.

Darüber hinaus sind umfangreiche Dachbegrünungen vorgesehen, die ebenfalls für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sorgen.



7.1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Die Vorgaben des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind jedoch zu beachten.

Die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 dienen dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und stellen sicher, dass der Artenschutz beachtet wird.

Beleuchtung – die Regelungen zu einer insektenverträglichen Beleuchtung sowie zur Begrenzung der Beleuchtung im Nachtzeitraum dienen dem Schutz nachtaktiver Insekten und anderer Tiere wie z.B. Fledermäuse, da diese bei ihrer Jagd durch die angepasste Beleuchtung weniger irritiert werden.

Vogelschlag – die Regelungen zur Strukturierung von Glas- und Fassadenflächen dienen dem Schutz von Vögeln, die solche Glasflächen besser wahrnehmen und das Tötungsrisiko durch Vogelschlag vermindert wird.

Dachbegrünung - die Regelungen zur Dachbegrünung dienen der Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser und stärken so den Wasserkreislauf. Sie schaffen zusätzliche Lebensräume für Insekten und stellen somit auch zusätzliche Jagdgebiete für Vögel und Fledermäuse dar. Sie haben außerdem positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima.

Photovoltaik – die Regelungen zur Verringerung von Reflektionen von Photovoltaikanlagen dienen dem Schutz von aquatischen Insekten.

Wasserdurchlässige Beläge – die Regelungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dienen der Stärkung des Wasserkreislaufes und haben positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima.

Zusätzliche Quartiere für Fledermäuse, Nistkästen für Vögel – die Regelungen verbessern das Nisthöhlenangebot bzw. die Nistmöglichkeiten.

7.1.10 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gekennzeichneten Flächen sowie die die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher mit festem Standort sind mit den festgesetzten Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. Sie dienen den Fledermäusen zur gesicherten Überquerung der Ravensburger Straße in das essentielle Jagdgebiet sowie zur Sicherung der Verbindungsachse des von Osten kommenden und nach Süden entlang der Ravensburger Straße verlaufenden Gehölzbestandes.

7.1.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die gekennzeichneten Flächen und Bäume sind aus Gründen des Artenschutzes zu erhalten. Auch hier ist vorrangig der Schutz der Fledermäuse und Vögel, wie in Ziffer 7.1.9 beschrieben, ausschlaggebend. Das gilt auch für den Erhalt der Bestandshecke entlang der Ravensburger Straße während der Bauphase.

7.1.12 Schallschutzmaßnahmen

(siehe Schallschutznachweis, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg, vom 27.01.2022)

Zusammenfassung Lärmschutzgutachten:

Auf das Bauvorhaben wirken die Verkehrsgeräusche der direkt westlich verlaufenden 4-streifigen Ravensburger Straße (L 313) ein, auf der täglich etwa 29.000 Fahrzeuge verkehren. Dadurch ergibt sich am Bauvorhaben, insbesondere an der West- und Nordfassade, eine starke Belastung mit Verkehrslärm.

An der Westfassade treten Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) tags bzw. 66 dB(A) nachts auf. Die für die städtebauliche Planung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts (MI) werden deutlich überschritten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen in der Abwägung mit den artenschutzfachlichen Belangen ausscheiden, sind zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Schallschutzfenster erforderlich. Deren Dimensionierung ergibt sich nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Da die Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) überschreiten, ist ungestörter Schlaf selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. Daher müssen alle Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen oder zentralen Lüftungsanlagen ausgestattet werden, um



nachts einen ausreichenden Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster sicher zu stellen.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt.

7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen wie z.B. die Fassadenbegrünung aber auch die Regelungen zu Außenantennen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität sicherzustellen und die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

7.2.2 Anforderungen an die Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachgestaltung – hier zur Positionierung von Solar- und Photovoltaikanlagen – stellen sicher, dass diese Anlage das Erscheinungsbild des Gebäudes vom öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen. Die Regelung zur extensiven Dachbegrünung unterhalb von aufgeständerten Solar- bzw. Photovoltaikanlagen haben eine positive Wirkung auf die Rückhaltung des Niederschlagswassers, den Lebensraum für Insekten sowie der Vermeidung von lokalen Hitzeinseln, da sich begrünte Dächer nur geringfügig aufheizen.

7.2.3 Anforderungen an Außenanlagen

Die Regelung zur Zulässigkeit von Hecken im Bereich des öffentlichen Straßenraums stellt sicher, dass sich Gebäude und Außenanlage, wie städtebauliche beabsichtigt, zum öffentlichen Raum öffnen.

Die Regelung zu Steingärten stellen sicher, dass die Außenanlage begrünt wird und damit auch einen Beitrag als Lebensraum für Vögel und Insekten leistet.

Zur dauerhaften Hangsicherung ist die Errichtung einer durchgehenden Bohrpfahlwand am Hangfuß erforderlich.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Stadtbild

Das 6-geschossige Gebäude erzielt durch die geplante Lage an der Ravensburger Straße vor dem vorhandenen begrünten Hangbereich eine gewollte Signalwirkung.

Eine erdrückende Wirkung auf die Wohngebäude westlich der Ravensburger Straße oder zum nördlich gelegenen denkmalgeschützten Spitalgebäude ergibt sich aufgrund der Abstände, jeweils ca. 30 m, nicht.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

8.2.1 Auswirkung auf den Menschen

8.2.1.1 Lärmbelastung der zukünftigen Nutzer

Das geplante Gebäude orientiert sich, als Kompromiss aus den Zielen der Innenentwicklung und den Belangen der Grünvernetzung sowie des Natur- und Artenschutzes, bewusst relativ dicht an der Ravensburger Straße (L 313). Gesunde Wohnverhältnisse sind durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungsanlagen sichergestellt.

Auf eine Orientierung der Wohnbereich zum ruhigeren Hang, um von der abschirmenden Wirkung des Gebäudes zu profitieren wird unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes verzichtet. Gesunde Wohnverhältnisse werden über passiven Schallschutz erreicht. Es sind Schallschutzfenster, Lüftungseinrichtungen und eine entsprechende Dimensionierung der Außenbauteile festgesetzt. Da studentisches Wohnen grundsätzlich nicht auf eine dauerhafte Haushaltsführung ausgerichtet ist und die Studierenden üblicherweise nur während des Semesters vor Ort sind, ist diese Lösung unter Abwägung aller Belange gewählt worden und vertretbar.

8.2.1.2 Schallreflexion durch das Neubauvorhaben

Eine gutachterliche Stellungnahme bezüglich möglicher Reflexionen ist ergänzt worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Gebäude Ravensburger Straße 40 und 42 von Reflexionen betroffen sein werden. Die Beurteilungspegel werden vom 0,3 bis 0,7 dB(A) steigen.



Die Berechnungen zeigen auch, dass eine schallabsorbierende Fassade nur zu unwesentlich geringeren Steigerungen der Beurteilungspegel führen würde (0,2 bis 0,4 dB(A)). Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer schallabsorbierenden Fassade zu Gunsten der Gestaltung verzichtet.

Grundsätzlich gilt, dass jede bauliche Veränderung im bebauten Bereich zu Schallreflexionen führt. So gibt es auch Schallreflexionen zwischen den Gebäuden Ravensburger Straße 40 und 42.

Der geringen Erhöhung der Beurteilungspegel steht das städtebauliche Ziel einer baulichen Nachverdichtung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung entgegen. Die Stadt Weingarten verfolgt seit Jahren konsequent das Ziel der Innenentwicklung. Dies ist auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2040 der Stadt Weingarten beschlossenen Innenentwicklung definiert worden. Die Ziele der Innenentwicklung, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nachverdichtung sowie das städtebauliche Ziel der baulichen Betonung des Ortseingangs werden hier höher gewichtet als die Zunahme der Beurteilungspegel. Dabei ist der Stadt Weingarten bewusst, dass an der Ravensburger Straße bereits hohe und sehr hohe Beurteilungspegel bestehen. Die Pegel liegen am Tag zwischen 70,6 und 71,6 dB(A) und in der Nacht zwischen 63,1 und 64,3 dB(A). Damit überschreiten die Pegel den Lärmsanierungswert von tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) in Wohngebieten deutlich. Die Stadt ist sich bewusst, dass die Bebauung im Plangebiet zu einer weiteren, wenn auch geringen, Belastung führen wird. Vor dem Hintergrund, dass aber im Plangebiet keine bauliche Entwicklung möglich wäre und bei gleichzeitiger Beachtung des städtebaulichen Ziels der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird diese Belastung in Kauf genommen.

8.2.2 Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Zum Schutz der lokalen Population der Fledermäuse sind an der Fassade Holzverschalungen mit einigen Spaltenquartieren vorgesehen. Zur sicheren Überquerung der Ravensburger Straße für die Fledermäuse aus den westlich gelegenen Hausgärten in die wichtige Grünverbindung (von den östlichen Waldflächen entlang des 14-Nothelfer-Baches bis zur Streuwiese an den Schulen) sind Bäume nördlich des geplanten Gebäudes zum Erhalt und die Neupflanzung einer Baumreihe entlang der Ravensburger Straße festgesetzt.

Die Festsetzung zum Erhalt/ Neubepflanzung des Hanges und der Bäume dient so dem Schutz für das hohe Potential von Fledermäusen, Vögeln und anderen Arten an Bächen und Gehölzen.

Der Erhalt des Hanges dient dem Erhalt des lokalen Kleinklimas (Verminderung Aufheizung, Verbesserung Luftbefeuchtung, -filterung) sowie dem Bodenschutz.

8.2.3 Auswirkungen auf den Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet sind noch weitgehend intakt. Durch das Gebäude entstehen vollversiegelte Flächen. Um die Versiegelung und die Auswirkungen auf den Boden zu minimieren, sind alle Außenbereiche entweder als Grünflächen anzulegen oder mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Die Bebauung dieser im Siedlungszusammenhang liegenden vollerschlossenen Fläche trägt dazu bei, Außenbereichsflächen vor baulicher Inanspruchnahme zu schützen.

8.2.4 Altlasten

Im nordöstlichen Randbereich des Flurstücks Nr. 1201 ist ein Eintrag im Altlastenkataster vorhanden. Es handelt sich um einen Altstandort mit Entsorgungsrelevanz B.

Für den Großteil des Grundstücks, vor allem für den Teil, in dem das Gebäude entstehen soll, liegen hingegen keine Informationen über belastete Böden bezüglich Altlasten im Altlasten/Bodenschutzkataster vor.

8.2.5 Ver- und Entsorgung

Im Vorfeld der Realisierung des Bauvorhabens ist ein bestehender Kanal zu verlegen.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das von den Dachflächen und das von den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll über Regenwasserkanäle einer Zisterne unter dem Atriumbereich und einer Rigole unter dem Sickerpflaster zugeführt werden, mit einem Überlauf in den SWM-Kanal.

Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist möglich. Der Anschluss an das Wasserversorgungsnetz erfolgt auf Grundlage der AVBWasserV und den ergänzenden Bestimmungen der TWS Netz GmbH.



Trassenführung, Dimensionierung, Materialauswahl und Lage der Hauseinführung für die Hausanschlussleitung Wasser werden von der TWS Netz GmbH festgelegt. Die Regelüberdeckung beträgt bei Wasser 1,20 m ab Oberkante Rohrscheitel.

8.2.6 Auswirkungen auf das Wasser

Im Plangebiet ist die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen (siehe auch Ziffer 1.6 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Ziffer 3.6 Niederschlagswasser und Entwässerung des Textteils).

Werden alle rechtlichen Anforderungen im Entwässerungsgesuch erfüllt, sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf zu erwarten.

8.2.7 Hochwasser

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzung eines Überschwemmungsgebietes bei HQ100 sowie außerhalb der Abgrenzung bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ-Extrem).



Ausschnitt Hochwassergefahrenkarte Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (unmaßstäblich)

8.2.8 Auswirkungen auf das lokale Klima

Die Auswirkungen des geplanten Gebäudes auf das lokale Klima und insbesondere auf Kaltluftleitbahnen werden durch die Grünbereiche nördlich und südlich des Gebäudes minimiert. Im nördlichen Grünbereich sind Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt. Der Grünbereich südlich des Gebäudes umfasst vor allem den Hang. Hier sind ebenfalls mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese vermindern eine Aufheizung und haben eine Bedeutung für die Luftbefeuchtung und -filterung. Außerdem wirken sich die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung auf das lokale Klima günstig aus. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen herzustellen. Das kommt dem Wasserkreislauf zu Gute, gleichzeitig tragen sich diese Beläge zu einer Verdunstung und Luftbefeuchtung bei.

8.3 Auswirkungen auf Kulturgüter

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „Ehemaliges Siechenhaus (Leprosenhaus, später Spital) mit Vierzehn-Nothelfer-Kapelle (ADAB-Id. 107155652 Arch.).

Das Siechen- oder Leprosenhaus für ansteckend Kranke an der Landstraße nach Ravensburg wird 1345 erstmals erwähnt. Im 18. Jahrhundert wird daraus ein Spital, zunächst mit der Funktion als Altersheim, danach als Krankenhaus. Eine zugehörige Kapelle ist seit 1474 belegt. Die ehemalige Spitalkapelle aus dem 18. Jahrhundert ist als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach § 28 DSchG in das Denkmalsbuch eingetragen. Das benachbarte Spitalgebäude wurde 1821-1825 errichtet.

Im Bereich des Planungsgebiets sind somit archäologische Zeugnisse zu erwarten, die Auskunft geben können über die Bau- und Nutzungsgeschichte der Anlage.

Diese archäologischen Quellen können gem. § 2 DSchG Kulturdenkmale darstellen, deren



undokumentierte Zerstörung gem. § 8 DSchG unzulässig wäre. An der Erhaltung archäologischer Kulturdenkmale besteht gem. § 6 DschG grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Jegliche, tiefgreifende Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabträge und Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets bedürfen daher der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Um Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollte im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen, die in Verbindung mit Bodeneingriffen stehen, frühzeitig Kontakt mit der archäologischen Denkmalpflege aufgenommen werden, um archäologische Voruntersuchungen/Sondagen im Bereich der betroffenen Flächen durchführen zu können. Die Kosten für diese Maßnahmen hat der Planungsträger zu übernehmen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da in diesen Arealen mit wissenschaftlichen Ausgrabungen und Dokumentationen zu rechnen ist. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Sollten bei den Voruntersuchungen archäologische Befunde angetroffen werden, ist im Anschluss mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an den Plänen zu den jeweiligen Baumaßnahmen festgehalten wird. Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ebenfalls durch den Planungsträger finanziert werden muss. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Monate in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss. Diese Maßnahmen möglichst frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

9 Flächenbilanz

VbBPlan "Ravensburger Straße 45" - Fläche 4.530 m²

- Sonderbau für studentisches Wohnen	ca. 700 m ²
- Atrium - wasserdurchlässig	ca. 200 m ²
- Zufahrten / ST / Wege - wasserdurchlässig	ca. 490 m ²
- Eingrünung	ca. 350 m ²
- Bestandsgrünfläche	ca. 2.790 m ²

10 Planverwirklichung und Kosten

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens ist als vorbereitende Maßnahme die Verlegung eines bestehenden Kanals erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahme tragen die Stadt und der Vorhabenträger je hälftig. Kosten für die Kanalumlegung betragen gemäß Kostenschätzung ca. 53.000 € brutto. Als weitere vorbereitende Maßnahme ist der Bewuchs im Plangebiet teilweise zu Roden. Die Kosten von ca. 8.000 € trägt größtenteils der Vorhabenträger.



11 Anlagen

Anlage 1

- **Artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Bewertung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, vom 03.10.2021
- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ravensburger Straße 45“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu, Weingarten – Ihr Schreiben mit Fragenkatalog zum Artenschutz, Baumbestand**, Luis Ramos, Ravensburg, Stellungnahme vom 26.09.2022
- **Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärm**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg, vom 27.01.2022
- **Bebauungsplan Nr. 169 „Ravensburger Straße 45“ der Stadt Weingarten, Berechnung der vom Bauvorhaben verursachten Reflexionen der Ravensburger Straße in der Nachbarschaft**, schall.tech Ingenieurbüro Fend, Friedberg, Stellungnahme vom 27.09.2022
- **Geotechnisches Gutachten**, Dr. Ebel & Co, Bad Wurzach, vom 21.05.2021