



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**„Hochschule – Malerstraße, Änderung“**

3. Fertigung  
621.41/Nr.152.I

**Begründung**

Datum: 30.03.2022  
Vorentwürfe: –  
Bearbeiterin: Sabine Geerds

gez. D. Molzberger  
(Abteilungsleiter)

**Inhaltsverzeichnis**

1	Aufstellung.....	2
1.1	Hintergrund der Bebauungsplanänderung .....	2
1.2	Erfordernis der Bebauungsplanänderung .....	2
1.3	Planungsziele .....	2
1.4	Alternativenbetrachtung .....	2
1.5	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften .....	3
1.6	Verfahrensart.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Stadträumliche und topografische Lage.....	4
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse .....	5
4.1	Flächennutzungsplan .....	5
4.2	Bebauungspläne .....	5
5	Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO.....	5
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung sowie Höhe der baulichen Anlagen.....	5
5.1.3	Zahl der Wohnheimplätze .....	6
5.1.4	Gegenüberstellung Geschossflächen, Zahl der Wohnheimplätze .....	6
5.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO.....	7
5.2.1	Dachgestaltung.....	7
5.2.2	Stellplätze .....	7
6	Auswirkungen der Planung .....	7
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt .....	7
6.2	Auswirkung auf den Menschen .....	7
6.3	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	8
6.4	Auswirkungen auf den Boden und Wasser .....	9
6.5	Auswirkungen auf das Wasser .....	9
6.6	Auswirkungen auf das Klima und auf die Luft .....	9
6.7	Zusammenfassung.....	9
7	Planverwirklichung und Kosten.....	9



## **1 Aufstellung**

### **1.1 Hintergrund der Bebauungsplanänderung**

In dem seit 28.01.2011 rechtskräftigen Bebauungsplan „Hochschule - Malerstraße“ ist die maximale Anzahl der studentischen Wohnheimplätze planungsrechtlich festgesetzt. In der Summe sind im gesamten Geltungsbereich max. 490 Wohnheimplätze zulässig.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach studentischen Wohnheimplätzen, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.01.2013, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Studentenwerk Weiße Rose abgeschlossen, der eine zeitlich befristete Aufstockung der im Bereich Briachstraße planungsrechtlich zulässigen max. 300 Wohnheimplätze des Studentenwerkes auf insgesamt 352 Wohnheimplätze regelt.

Neben den von der katholischen Diözese Rottenburg Stuttgart betriebenen Studierendenwohnheim mit 156 Wohnheimplätzen im Eugen-Bolz-Weg befinden sich aktuell im gesamten Geltungsbereich 508 Wohnheimplätze im Bestand. Die im SO 2 angesetzte maximale Anzahl von 50 Wohnheimplätzen wurden bislang nicht realisiert.

### **1.2 Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Aufgrund des baulichen Zustandes des Eugen-Bolz-Wohnheims ist ein Ersatz-Neubau geplant. Hierzu fand Anfang 2020 ein Planungswettbewerb statt. Um der hohen Nachfrage nach Wohnheimplätzen gerecht zu werden, ist im Zuge des Neubaus eine Aufstockung der bisherigen 156 studentischen Wohnheimplätze auf geplante 188 Wohnheimplätze, verteilt auf 5 Geschosse, vorgesehen. Das Ergebnis des Planungswettbewerbs wird in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

An den Hochschulen sind aktuell zwischen 7.000 bis 7.500 Studierende eingeschrieben. Setzt sich die Entwicklung der Studierendenzahlen der letzten Jahre fort rechnen die Hochschulen mit einem Zuwachs auf bis zu 8.500 Studierenden in 20 Jahren. Damit ist davon auszugehen, dass auch künftig eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Studierende besteht und insbesondere die internationalen Studierenden auf dem freien Wohnungsmarkt geringe Chancen haben werden, eine bezahlbare Unterkunft zu finden, soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Anzahl der bestehenden Wohnheimplätze verstetigt und um die Anzahl der im Rahmen des Neubaus vorgesehenen Wohnheimplätze erhöht werden. Vor diesem Hintergrund werden planungsrechtliche Festsetzungen für das Sondergebiet SO 3 bzgl. der Gebäudehöhe und der Geschossfläche angepasst und geändert.

Um eine verträgliche Nachbarschaft zwischen dem studentischen Wohnen und der Wohnbebauung in der Umgebung zu stärken, wird auch weiterhin an einer Begrenzung der maximalen Anzahl an Wohnheimplätzen festgehalten.

### **1.3 Planungsziele**

Hinsichtlich der Bedeutung des Hochschulstandortes Weingarten und der weiterhin zu erwartenden hohen Nachfrage nach preisgünstigen (studentischem) Wohnraum, werden im Rahmen des Bebauungsplans „Hochschule – Malerstraße, Änderung“ folgende übergeordnete Planungsziele definiert:

- Sicherung der bestehenden studentischen Wohnheimplätze in den Wohnheimen in der Briachstraße (SO 4 + SO 5) und
- Berücksichtigung des Ergebnisses des Planungswettbewerbs zum Ersatz-Neubau des Eugen-Bolz-Studentenwohnheims (SO 3) und damit einhergehender Anpassungen der Art und Maß der baulichen Nutzungen sowie Aufstockung der vorhandenen Wohnheimplätze.

### **1.4 Alternativenbetrachtung**

Eine Alternative zur dauerhaften bauplanungsrechtlichen Sicherung bzw. Erhöhung der Wohnheimplätze am Campus in den Sondergebiet SO 3, SO 4 und SO 5 wäre die Realisierung weiterer Wohnheime an anderen Standorten.

In Betracht kommen dabei in erster Linie Standorte im näheren Umfeld der Hochschuleinrichtungen wie im Bereich der Sportstätten an der Doggenriedstraße oder im Bereich des Martinsbergs. Diese Fläche stehen jedoch nur mittel- bis langfristig zur Verfügung. Aufgrund der aktuell bestehenden hohen Nachfrage nach günstigem Wohnraum für Studierende sind jedoch kurzfristig realisierbare Lösungen erforderlich.

Der Leitgedanke des Campus verfolgt den Ansatz, die Hochschuleinrichtung zu bündeln und so auch Synergien zwischen den einzelnen Einrichtungen zu schaffen. Dabei eignen sich die bestehenden Wohnheimstandorte im Bereich von Briachstraße, Eugen-Bolz-Weg und Lazarettstraße in besonderem



Maße. Hier kann auf die bestehende Infrastruktur und Einrichtungen zurückgegriffen werden. Es bestehen kurze Wege zu Hochschuleinrichtungen, Instituten und Einkaufen. Die Nähe zur Hochschule ist gegeben. Die Standorte sind voll erschlossen. Es entspricht den Zielen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Standorte im Bestand maßvoll weiterzuentwickeln, bevor neue Flächen bzw. Standorte im Außenbereich entwickelt werden.

Die Stadt Weingarten ist parallel zur hier in Rede stehenden Bebauungsplan-Änderung dabei auch an anderen Standorten Flächen für studentischen Wohnen zu entwickeln. So wird zurzeit der Bebauungsplan BP 169 „Ravensburger Straße 45“ aufgestellt. Dieser schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von 114 Einheiten für studentisches Wohnen.

## 1.5 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

Der Ursprungsbebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften Nr. 152 „Hochschule - Malerstraße“, festgesetzt durch Satzung vom 20.09.2010 (amtliche bekanntgemacht Amtsblatt der Stadt Weingarten „Weingarten im Blick“ vom 28.01.2011) wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans Nr. 152.I „Hochschule – Malerstraße, Änderung“ wie folgt geändert oder ergänzt:

a. In der Planzeichnung:

- Festsetzung zur Gebäudehöhe im SO 3 (Nutzungsschablone)

b. Im Textteil in den Ziffern:

- 1.1.2 Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulassung von Anlagen für Nutzungen, die im funktionalem Zusammenhang mit den regelmäßig zulässigen Nutzungen stehen
- 1.2.2 Festsetzung zur Obergrenze der Geschossfläche im SO 3,
- 1.2.3 Festsetzung zur Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie
- 1.5 Festsetzung zu Obergrenzen der Wohnheimplätze,
- 2.1.2.2 Regelung zur Herstellung von Dachbegrünungen entsprechend den ortsüblichen Anforderungen,
- 2.3.3 Regelung zur Herstellung von Stellplätzen entsprechend den ortsüblichen Anforderungen.
- 3.2 Hinweis zum Bodenschutz
- 3.6 Hinweis zum Artenschutz.

Alle weiteren Festsetzungen des seit 28.01.2011 rechtskräftigen Bebauungsplans „Hochschule - Malerstraße“ bleiben unverändert rechtskräftig. Das künftige Planungsrecht wird aus beiden Bebauungsplänen „BP Hochschule – Malerstraße“ und „BP Hochschule – Malerstraße, Änderung“ gebildet.

## 1.6 Verfahrensart

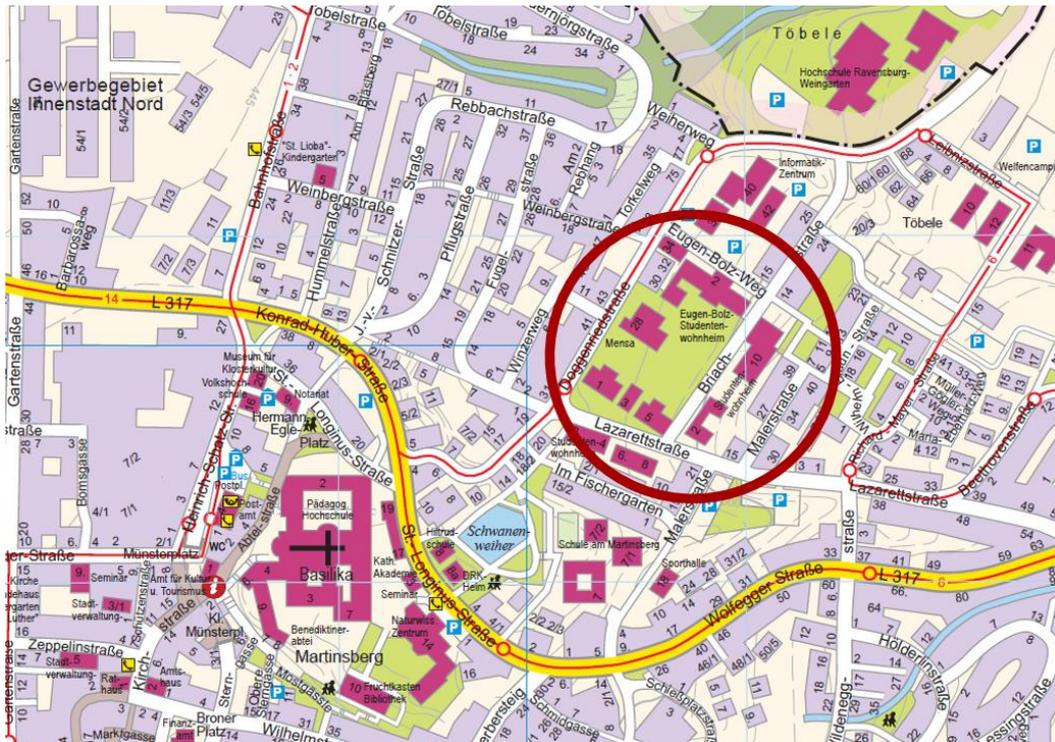
Da es sich um ein Gebiet im städtischen Innenbereich handelt, dessen Flächen durch bauliche Nutzung bereits belegt sind, wird der Bebauungsplan mitsamt den örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Vom möglichen Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurde Gebrauch gemacht.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist im „Lageplan zum Aufstellungsbeschluss“ vom 06.07.2020 sowie im „Lageplan zur Entwurfsberatung“ vom 30.11.2020 dargestellt und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 806, Eugen-Bolz-Weg, die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 3476/1, 3476 und 3472/3,
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1953, Doggenriedstraße,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1947, Lazarettstraße,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 3472/2 und 3473.





#### 4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der größte Teil des Plangebietes als Sondergebiet „Hochschule“ dargestellt, das den Park als Grünfläche umschließt. Entlang der Lazarettstraße ist eine Fläche für Gemeinbedarf „Verwaltung“ und nördlich der Malerstraße „Wohnbaufläche“ dargestellt.

##### 4.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der seit 28.01.2011 rechtskräftige Bebauungsplan „Hochschule-Malerstraße“.

#### 5 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

##### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

Wie bereits unter Kap. 1.4 Inhalt der Bebauungsplanänderung dargelegt, werden nur einzelne textliche Festsetzungen und die im Lageplan zum SO 3 eingetragene Gebäudehöhe geändert – diese sind im Textteil und im Lageplan farblich hervorgehoben. Alle weiteren, nicht explizit aufgeführten Festsetzungen, behalten ihre Rechtskräftigkeit bei.

##### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausnahmsweise können Anlagen für Nutzungen zugelassen werden, die im funktionalen Zusammenhang mit den jeweils zulässigen Nutzungen stehen und diesen gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind. Die im räumlichen Zusammenhang zum Eugen-Bolz-Studentenwohnheim geplante Kapelle (Träger: kath. Kirche) ist somit zulässig.

##### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Höhe der baulichen Anlagen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatz-Neubau des Eugen-Bolz-Wohnheims zu schaffen, werden die im Textteil unter 1.2.2 Geschossfläche (GF) genannte maximal zulässige Geschossfläche des SO 3 und im Planeintrag des Lageplans geänderte Gebäudehöhe des SO 3 an das Ergebnis des Planungswettbewerbs zum Neubau des Eugen-Bolz-Wohnheims angepasst.

Im Zusammenspiel mit der Höhenfestsetzung für das Gebäude Briachstraße 10 und der fünfgeschossigen Bebauung in der Briachstraße 2 erscheint eine Erhöhung der Geschossfläche und der Gebäudehöhe städtebaulich verträglich und begründet sich in einer erhöhten Nachfrage nach studentischen Wohnheimplätzen am Hochschulstandort Weingarten.



Die Festsetzung einer maximalen Zahl zur Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie dient der Anpassung an die fortgeschriebenen ortsüblichen Festsetzungen in Bebauungsplänen zur Privilegierung der Nutzung von regenerativen Energien.

Hinweis: Für das Sondergebiet SO 4 (Briachstraße 10) ist die maximal zulässige Gebäudehöhe bereits im Bebauungsplan „Hochschule-Malerstraße“ vom 28.01.2011 auf 514 m üNN begrenzt worden. Das bedeutet, dass im Rahmen eines etwaigen Abrisses und Ersatzbaus ein deutlich niedrigeres Gebäude errichtet werden muss. Städtebauliches Ziel ist, dass sich ein Ersatzbau in die Höhenentwicklung der Hochschulgebäude einfügt. Die Dachfläche des Gebäudes Briachstraße 10 liegt heute bei ca. 520,0 m üNN (nördlicher Gebäudeteil) bzw. ca. 522,2 m üNN (südlicher Gebäudeteil).

### 5.1.3 Zahl der Wohnheimplätze

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

Da über den regulären privaten Wohnungsmarkt der Bedarf an bezahlbaren Wohnraum insbesondere für Studierende nicht gedeckt werden kann, soll an dieser Stelle das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum Anwendung finden und die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten abgedeckt werden.

Das planerische Ziel des Ursprungsbebauungsplan, eine Obergrenze an Wohnheimplätzen im Gebiet festzusetzen, bleibt auch weiterhin bestehen.

Aus diesem Grund wird die durch den öffentlich-rechtlichen Vertrag befristete Erhöhung der Wohnheimplätze in den Wohnheimen in der Briachstraße 2 und 10 als Obergrenze festgesetzt. Dabei sind im Wohnheim Briachstraße 10 (SO 4) max. 180 Plätze und im Wohnheim Briachstraße 2 (SO 5) max. 172 Wohnheimplätze zulässig, so dass in der Summe zukünftig 352 Plätze zulässig sind.

Hinzu kommt die Aufstockung von Wohnheimplätzen, die im Zuge des Ersatz-Neubaus am Eugen-Bolz-Weg zusätzlich entstehen. Geplant sind hier 188 Wohnheimplätze, im Bestand gibt es 156 Wohnheimplätze im Unterschied dazu hat der BP „Hochschule-Malerstraße“ die maximale Anzahl der Wohnheimplätze hier auf 140 begrenzt. In Folge der Umnutzung des ehemaligen Mitarbeiterwohnhauses waren weitere 16 Wohnheimplätze genehmigt worden.

Insgesamt erhöht sich dadurch im Plangebiet die zulässige Anzahl von 490 auf 590 Wohnheimplätze.

Damit die Auslastung der Infrastruktur im Gebiet, einschließlich dem Stellplatzangebot für Pkws, auf ein verträgliches Maß begrenzt werden kann, wird empfohlen bei größeren baulichen Maßnahmen ein entsprechendes Mobilitätskonzept im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen (Pedelec-/ Rad-Verleihstation, Car-Sharing etc.).

### 5.1.4 Gegenüberstellung Geschossflächen, Zahl der Wohnheimplätze

Sondergebiet (SO) Hochschule		Max. Geschossfläche im m <sup>2</sup> gem. Bebauungsplan		Anzahl Wohnheimplätze gem. Bebauungsplan		Differenz Wohnheimplätze
		ALT	NEU	ALT	NEU	
Mensa	SO1	1.000	1.000	--	--	--
Doggenriedstraße 30-34*	SO2	1.400	1.400	50	50	0
Eugen-Bolz-Wohnheim	SO3	4.700	9.000	140* <sup>2</sup>	188	48
Briachstraße 10	SO4	4.700	4.700	300	180	52
Briachstraße 2	SO5	5.200	5.200		172	
<b>Summe</b>				<b>490</b>	<b>590</b>	<b>100</b>

\*Doggenriedstraße 30 + 32: Wohngebäude; Doggenriedstraße 34: Anschlussunterbringung

\*<sup>2</sup> im Bestand 156 Zimmer, davon 16 durch Genehmigung im ehemaligen Mitarbeiterwohnhaus



## 5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen.

### 5.2.1 Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Ausgestaltung der Dachbegrünung dient der Vereinheitlichung und orientiert sich an die fortgeschriebenen ortsüblichen Festsetzungen in Bebauungsplänen/ örtlichen Bauvorschriften.

### 5.2.2 Stellplätze

Die Festsetzung zur Herstellung der oberirdischen Stellplätze dient der Vereinheitlichung und orientiert sich an die fortgeschriebenen ortsüblichen Festsetzungen in Bebauungsplänen/örtlichen Bauvorschriften.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

### 6.2 Auswirkung auf den Menschen

Durch die Begrenzung der baurechtlich zulässigen Nutzungen (und Wohnheimplätze) im Sondergebiet auf den Störgrad einer Misch- bzw. Allgemeinen Wohnnutzung, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Sinne sind Studentenwohnheime als Wohngebäude zu klassifizieren. Den Begriff des Wohnheims kennzeichnet lediglich ein besonderes Merkmal hinsichtlich der Art des Gebäudes. Ein Wohnheim bietet die Wohnmöglichkeit in einer gemeinschaftlich mit anderen Personen benutzten Anlage, in der dem einzelnen Benutzer zwar ein bestimmter Raum nur für sich oder auch mit anderen gemeinsam zur Verfügung steht, in der aber i.d.R. bestimmte für die Wohnbedürfnisse erforderliche Räume und Einrichtungen wie Küche, Aufenthaltsräume, sanitäre Einrichtungen für alle Personen zur gemeinschaftlichen Benutzung zur Verfügung stehen. Dabei werden die Einzelheiten der Nutzung üblicherweise durch einen Vertrag zwischen Heimbetreiber und den Benutzern festgelegt.

Die Wohnheime selbst sind bezüglich ihrer Betriebskonzeptionen dem Wohnen zuzuordnen. Kriterien hierfür sind: selbständige Haushaltsführung, Dauerwohnen (im Unterschied zu Ferien- oder Wochenendhäusern) und Freiwilligkeit des Wohnortes. Da das Wohnen in den Studierendenwohnheimen dem Begriff des Wohnens entspricht sind diese Einrichtungen in Nachbarschaft zu einem reinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig.

In der Vergangenheit ist es jedoch immer wieder zu Ruhestörungen für das Wohnen in der Umgebung durch das an sich baurechtlich konfliktfreie studentische Wohnen gekommen. Hierbei waren weniger die baulichen Rahmenbedingungen maßgebend, als der Betrieb der Wohnheime. Hierbei geht es aus Sicht der Stadt nicht (nur) um ein vermeintliches Fehlverhalten der Studierenden. Die Probleme legen primär fehlende Strukturen sowie verbindliche Regelungen der örtlichen Wohnheime und Parkanlage frei. Alle vier großen Akteure am Campus-Areal (Land Baden-Württemberg als Eigentümer des Mensaparks, die Wohnheimbetreiber Studentenwerk Weiße Rose e.V., Diözese Rottenburg-Stuttgart und Seezeit Studierendenwerk Bodensee e.V) wurden daher von Juni 2021 bis Oktober 2021 zu intensiven Gesprächen eingeladen um Verständnis für die Belange der Anwohner zu schaffen und den Akteuren ihre Verantwortung für das Gelingen eines sozialverträglichen Miteinanders zu verdeutlichen.

Mit dem Bewusstsein dieser Verantwortung wurde im nächsten Schritt eine Vereinbarung zwischen allen genannten Akteuren getroffen, die erstmals eine rechtliche Basis für die verbindliche Einhaltung folgender Regeln schafft:

- **Benutzungsordnung Mensapark:** Das Land als Eigentümer des Mensaparks hat erstmals eine Benutzungsordnung mit klaren Leitlinien für die Nutzung der öffentlich-gewidmeten Grünfläche erlassen. Damit haben Ordnungskräfte erstmals die Möglichkeit bei Problemen einzugreifen.



Wermutstropfen: Sämtliche Vorschläge für eine ansprechende, studierendenfreundliche Gestaltung seitens der Stadt wurden in der jetzigen Umsetzung nicht berücksichtigt.

- **Verbindliche Regelungen in den Wohnheimen:** In den Hausordnungen und Mietverträgen sind verbindliche Regelungen zur Nachtruhe und dem Abspielen lauter Musik aufgenommen worden.
- **Einheitliche Ansprechperson:** Seitens der Anwohner wurde ein verlässlicher Kontakt gefordert, der notfalls – bei etwaigen Ruhestörungen etc. – erreichbar ist und vor Ort für schnelle Ruhe sorgen kann. Seitens der Stadt wurde hierfür ein Wohnheim-interner Bereitschaftsdienst vorgeschlagen: jeder Akteur ist in wöchentlichem Turnus erreichbar, notfalls schnell vor Ort und kann den Störungen auf studentischer Augenhöhe nachkommen.  
Wermutstropfen: Auch dieser Vorschlag fand kein Gehör. In der Vereinbarung ist nun vermerkt, soweit die Polizei keine Kapazitäten zur Verfügung hat verpflichten sich die Betreiber der Wohnheime einen privaten Sicherheitsdienst zu beauftragen.
- **Quartiersdialog und Informationsaustausch:** Die Einhaltung der Vereinbarung soll regelmäßig im Rahmen von Quartiersdialogen und Anwohnerggesprächen evaluiert werden.

Die hier aufgeführten Vereinbarungen bilden aus Sicht der Stadtverwaltung einen stabilen Rahmen für ein künftig sozialverträgliches Miteinander im Quartier.

Ein weiterer Faktor ist die mit der Anzahl der Wohnheimplätze verbundenen Auslastung der Infrastruktur im Gebiet, einschließlich dem Stellplatzangebot für Pkws. Der Stellplatzsituation im Quartier trägt der hier festgesetzte Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro 3 Wohnheimzimmer Rechnung. Die VwV Stellplätze vom 23.09.2020 sieht 1 Stellplatz pro 4 bis 10 Wohnheimzimmer vor. Damit die infrastrukturelle Auslastung besonders in Bezug auf die örtliche Stellplatzsituation (und im Sinne der künftigen Mobilitätswende) verträglich ausgestaltet werden kann, wird empfohlen insbesondere bei größeren baulichen Maßnahmen ein entsprechendes Mobilitätskonzept im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen (Kooperationen mit Anbieter von Pedelec-/ Rad-Verleihstation, Car-Sharing etc.).

Im Zusammenhang mit der Auslastung der Infrastruktur im Gebiet wird die Verkehrsentwicklung kurz betrachtet. Aus der bundesweiten Studie „Mobilität in Deutschland 2017“ (MiD) geht hervor, dass durchschnittlich pro Tag 3,1 Wege pro Person zurückgelegt werden. In der Summe sind im Vergleich mit den maximal zulässigen Zimmern gem. BP von 2011 also 310 zusätzlich Wege zu erwarten. Dabei werden lt. Studie 23 % der Wege zu Fuß, 8 % mit dem Fahrrad, 44 % mit dem Pkw als Fahrer, 19 % mit dem Pkw als Mitfahrer und 6 % mit dem öffentlichen Nahverkehr zurückgelegt. Auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) entfallen als Pkw-Fahrer und Mitfahrer 63 % der Weg also 195 Fahrten. Werden diese Fahrten auf 24 Stunden verteilt würden 8 Fahrten pro Stunde hinzukommen. Aus der Studie können ebenfalls sogenannte Tagganmlinie abgeleitet werden. Diese geben Auskunft zu welcher Tageszeit besonders viele bzw. wenige Wege zurückgelegt werden – im Zeitraum zwischen 23 und 6 Uhr werden demnach sehr wenige Fahrten zurückgelegt, die morgendliche Spitzenstunde liegt im Allgemeinen zwischen 7 und 8 Uhr, nachmittags mischen sich die Wege von der Arbeit bzw. Ausbildung nach Hause und Freizeitwege so dass sich keine markante Spitzenstunde ableiten lässt. Wird der Zeitraum vom 23 Uhr bis 6 Uhr nicht betrachtet ergeben sich für den verbleibenden Tageszeitraum durchschnittlich 12 Fahrten pro Stunde.

Eine Überlastung der Straßen im Quartier aufgrund der hier überschlägig ermittelten zusätzlichen Pkw-Fahrten nicht zu erwarten.

Weitere wesentliche emissionstechnische Auswirkungen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

### 6.3 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Vor Überplanung des Plangebiets wurde 2010 eine naturschutzrechtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Das Gebiet dient als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Eine ausführliche Dokumentation der Bestandsaufnahme sowie eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen sind in der Anlage im Erläuterungsbericht zum artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zu finden.

Durch Festsetzung der öffentlichen Parkanlage als Grünfläche und „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wurde die ökologische Funktion im Plangebiet gesichert. Dies bleibt auch weiterhin bestehen.

Da es sich bezüglich der Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, kann von einem ökologischen Ausgleich abgesehen werden. Dennoch ist vor konkreten Baumaßnahmen und Rodungsarbeiten durch eine Fachperson zu überprüfen, ob Tiere geschützter Arten vorkommen bzw. Bäume mit Fortpflanzung- und Ruhestätten von besonders bzw.



streng geschützten Arten zu erhalten sind. Gegebenenfalls ist eine Abklärung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich (siehe auch 3.6 Hinweise zum Artenschutz im Textteil zur Bebauungsplanänderung).

#### **6.4 Auswirkungen auf den Boden und Wasser**

Das Plangebiet ist voll erschlossen und bebaut. Das Schaffen einer höheren Ausnutzung bereits bebauter Grundstücke wird mit der Zielsetzung begründet schonend und sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Mit Baumaßnahmen einhergehende Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und Verdichtungen zu vermeiden.

#### **6.5 Auswirkungen auf das Wasser**

Auf den Bauflächen wird die Versickerung von Regenwasser festgesetzt. Diese ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen. (siehe auch 1.9 Versickerung von Niederschlagswasser und 3.3 Hinweise zum Gewässerschutz des Textteils)

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

Die Parkanlage – unterstützt durch Grünzüge – bleibt als „grüne Lunge“ auch weiterhin erhalten.

Um die Aufheizung von Flächen zu minimieren, werden Maßnahmen zur Intensivierung der Dachbegrünung und Minimierung der Bodenversiegelung festgesetzt. Hierzu sind die im Textteil genannten Hinweise zu beachten.

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist aufgrund der Wohn- und Hochschulnutzung nicht zu erwarten.

Der preisgekrönte und jetzt überarbeitete zur Realisierung vorgesehene Wettbewerbsbeitrag für den Ersatzneubau des Eugen-Bolz-Wohnheims wird parallel zu den Hangwinden platziert. Aufgrund der klaren Kubatur und des begrünten Dachs sind keine Verschlechterungen des Hangwindsystems ergeben.

#### **6.7 Zusammenfassung**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist auf einzelne textliche Festsetzungen begrenzt, die im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung sowie die Anzahl der Wohnheimplätze betreffen.

Mit dem übergeordneten Ziel auch weiterhin der hohen Nachfrage nach bezahlbarem studentischen Wohnraum gerecht zu werden und somit auch weiterhin als Hochschulstandort attraktiv zu bleiben, soll die Anzahl der bestehenden Wohnheimplätze verstetigt und im Bereich des SO 3 (Eugen-Bolz-Wohnheims) um 32 Plätze erhöht werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen Tieren, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch diese punktuelle Nachverdichtung im Sondergebiet SO 3 nicht zu erwarten.

Damit die Auslastung der Infrastruktur im Gebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt werden kann, wird insbesondere bei größeren baulichen Maßnahmen empfohlen ein entsprechendes Mobilitätskonzept im Rahmen des Baugesuchs vorzulegen (Pedelec-/ Rad-Verleihstation, Car-Sharing etc.).

Um mögliche Auswirkungen zu minimieren, sind die ergänzenden Hinweise zum Bebauungsplan bezüglich des Arten- und Naturschutzes, der Altlasten, des Bodenschutzes etc. grundsätzlich zu beachten.

### **7 Planverwirklichung und Kosten**

Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht; alle Baugrundstücke sind voll erschlossen.

Durch die Überplanung wird der Hochschulstandort Weingarten gestärkt. Die sich daraus ergebenden gesamtwirtschaftlichen Vorteile für die Stadt darzustellen, übersteigt den Rahmen der städtebaulichen Begründung.