



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**„Hochschule - Malerstraße“**

3. Fertigung

Reg.-Nr.: 621.41/152

**Begründung**

Datum: 16.08.2010

Vorentwürfe: 26.04.2010, 22.06.2010

Bearbeiter: T. Pommer

gez. Kuon

Amtsleiter

**1 Anlass der Planaufstellung**

Das Plangebiet hat sich entgegen den Planungszielen des seit 1963 rechtskräftigen Bebauungsplans „Briach- / Doggenriedstraße“ entwickelt. Die Festsetzungen entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen der Hochschulen und den heutigen denkmal- und naturschutzrechtlichen Ansprüchen. Um den Vollzugsmangel des Bebauungsplanes zu begegnen, ist es notwendig, das Hochschulgebiet mit einem neuen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften zu überplanen.

Das unmittelbar angrenzende Wohngebiet an der Malerstraße wird in das Plangebiet einbezogen, um mögliche Nutzungskonflikte zu berücksichtigen und zu bewältigen.

**1.1 Verfahrensart**

Da es sich um ein Gebiet im städtischen Innenbereich handelt, dessen Flächen durch bauliche Nutzung belegt bzw. dieser zugeführt werden sollen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

**2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 1947, Lazarettstraße,
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 1953, Doggenriedstraße,
- 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 der Flurstücke Nr. 3472/2 und 3473.

Für die Festlegung der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gilt die Darstellung im Lageplan vom 11.02.2009.

**3 Einordnung in die übergeordneten und vorbereitenden Planungen**

**3.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist der größte Teil des Plangebietes als Sondergebiet „Gesamt Hochschule“ dargestellt; entlang der Lazarettstraße befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf „Verwaltung“ und östlich der Malerstraße „Wohnbaufläche“.

**3.2 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der seit 23.10.1963 rechtskräftige Bebauungsplan „Briach- / Doggenriedstraße“ Sein gesamter Geltungsbereich wird neu überplant.

**4 Stadträumliche und topografische Lage**

Das Plangebiet liegt in der Oberstadt zwischen den Hauptgebäuden der Pädagogischen Hochschule auf dem Martinsberg und der Hochschule Ravensburg-Weingarten an der Grenze zu Baienfurt. Fußläufig ist die Innenstadt innerhalb von 5-10 Minuten erreichbar.

Das Gebiet fällt in Ost-West-Richtung von der Malerstraße zur Doggenriedstraße um 12 m. Ein weiteres Gefälle von 4 m besteht in Nord-Süd-Richtung vom Eugen-Bolz-Weg zur Lazarettstraße. Zwischen dem höchsten Punkt im Nord-Osten des Plangebiets zum niedrigsten Punkt im Süd-Westen liegt ein Höhenunterschied von 16 m.



## **5 Bestandsituation im Plangebiet**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke an der Briachstraße und der öffentliche Park mit Mensa und ehemaligem Lazarett befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Für das Grundstück Briachstraße 10 mit dem Studierendenwohnheim besteht ein Erbbaurecht zugunsten des Studentenwerks Weiße Rose.

Das Grundstück des Eugen-Bolz-Wohnheimes ist Eigentum des Bistums Rottenburg-Stuttgart. Die Gebäude mit ehemaligen Offizierswohnungen im nördlichsten Teil des Plangebiets sind samt Grundstück im Besitz der Stadt Weingarten, ebenso alle öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Wohnbaugrundstücke in der Malerstraße befinden sich im Besitz von Privatpersonen. Flächen des ehemaligen Baubetriebshofes und der gegenüberliegenden Grünfläche sind Eigentum des Landes.

### **5.2 Nutzung**

Im westlichen Plangebiet finden Nutzungen statt, die in Verbindung mit den Hochschulnutzungen stehen. An der Doggenriedstraße liegt der Versorgungsbau einer Mensa, entlang dem Eugen-Bolz-Weg und der Briachstraße befinden sich Wohnheime, und an der Lazarettstraße stehen Gebäude mit Einrichtungen für Lehre und Verwaltung.

Das östliche Plangebiet, im Bereich der Malerstraße, dient der Wohnnutzung. Grundstücke des Baubetriebshofes des Landes Baden-Württemberg sind ungenutzt und werden als Wohnbauflächen verkauft.

### **5.3 Baustruktur**

Der Bereich der Hochschulnutzung ist von solitären Großbauten und dem Ensemble des ehemaligen Lazarettbestimmtes. In der Malerstraße stehen vorwiegend Doppelhäuser für Familien. Gebäude des Baubetriebshofes stehen leer.

### **5.4 Verkehr**

#### **5.4.1 Erschließung**

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt von den an die Grundstücke angrenzenden Erschließungsstraßen. Für Fußgänger befinden sich zusätzliche Wege durch den Park.

#### **5.4.2 Ruhender Verkehr**

Die Hochschulnutzungen weisen den baurechtlich notwendigen Stellplatzbedarf in räumlicher Nähe auf. Zu Stoßzeiten der Versorgungseinrichtung (Mensa) kommt es jedoch zu Überlastungen mit entsprechendem Parksuch-Verkehr. Die Mensa wurde seinerzeit ohne Besucherstellplätze errichtet, um Flächen im Park nicht mehr als notwendig zu überbauen.

In der Malerstraße befinden sich Abstellmöglichkeiten auf den Privatgrundstücken.

### **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke mit bestehender Bebauung sind an die Versorgungsnetze angeschlossen. Öffentliche Abwasserkanäle tangieren das Hochschulgebiet. Das Wohnheim Briachstraße 10 wird an einen Kanal im Eugen-Bolz-Weg angeschlossen.

Die Malerstraße ist durch einen Kanal unterbaut, der beidseitig das auf den Grundstücken anfallende Schmutz- und Regenwasser entsorgt.

Ein getrenntes Kanalsystem für Regen- und Schmutzwasser besteht nicht. Offene Fließgewässer und Vorfluter, die sich zum Einleiten von Regenwasser eignen würden, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **5.6 Grünelemente**

Dominierendes Grünelement ist der öffentliche Park mit altem Baumbestand zwischen der Briach-, Lazarett- und Doggenriedstraße.

In räumlicher Verbindung dazu hat sich auf der unbebauten, teilweise als Spielanlage genutzten Fläche zwischen Briach- und Malerstraße ein Baumbestand mit großkronigen Einzelbäumen entwickelt. Weitere Einzelbäume befinden sich im Grünzug zwischen Briach- und Malerstraße und punktuell entlang der Erschließungsstraßen im Vorbereich der Wohnheime.

Als weiteres Grünelement ist eine ortsbildprägende Reihe von Pappelbäumen zwischen den Gebäuden mit ehemaligen Offizierswohnungen und dem Eugen-Bolz-Wohnheim im nördlichen Plangebiet zu nennen.

Vor dem ehemaligen Lazarettgebäude an der Lazarettstraße stehen mächtige Einzelbäume, darunter eine markante Rotbuche.



## **6 Städtebauliches Konzept der Planung**

### **6.1 Nutzung**

Die unterschiedlichen Hochschulnutzungen im Bereich der Briach-, Lazarett- und Doggenriedstraße sowie dem Eugen-Bolz-Weg bleiben an ihrem bestehenden Standort erhalten. Der für die Naherholung, den Lebensraum von Tieren und das Kleinklima bedeutende Park in der Mitte des Plangebiets wird gesichert. Im Gegenzug sind Flächen im Bereich oder Übergang zur bestehenden Bebauung als Erweiterungs- und Entwicklungsflächen für bauliche Nutzungen vorgesehen. Entsprechend der bestehenden und angrenzenden Nutzung ist für die Grundstücke in der Malerstraße Wohnnutzung geplant.

### **6.2 Baustruktur**

Die vorhandene Baustruktur wird aufgenommen. Im Bereich der Hochschulnutzungen wird Solitärbebauung – oder deren Ergänzung durch kleinere Baukörper – ermöglicht. Im Bereich der Malerstraße ist Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

### **6.3 Verkehr**

#### **6.3.1 Erschließung**

Die bestehende Erschließung bleibt erhalten. Neue Erschließungsanlagen für ausgewiesene Erweiterungs- und Entwicklungsflächen sind nicht notwendig.

#### **6.3.2 Ruhender Verkehr**

Durch die mögliche Überbauung von Grundstücksbereichen können Stellplätze entfallen und werden baurechtlich neu notwendig. Diese können an anderer Stelle auf dem Grundstück oder in Tiefgaragen hergestellt werden. Auf den Wohnbaugrundstücken in der Malerstraße sind großzügig Parkierungsmöglichkeiten ausgewiesen.

### **6.4 Ver- und Entsorgung**

Veränderungen des Leitungs- und Kanalnetzes sind nicht notwendig. Erstmalig bebaute Grundstücksflächen können an bestehende Netze angeschlossen werden. Für die Entsorgung des auf den Grundstücken in der Malerstraße anfallenden Schmutzwassers ist ggf. eine Hebeanlage notwendig.

Das Regenwasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern. Falls auf dem Grundstück zwischen dem ehemaligen Lazarett und der Malerstraße bei Erdarbeiten wasserführende Schichten angetroffen werden und bei Versickerung des Regenwassers Schäden der unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz zu befürchten sind, ist von der Versickerung auf dieser Fläche abzusehen.

### **6.5 Grünkonzept**

Der öffentliche Park mit seiner Funktion für die Naherholung, den Lebensraum von Tieren und das Kleinklima wird geschützt und bleibt ohne bauliche Nutzung. Grünstreifen mit Bäumen und Hecken sowie Einzelbäume, welche für die Vernetzung von Lebensräumen von Vögeln, Insekten und anderen Lebewesen von Bedeutung sind, werden berücksichtigt und in der Ausweisung von Nutzungen aufgenommen.

## **7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

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

#### **7.1.1 Art der Baulichen Nutzung**

Die verschiedenen Hochschulnutzungen werden zum Sondergebiet „Hochschule“ zusammengefasst, da die bestehenden Nutzungen keine der in der Baunutzungsverordnung beschriebenen Baugebiete zugeordnet werden kann. Durch die Festsetzung bleibt das Gebiet für die Hochschulnutzung vorbehalten und deren gezielte Erweiterung ermöglicht. Ausnahmen sind für Nutzungen zulässig, die nicht im Zusammenhang mit den Hochschulen und anderer Bildungseinrichtungen stehen, sofern dies dem Bedarf der Hochschulen und Bildungseinrichtungen an diesen Nutzungen nicht entgegensteht. Hierdurch können z.B. Studierendenwohnheime von anderen Nutzergruppen bewohnt werden, sofern der räumliche Bedarf der Hochschulen daran zurückgeht. Ebenfalls können bei überschüssiger Kapazität Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Mensa anderen Nutzern geöffnet werden, ohne in einen baurechtlichen Konflikt zu kommen.



Um den Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung konfliktfrei zu halten, werden Bereiche der Hochschulnutzung, die der Wohnnutzung dienen, baurechtlich einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Einrichtungen für Kinderbetreuung werden ebenfalls der Allgemeinen Wohnnutzung zugeordnet, da diese Nutzung im benannten Gebietstyp ausnahmslos zulässig ist. Bezüglich „Kinderlärm“ sind einschlägige Rechtsprechungen bekannt, die nicht von einer emissionsrechtlich wirksamen Belästigung ausgehen.

Die Festsetzung eines maximal zulässigen baurechtlichen Störgrades einer Mischnutzung für alle andere Hochschul- und Bildungseinrichtungen sichern ebenfalls eine verträgliche Einbettung des Sondergebiets in die durch Wohnnutzung geprägte Umgebung.

Die Grundstücke an der Malerstraße werden gemäß der bestehenden und angrenzenden Nutzung als Reine Wohnnutzung festgesetzt. Durch die Beschränkung auf Wohnnutzung werden jegliche gebietsinternen Störungen vermieden. Aus diesem Grund sind die Ausnahmen von Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zugelassen, da sie zu einem erhöhte Verkehrsaufkommen mit den damit verbundenen Lärmemissionen und erhöhtem Parkdruck führen könnten.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das im Sondergebiet festgesetzte Maß der überbaubaren Grundstücksfläche lässt eine maßvolle Verdichtung zu, um die Hochschulnutzungen weiter ausbauen zu können. Hierdurch wird der Standort der Hochschulen hinsichtlich baulicher Entwicklungsfähigkeit gestärkt. Eine höhere Ausnutzung im Zusammenspiel mit der Sicherung der nicht überbaubaren Parkanlage und anderer Grünstrukturen ist angemessen. Der Bebauungsplan aus dem Jahre 1963 weist zum einen kleinere neue Baufenster für geplante Nutzungen aus, zum anderen setzt er die Parkfläche als „öffentliche Bedarfsfläche“ fest. Gemäß den heutigen stadträumlichen und naturschutzrechtlichen Ansprüchen ist die oben beschriebene Neuordnung der Überbauung – die Konzentration der baulichen Nutzung an den Rändern und die Sicherung einer unbebauten Parkfläche in der Mitte des Plangebiets – notwendig.

Die Festsetzung der Grundfläche der ausgewiesenen Baufenster orientiert sich an den Obergrenzen eines Wohn- bzw. Mischgebiets, die der vorgesehenen Nutzung entspricht und attraktive Wohn- und Aufenthaltsqualitäten sichern. Das Maß der Geschossfläche regelt eine, sich an der Grundstücksgröße orientierende, angemessene Ausnutzung. Im Zusammenspiel mit der zulässigen Grundfläche können bestehende Nutzungen auf dem Grundstück anders organisiert werden, bspw. in niedrigere oder kleinteiligere Baukörper.

Die Obergrenze in der Malerstraße bezieht sich auf die Versiegelung durch alle baulichen Anlagen. Die Größe der Baufenster für Hauptnutzung wurde so bestimmt, dass sie voll ausgefüllt werden können, ohne dass die aufgelockerte Bestandstruktur in Frage gestellt wird oder das vom Gesetzgeber vorgegebene Maß für Hauptnutzung überschritten wird.

### **7.1.3 Höhe baulicher Anlagen**

Im Sondergebiet „Hochschule“ werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich an den bestehenden Gebäuden – abgesehen von Briachstraße 10 - orientieren. Für das Grundstück Briachstraße 10 wird die bestehende Höhe des Eugen-Bolz-Wohnheimes unter der Berücksichtigung der natürlichen Geländesteigung übernommen.

Um für die Oberlieger in der Malerstraße Blickbeziehungen in den Park zu erhalten, wird südlich der bestehenden Punktbebauung die Gebäudehöhe auf das Straßenniveau der Malerstraße begrenzt. Den detaillierten Höhenfestsetzungen des südlich anschließenden Baugrundstücks an der Lazarettstraße liegt ein städtebaulicher Wettbewerbsentwurf zugrunde. Die Erhöhung um ein Geschoss im Vergleich zur nördlichen Bebauung ist durch die Ausbildung von Zwischenräumen, die nur eingeschossig überbaut sind und Durchblicke ermöglichen, gerechtfertigt. Durch das Zusammenspiel mit den Bestandshöhen der neugeschossigen Punktbebauung des Briachwohnheimes und der auf einem Flügel fünfgeschossigen Riegelbebauung des Eugen-Bolz-Wohnheimes wurde vom Fachgremium die städtebauliche Verträglichkeit begründet. Die Gebäudehöhe entspricht der Firsthöhe der benachbarten Gebäude an der Lazarettstraße – auf der Westseite das tiefer liegende Lazarettgebäude mit einem hohen Walmdach und auf der Ostseite das höher gelegene Wohnhaus mit Sockel, zwei Vollgeschossen und steilem Satteldach.

An der Doggenriedstraße werden zusätzlich Wandhöhen begrenzt, um die räumliche Wirkung der Baumkulisse im Park zu verbessern oder Übergänge zum Bestand der Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu schaffen. Hierzu sind Wandhöhen festgesetzt, die deutlich unter der Gebäudehöhe liegen. Sofern mit dem Dachgeschoss von der straßenzugewandten Gebäudeseite zu-



rückgesprungen wird, sind städtebaulich höheren Wandhöhen im rückwärtigen Bereich verträglich. Der gleiche städtebauliche Ansatz liegt der Idee des projektierten Wohnheims an der Lazarettstraße zugrunde. Das Gebäude weicht zugunsten der räumlichen Wirkung des denkmalgeschützten Ensembles von der Straße zurück und beginnt mit einem eingeschossigen Vorbau. Die Giebelansicht des Lazarettgebäudes bleibt zusätzlich frei.

Für die Grundstücke westlich der Malerstraße werden die bestehenden Höhen der Doppelhäuser aufgenommen und zur Wahrung des einheitlichen Gestaltungsbildes für die noch unbebauten festgesetzt. Da das Gebäude 39 als räumlicher Endpunkt der Straße steht, sind für dieses Grundstück aus städtebaulicher Sicht Abweichungen denkbar, sofern die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

Östlich der Malerstraße wird die Wandhöhe geringfügig erhöht, da durch die schmalen Grundstücke in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung das Dachgeschoss sonst nur eingeschränkt nutzbar wäre. Durch die Erhöhung des Kniestocks kann der Dachraum als Vollgeschoss ausgebaut werden, ohne dass ein gestalterisches Übermaß an Dachaufbauten notwendig wird.

Für die Grundstücke an der Einmündung der Malerstraße in die Lazarettstraße werden Wandhöhen in Anlehnung an die Firsthöhe der bestehenden Doppelhäuser zugelassen. Hierdurch werden die maximalen Höhen des unterhalb liegenden Baufensters auf der Westseite aufgenommen. Durch den Rücksprung des Dachgeschosses und der Begrenzung auf zwei Vollgeschosse wird dem zweigeschossigen Gebietscharakter der Malerstraße entsprochen. Zur Bestandsbebauung vermitteln zwei Baukörper, deren Höhe auf zwei Geschosse ohne Dachgeschoss begrenzt ist. Zum bislang noch unbebauten Grundstück, für das die Festsetzungen der bestehenden Doppelhausbebauung maßgebend sind, wird ein großzügiger Abstand gewahrt. Eingeschossige Garagenbauten, die zur Unterbringung von Gartengeräten und Fahrrädern verlängert werden können, sind in die Abstandsfläche eingeschoben.

#### **7.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Hochschulgebiet werden großflächige Baufenster ausgewiesen, um zu ermöglichen, die Organisation der Baukörper dem Ablauf der Einrichtung anzupassen. Begrenzungen werden neben den Erschließungsstraßen insbesondere durch die Parkanlage und andere Grünstrukturen, die zum Erhalt festgesetzt sind, sowie den Sichtbeziehungen zum ehemaligen Lazarett gebildet. Das zwischen dem Lazarett und der Malerstraße ausgewiesene Baufenster wurde soweit zurückgenommen, dass die Giebelansicht des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes frei bleibt.

Die Baufenster auf den Wohnbaugrundstücken in der Malerstraße orientieren sich am Bestand. Im Textteil werden Erweiterungen durch Wintergärten zugelassen. Zum Schutz des nachbarschaftlichen Interesses und zur Wahrung des einheitlichen Gestaltungsbildes wurden die Baugrenzen eng um die bestehenden Doppelhäuser gelegt.

Die bislang vom Baubetriebshof des Landes genutzten Flächen weichen von der öffentlichen Erschließungsfläche zurück. Dadurch wird das Abstellen von Pkws vor der Garage ermöglicht. Eine Nutzung des Garagendaches als Terrasse oder eine Überbauung mit Wohnraum wäre städtebaulich verträglich.

#### **7.1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Aufgrund des regionalen weiten Einzugsbereiches von Studierenden und der hohe Pkw-Anteil am Pendlerverkehr zu den Lehreinrichtungen im Gebiet und in dessen Umgebung, besteht in der Oberstadt Parkdruck. Um baurechtliche Möglichkeiten zu schaffen, den Parkdruck zu reduzieren, werden im Sondergebiet Abstellmöglichkeiten – einschließlich baulicher Anlagen unter der Geländeoberfläche – außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Die Festsetzung von Eingrünungen sichert eine angemessene Straßenraumgestaltung.

Bei Wohnheimnutzung wird aufgrund der bereits ausgeschöpften öffentlichen und hochschulbezogenen Abstellmöglichkeiten mindestens ein Stellplatz pro drei Studierende gefordert. Hierdurch wird verhindert, dass bei der Bedarfsberechnung nach Landesbauordnung mögliche Untergrenzen des Stellplatzschlüssels angesetzt oder Abschläge durch den ÖPNV berücksichtigt werden, die der Nutzung und der Bestandssituation im Gebiet nicht gerecht werden.

Um durch neue Nutzungen den Parkdruck nicht zu erhöhen, ist darauf zu achten, dass baurechtlich notwendige Stellplätze, die durch mögliche Überbauung von Grundstücksbereichen entfallen, wieder in räumlicher Nähe hergestellt werden. Dies gilt auch für Stellplätze von an anderer Stelle genehmigter Nutzungen.

In Ergänzung dazu werden auf den Grundstücken in der Malerstraße Stellplätze über das baurechtlich notwendige Maß ermöglicht.



Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entspricht dem Nutzungszweck des Gebiets; sie sollen die Wohnqualität und ein geordnetes Gesamterscheinungsbild im Einklang mit der Umgebung gewährleisten. Sofern Schuppen an ein Wohngebäude oder eine Garage angebaut werden, sind als Ausnahme größere Volumen denkbar, da sie räumlich nicht so sehr in Erscheinung treten.

#### **7.1.6 Zahl der Wohnheimplätze**

Um die Nutzungsdichte im Gebiet zu regeln, werden Obergrenzen für die Zahl der Wohnheimplätze festgesetzt. Hierdurch wird – entsprechend der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden – die Auslastung der Infrastruktur im Gebiet, einschließlich dem Stellplatzangebot für Pkws, auf ein verträgliches Maß begrenzt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Nutzung eines Wohnheimplatzes dem Charakter einer kleinen Einliegerwohnung mit entsprechendem Bedarf an Infrastruktur entspricht.

Zusätzlich wird durch die Festsetzung die zu erwartende Nutzung des Parks begrenzt und dessen ökologische Funktion gesichert.

#### **7.1.7 Verkehrsflächen**

Verkehrsflächen werden entsprechend der Nutzung im Bestand festgesetzt. Widmungen im Rahmen des Erschließungskonzepts in der Briachstraße werden nicht ausgesprochen, um außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine zeitnahe Anpassung an sich ändernde Bedürfnisse einrichten zu können, gerade auch im Hinblick auf mögliche bauliche Veränderungen. Um die Briachstraße nicht durch weiteren Verkehr zu belasten, wird die Ein- und Ausfahrt für das projektierte neue Studierendenwohnheim an die Lazarettstraße gelegt. Hierdurch bleibt die Beeinträchtigung der fußläufigen Anbindung der Baugrundstücke östlich der Briachstraße an den Park unwesentlich, trotz des höheren Fahrverkehrs im Gebiet.

#### **7.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungsflächen**

Der Park mit seiner ökologischen Funktion als potentiell Jagd- und Fortpflanzungshabitat wird gesichert. Um der ökologischen und stadträumlichen Bedeutung des Gebiets gerecht zu werden, sind Grünstrukturen, welche für die Vernetzung von Habitaten in der Umgebung von Bedeutung sind, in der Planung gesichert.

Ergänzend zur linearen Struktur der FNL-Fläche werden alte Baumbestände mit einer Pflanzbindung belegt. Um bei angemessener Grundstücksausnutzung die FNL-Fläche möglichst großzügig auszuweisen, sind in den Hang geschobene technische Anlagen in einer daran angrenzenden Pflanzbindungsfläche ausnahmsweise zugelassen.

#### **7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch und im Hinblick auf seine Nebenanlagen im Gleichklang mit der Umgebung zu halten.

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

Für Dachformen der Solitärbebauung im Hochschulgebiet werden unterschiedliche Ausführungen ermöglicht. Bei Sonderbauformen wie der Mensa wird keine Dachform vorgegeben. An den Rändern, im Übergang zum historischen Bestand, werden auch Walmdächer zugelassen, um sich an den Bestand anzulehnen. Im Gegenzug werden für Grundstücke, die in erster Reihe an der Lazarettstraße liegend und für daran angrenzende Grundstücke Pultdachformen festgesetzt, um einen architektonischen Dialog zur Formsprache der erwarteten Neubauten im Hochschulgebiet herzustellen.

Die Satteldachform der bestehenden Bebauung in der Malerstraße wird übernommen, um das einheitliche Gesamtbild in diesem Abschnitt zu sichern. Der Übergang zur Pultdachbebauung wird durch eine andere Gebäudestellung auf dem Grundstück markiert. Aus gleichem Grund sind für Gebäude 39, das näher an der Straße steht und als räumlicher Endpunkt wirkt, Abweichungen hinsichtlich der Gestaltung wie der Dachform oder -neigung denkbar. Entsprechend wurde für dieses Baufenster keine Firstrichtung festgesetzt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind aus kleinklimatischen Gründen extensiv zu begrünen.

Um eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Fassadengestaltung zu ermöglichen, sind neben bestehenden Putzfassaden auch Ausführungen in Holz zulässig.



### **7.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen orientieren sich an den geplanten Nutzungen.

Da die Sondernutzungen der Hochschule mit ihren Einrichtungen eigene Anforderungen haben, sind ihre Werbeanlagen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen. Insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe und eventuellen Blickbeziehungen zum Ensemble des ehemaligen Lazaretts sind aus Denkmalschutzgründen Einzelentscheidungen notwendig.

Da die Malerstraße der Reinen Wohnnutzung zugeordnet ist und mögliche Ausnahmen von Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, werden in Größe und Gestaltung nur sehr zurückhaltende Werbeanlagen zugelassen.

### **7.2.3 Außenanlagen**

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

Damit die Grünstruktur aufgewertet wird, sind Einfriedigungen als Hecke oder begrünt vorzunehmen. Sockelmauern bei Einfriedigungen sind nicht zugelassen, um Kleintieren und Säugetieren wie Igel den Durchgang zu ermöglichen. Mauern oder andere geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Bretterverschalungen generell nicht zugelassen, um die räumliche Wirkung von Einfriedigungen, einhergehend mit einer ungewollten empfundenen Einengung des Straßenraumes, einzuschränken.

### **7.2.4 Außenantennen**

In Bereichen, die überwiegend dem Wohnen dienen, sind Sendemasten ausgeschlossen, um das auf Wohnnutzung abgestimmte Gestaltungsbild nicht zu beeinträchtigen. Eine in Erscheinung tretende technische Anlage würde in der Zusammenschau mit der Gestaltung der Wohnbaugrundstücke eine nicht gewollte Mischnutzung ausdrücken.

### **7.2.5 Niederspannungsleitungen**

Freileitungen sind im Gebiet aufgrund des Bestandes und des Entwicklungszieles großer Bäume nicht zugelassen. Die Leitungen könnten zu Konflikten beim Wachsen der Bäume und bei notwendigen Pflegearbeiten führen.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Auswirkung auf den Menschen**

#### **8.1.1 Emissionen**

##### **8.1.1.1 Lärm**

Durch die Begrenzung der baurechtlich zulässigen Nutzungen im Sondergebiet auf den Störgrad einer Misch- bzw. Allgemeinen Wohnnutzung, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. 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. Falls durch bauliche Anordnungen Beeinträchtigungen zu erwarten sind – beispielsweise durch die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen, die Anordnung der Parkierung und die Gestaltung von Aufenthaltsbereichen im Außenbereich –, sind erforderliche schalltechnische Maßnahmen zu prüfen.

Ausnahmen der Nebengebäude zu Kleintierhaltung – abgesehen von gewöhnlichen Haustieren – werden ausgeschlossen, um Geräuschbelästigungen für die Wohnnutzung auszuschließen.

##### **8.1.1.2 Geruch**

Ausnahmen der Nebengebäude zu Kleintierhaltung – abgesehen von gewöhnlichen Haustieren – werden ausgeschlossen, um Geruchsbelästigungen für die Wohnnutzung auszuschließen.

##### **8.1.1.3 Elektromagnetische Strahlung**

Die Einrichtung von Mobilfunkantennenanlagen wird mit Rücksicht auf das Ortsbild in Bereichen, die vorrangig der Wohnnutzung dienen, nicht zugelassen (s. 7.2.4 Außenantennen). Die notwendige Versorgung des Stadtgebietes soll mit Anlagen außerhalb von Wohngebieten erreicht werden.



## **8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild**

Entgegen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1963 werden wertvolle Elemente des Stadtbildes baurechtlich gesichert. Das inzwischen denkmalgeschützte ehemalige Lazarett und der öffentliche Park mit altem Baumbestand werden zum Erhalt festgesetzt.

Durch die Überplanung des bislang für eine Turnhalle vorgesehenen Baugrundstücks an der Lazarettstraße bekommt der Campus eine neue Entwicklungsmöglichkeit. Falls es gelingt, ein architektonisch anspruchsvolles Gebäude zu erstellen, kann dem Campus zur historischen Bebauung ein modernes Gesicht zu geben werden. Insbesondere im Gegenüber zum denkmalgeschützten Lazarettgebäude kann durch ein architektonisches Bauwerk der heutigen Zeit fortgesetzt werden, die Stadtgeschichte durch baugeschichtliche Zeitzeugen zu dokumentieren – in diesem Fall die Entwicklung Weingartens vom Garnisonsstandort zum Hochschulstandort (vgl. 8.6 Auswirkungen auf Kulturgüter).

### **8.2.1 Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen**

Für die erforderlichen Maßnahmen ist das Baugesetzbuch 2004 in der Änderung von 2007 sowie das Bundesnaturschutzgesetz 2009, in Kraft getreten am 1. März 2010, maßgebend.

Vor Überplanung des Plangebiets wurde eine naturschutzrechtliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Das Gebiet dient als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat.

Durch Festsetzung der öffentlichen Parkanlage als Grünfläche und „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird ihre ökologische Funktion gesichert. Gehölzflächen und Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Dadurch werden mögliche Störungen von wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten vermieden; der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art wird nicht verschlechtert.

Die Ausweisung und der Schutz wichtiger Grünstrukturen unterstützen die Vernetzung von Habitaten und Flugkorridoren mit denen in der Umgebung. Durch Festsetzungen von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bleiben die Lebensräume von Vögeln, Insekten und anderen Lebewesen verbunden.

Im Zuge des Mensaneubaus im Jahr 1984 mussten 12 Bäume gefällt werden. Der ökologische Ausgleich wurde auf dem Grundstück zwischen dem ehemaligen Lazarett und der Malerstraße hergestellt, da schon damals die im Bebauungsplan „Briach- / Doggenriedstraße“ vorgesehene Turnhalle nicht mehr dem Bedarf entsprach. Bei Überbauung dieser Fläche muss der Ausgleich für die 12 Bäume an anderer Stelle hergestellt werden

Auf dem selben Flurstück befinden sich drei Bäume mit potentiellen Nisthöhlen. Falls bei einer baulichen Nutzung des Grundstücks die Bäume entfallen oder Störungen der Fortpflanzung zu befürchten sind, müssen diese als abgesägte Hochstämme an einen ungestörten Ort in räumlicher Nähe versetzt werden. Artenschutzrechtlich sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, kann von einem ökologischen Ausgleich abgesehen werden. Dem Eingriff steht die Vermeidung einer Neubebauung von Flächen im Außenbereich gegenüber – verbunden mit dem zu erwartendem Pendlerverkehr – und ist gesamtökologischen als vorteilhaft zu bewerten.

Eine ausführliche Dokumentation der Bestandsaufnahme sowie eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen sind in der Anlage im Erläuterungsbericht zum artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ausgleich zu finden.

## **8.3 Auswirkungen auf den Boden**

Das Schaffen einer höheren Ausnutzung bisher bebaubarer Grundstücke wird mit der städtebaulichen Zielsetzung begründet, geeignete, unbebaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes für eine bedarfsorientierte Wohnbebauung zu aktivieren, um damit die Ressourcen im Außenbereich zu schonen.

### **8.3.1 Altlasten**

Im Bereich der Malerstraße sind gemäß Altlastenkataster mit Altablagerungen zu rechnen (Flurstücke Nr. 802/2, 804/5, 804/15, 804/19, 804/20, 804/25, 804/38, 804/39, 804/42, 804/43 und 804/44). Bei Eingriffen in den Untergrund kann stellenweise verunreinigtes Erdmaterial angetroffen werden, das entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen ist. Bau- und Aushubmaßnahmen sind von einem Fachbauleiter gemäß Landesbauordnung § 45 zu überwachen.

Nach altlastentechnischer Untersuchung wurden die Altablagerungen für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in "B-Entsorgungsrelevanz" und für den Wirkungspfad Boden-Mensch in "B-Neube-



wertung bei Änderung der Exposition" eingestuft. Auf der Nordseite des Flurstücks 804/19 und der Nordseite des Flurstücks 804/5 belegen für den Wirkungspfad Boden-Mensch Prüfwertüberschreitungen nach Bodenschutzverordnung. Bei einer Nutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken sind die betroffenen Flächen mit mind. 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

Die durchgeführten Maßnahmen sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Ravensburg, Umweltamt, vorzulegen.

#### **8.4 Auswirkungen auf das Grundwasser**

Auf den Bauflächen wird die Versickerung von Regenwasser festgesetzt. Es kann aber auch in Absprache mit der unteren Wasserbehörde in eine Zisterne eingeleitet und als Brauchwasser genutzt werden. Dadurch werden Trinkwasserressourcen gespart, die indirekt auch das Grundwasser schonen.

#### **8.5 Auswirkungen auf das Stadtklima und Lufthygiene**

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

Die Aufheizung von Flächen wird durch die Festsetzung von Flachdachbegrünung und wasserdurchlässiger Gestaltung von Stellplätzen sowie der Einschränkung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt.

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

#### **8.6 Auswirkungen auf Kulturgüter**

Durch die Festsetzung des ehemaligen Lazarets zum Erhalt gemäß Denkmalschutz wird das Kulturgut baurechtlich gesichert. In der Beschreibung des Objekts in der Liste der Kulturdenkmale wird seine Bedeutung für die Stadtgeschichte Weingartens deutlich:

„Klare Gestaltungselemente, das Wesentliche betonend, bestimmen die Sachgesamtheit dieser Militärbauten aus der 2. Hälfte des 19. Jh., die Weingartens Stadtgeschichte als Garnisonssitz dokumentierten.“

Bei den Gebäuden Lazarettstraße 1, 3 und 5 und deren nördlichen Nebengebäuden handelt es sich um Kulturdenkmale im Sinne des § 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Diese genießen gemäß DSchG keinen Umgebungsschutz. Jedoch kann die Archäologie betroffen sein. Daher ist bei Realisierung von Neubauvorhaben in der Umgebung eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, damit die archäologische Stelle Auflagen benennen kann. Dies wird als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da keine Sichtbeziehung zu Kloster und Basilika besteht, sind keine weiteren denkmalschutzrechtlichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

#### **8.7 Zusammenfassung**

Die Neuüberplanung des Gebiets passt die Planungsziele für den zentralen Campusbereich mit Wohnheimen, Mensa, Hochschuleinrichtungen und öffentlicher Parkanlage an die Bedürfnisse der Hochschulentwicklungen an. Um den in der Zukunft zu erwartenden höheren Ansprüchen der Nutzer gerecht zu werden und den Hochschulstandort langfristig zu sichern, werden Entwicklungsflächen ausgewiesen, bzw. höhere Nutzungen zugelassen. Dabei wird insbesondere dem Natur- und Denkmalschutz Rechnung getragen. Nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter entstehen durch die Planung nicht.

Um Übergänge zur angrenzenden Wohnbebauung konfliktfrei zu halten, darf die Sondernutzung den baurechtlichen Störgrand der Mischnutzung nicht überschreiten. Bereiche der Hochschulnutzung, die der Wohnnutzung und Einrichtungen für Kinderbetreuung dienen, werden baurechtlich einem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

#### **9 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.

#### **10 Anlagen**

- Ökologischer Erläuterungsbericht „Hochschule - Malerstraße“ mit Datum vom 09.09.2010