Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Martinshöfe“

3. Fertigung
621.41/163

Begründung

Datum: 09.03.2021
Vorentwürfe: 11.07.2019 / 02.11.2020
Bearbeiter: S. Läufer / J. Messerschmidt / A. Talpoş (FSP Stadtplanung, Freiburg)

gez. J. Herbst
(Fachbereichsleiter)

INHALTSVERZEICHNIS

1 AUFSTELLUNG 3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung 3
1.2 Planungsziele 3
1.3 Verfahrensart 3
1.3.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 3
1.3.2 Schwellenwert 4
1.3.3 Kumulation 4
1.3.4 UVP-Pflicht 4
1.3.5 Umweltprüfung/Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 4
1.3.6 Natura 2000-Gebiete 5
1.3.7 Störfallbetriebe 5
1.3.8 Fazit 5
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3 STADTRÄUMLICHE UND TOPOGRAFISCHE LAGE 5
4 BESTEHENDE PLANUNGEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE 6
4.1 Ziele der Raumordnung 6
4.2 Flächennutzungsplan 8
4.3 Bebauungspläne 8
4.4 Vorangegangene und übergeordnete Konzepte 9
5 BESTANDSSITUATION IM PLANGEBIET UND AKTUELLE NUTZUNG 9
5.1 Eigentumsverhältnisse 9
5.2 Nutzungen und Baustruktur 9
5.3 Verkehrserschließung 9
5.4 Ver- und Entsorgung 9
5.5 Altlasten / Kampfmittelfreiheit 9
5.5.1 Altlasten 9
5.5.2 Kampfmittel 9
5.6 Grünelemente 10
6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT DER PLANUNG 10
6.1 Nutzungen und Baustruktur 11
6.2 Grün- und Freiflächen 11
6.3 Verkehrserschließung 11
6.4 Mobilität 12
6.5 Soziales 13
6.6 Ver- und Entsorgung 14
6.6.1 Versorgung 14
6.6.2 Entwässerung 14
6.6.3 Löschwasser 15
6.6.4 Energieversorgung 15
6.6.5 Müllentsorgung 15

7 BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ... 15
7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO ... 15
7.1.1 Geltungsbereich ... 15
7.1.2 Art der baulichen Nutzung ... 15
7.1.3 Maß der baulichen Nutzung ... 19
7.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen ... 21
7.1.5 Verkehrsflächen ... 21
7.1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ... 22
7.1.7 Grünflächen ... 22
7.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ... 23
7.1.9 Geh-, Fahr-und Leitungsrechte ... 24
7.1.10 Immissionsschutz ... 24
7.1.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern ... 26
7.1.12 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen ... 27
7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO ... 27
7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ... 27
7.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten ... 28
7.2.3 Außenanlagen ... 28
7.2.4 Außenantennen ... 28
7.2.5 Niederspannungsfreileitungen ... 28
7.2.6 Stellplatzschlüssel ... 28
7.2.7 Abgrabungen und Auffüllungen ... 29
8 ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 29
8.1 Auswirkungen auf das Stadtbild ... 29
8.2 Auswirkungen auf die Umwelt ... 29
9 ERSCHLIESSUNG ... 29
10 FLÄCHENBILANZ ... 30
11 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / UMLEGUNG ... 31
12 PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN ... 31
13 ANLAGEN ... 31

1 AUFSTELLUNG

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Verlagerung des Produktionsbetriebs der Firma Schuler Pressen GmbH bieten sich für die Entwicklung der Innenstadt von Weingarten neue Entwicklungsperspektiven, da sich das Konversionsareal am Fuße des Martinsbergs am nördlichen Rand der Altstadt befindet. Der Stadtumbau auf dem ca. 3,7 ha großen südlichen Schuler-Areal stellt für die Stadt Weingarten eine einzigartige Chance dar, dringend benötigte Flächen in der Innenstadt bereitzustellen und den sensiblen Bereich nahe der Basilika städtebaulich aufzuwerten.

Angesichts der stadträumlichen Bedeutung der zentral gelegenen Konversionsfläche wurde für die bauliche Entwicklung in einem Dialogprozess mit der Bürgerschaft ein Strukturkonzept erarbeitet. Das Strukturkonzept definiert einen städtebaulichen Rahmen und dient als Grundlage für die im Weiteren zu erarbeitenden städtebaulichen Planungen. Das Strukturkonzept „Schuler-Areal Süd“ wurde am 26.02.2018 vom Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Um eine optimale Lösung für die städtebauliche Neuordnung zu finden, wurde im Jahr 2018 ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Entsprechend der Juryempfehlung wird der überarbeitete Siegerentwurf der Büros Ackermann & Raff sowie faktorgruen die Grundlage für die Bebauung des Schuler-Areals bilden. Als Genehmigungsgrundlage und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung soll für das Areal der Bebauungsplan Nr. 163 „Martinshöfe“ aufgestellt werden.

Damit verträgliche Übergänge zur Umgebung geschaffen werden und sich das Plangebiet hinsichtlich der Gestaltung im Gleichklang entwickelt, werden parallel zum Bebauungsplanverfahren örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

1.2 Planungsziele

Die „Martinshöfe“ sollen zu einem lebendigen, urbanen und hochwertigen Zukunfts-Quartier mit Wohnen als Leitfunktion entwickelt werden. Im Vordergrund stehen die Themen Vielfalt, Vernetzung, Qualität, Innovation und Nachhaltigkeit. Die qualitativen und funktionalen Entwicklungsziele zu den Themenfeldern Nutzung/Gliederung, Identität/Stadtbild, Grün/Umwelt, Verkehr/Technische Infrastruktur, die mit dem Strukturkonzept beschlossen wurden, sollen mit der Bebauungsplanaufstellung weiterverfolgt werden. Im Vordergrund stehen insbesondere die Ziele:

- Flächensparen durch Innenentwicklung
- Schaffung eines lebendigen, nachhaltigen und urbanen Quartiers (Wohnen – Arbeiten – Versorgen)
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in vielfältigen Wohnformen
- Stärkung der nördlichen Innenstadt durch Ansiedlung von (unter näher bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise großflächigem) nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel
- Schaffung/Sicherung architektonischer Vielfalt und Gestaltqualität/Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- ökonomische Erschließung mit Anschluss an die umliegenden, bestehenden Straßen
- Verkehrsvermeidung im Quartier durch unterirdische Parkierung
- hohe Freiraumqualität und Herstellung wichtiger Wegebeziehungen im Sinne einer Fußgängerzone
- ökologische Aufwertung und Durchgrünung des Quartiers durch Minimierung der Versiegelung und wirksame Bepflanzung
- planungsrechtliche Sicherung des Wettbewerbsergebnisses

1.3 Verfahrensart

1.3.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Der Bebauungsplan Nr. 163 „Martinshöfe“ wird als qualifizierter Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei vorliegendem Bebauungsplan wird eine Industriebrache überplant und wiedernutzbar gemacht, die sich in zentraler Lage im Siedlungszusammenhang befindet.

Auf Grund der Größe, Lage und Wichtigkeit des vorliegenden Plangebiets sowie zur Erhöhung der Transparenz wird abweichend von den Regelungen des § 13a BauGB auf freiwilliger Basis eine zweistufige Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

An die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind enge rechtliche Vorgaben geknüpft. Folgende Voraussetzungen sind zu erfüllen:

1.3.2 Schwellenwert

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO eine Fläche von 20.000 m² unterschreitet; im vorliegenden Fall wird diese Grenze unterschritten. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 40.270 m² auf. Hiervon entfallen auf das Urbane Gebiet (MU) 13.615 m² (Gesamtheit der zulässigen Grundflächen) und auf das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) 3.597 m² (4.796 m² x GRZ 0,75), mithin **17.212 m² überbaubare Grundstücksfläche**.

1.3.3 Kumulation

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Eine Kumulation mit anderen Bebauungsplanverfahren in zeitlicher, räumlicher und sachlicher Hinsicht liegt nicht vor.

1.3.4 UVP-Pflicht

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels im Plangebiet wurde nach § 7 Abs. 1 UVPG eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durch das Ingenieurbüro faktorgruen, Stuttgart, durchgeführt. Diese UVPG-Vorprüfung mit Stand vom 08.05.2019 liegt den Bebauungsplanunterlagen bei und ergab, dass sich durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Schutzgüter ergeben. Diese Beurteilung berücksichtigt die Kriterien der Anl. 3 Ziff. 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG): die Art und das Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind, der etwaige grenzüberschreitende Charakter der Auswirkungen, die Schwere und die Komplexität der Auswirkungen, die Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen, der voraussichtliche Zeitpunkt des Eintretens sowie die Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen, das Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben und die Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern. Nach Einschätzung des Gutachters besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 5 UVPG. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB Abs. 1 Nr. 1 liegen somit vor und es kann weiterhin auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie die Erstellung der zusammenfassenden Erklärung verzichtet werden.

Dennoch müssen die Belange der Ökologie berücksichtigt werden, weshalb insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig ist, die in dem anliegenden „Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlichen Prüfung“ vom Ingenieurbüro faktorgruen, Stuttgart, dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

1.3.5 Umweltprüfung/Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB. Danach wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

1.3.6 Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz-/FFH-Gebiete), Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die FFH-Gebiete „Altdorfer Wald“ (Nr. 8124341) und „Schussenbecken“ mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute (Nr. 8223311) liegen jeweils in ca. 2 km Entfernung und werden somit durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

1.3.7 Störfallbetriebe

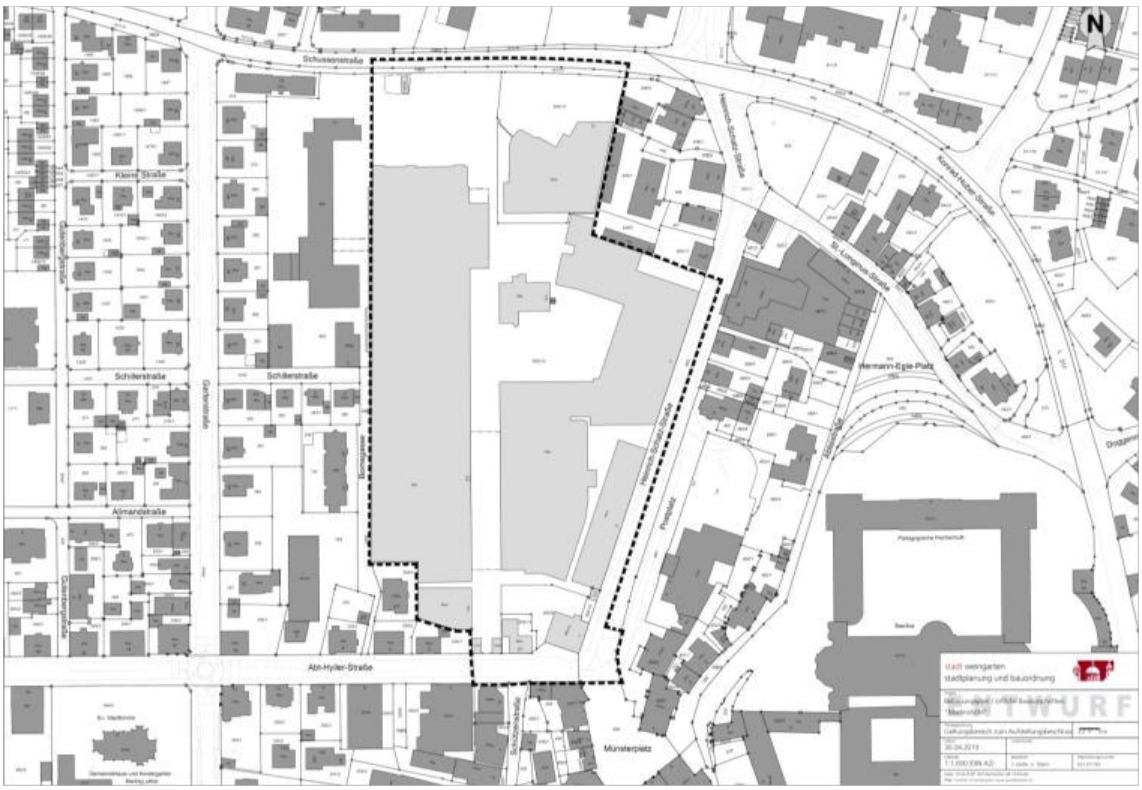
Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren u. a. auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Bei der vorliegenden Planung bestehen auf Grund der großen Entfernung des Plangebietes zu etwaigen Störfallbetrieben hierfür keine Anhaltspunkte. Auch werden durch die vorliegende Planung keine Störfallbetriebe innerhalb des Plangebiets ermöglicht.

1.3.8 Fazit

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB liegen somit vor.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Schussenstraße im Norden und der Innenstadt im Süden am Fuße des Martinsbergs. Die östliche Grenze bildet die Heinrich-Schatz-Straße. Im Westen reicht das Plangebiet bis an die Bomsgasse. Die südliche Grenze bildet die Abt-Hyller-Straße. Die bestehende Wohnbebauung im Nordosten sowie die bestehenden Wohnlagen und das Bürogebäude Schussenstraße 11 im Westen werden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (40.270 m²) ist dem folgenden Lageplan zu entnehmen:

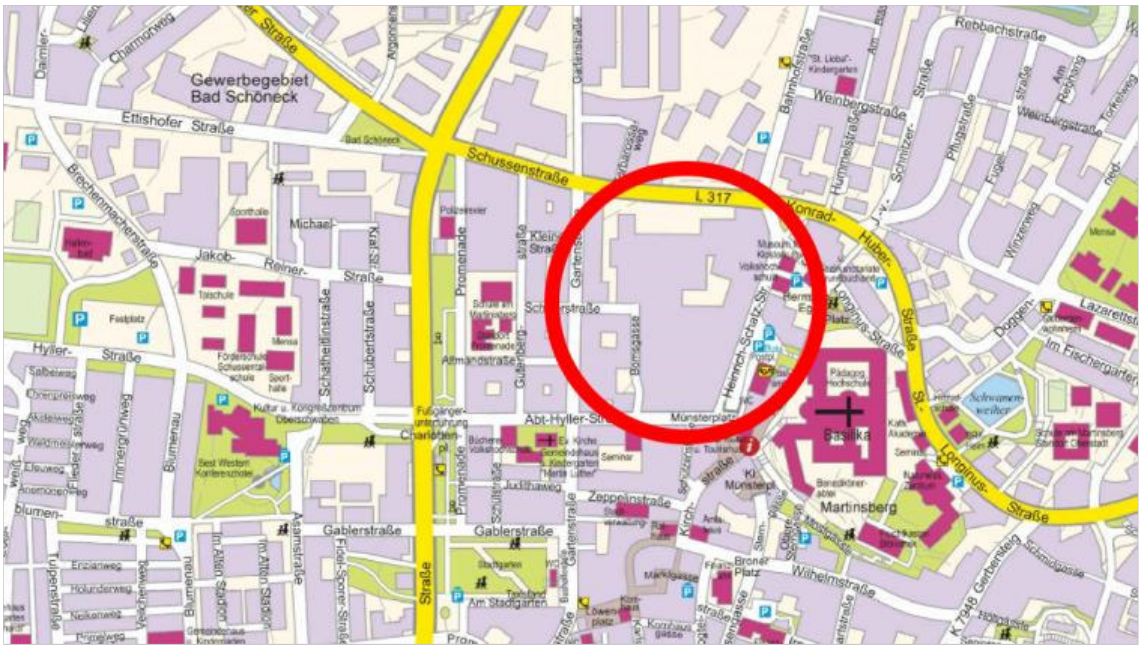


Abgrenzungslageplan, FSP (ohne Maßstab)

3 STADTRÄUMLICHE UND TOPOGRAFISCHE LAGE

Nördlich des Standorts befindet sich ein Gewerbegebiet. Das Plangebiet wird von den stark befahrenen Straßen der Schussenstraße und der Heinrich-Schatz-Straße tangiert. Am Fuß des Martinsbergs liegt der Standort im näheren Umfeld der identitätsstiftenden Basilika. Die nördliche Altstadt kann über die Schützenstraße und über den Münsterplatz erreicht werden. Im Westen kann über die Schillerstraße der nächstgelegene Kindergarten erreicht werden. Das Plangebiet grenzt im

Nordosten und im Südwesten an kleinteilige Wohnbebauung an. Das Gelände ist leicht geneigt und fällt von Süden nach Norden um ca. 6 m ab.



Auszug aus dem Stadtplan mit Verortung des Plangebiets, Stadt Weingarten (ohne Maßstab)

4 BESTEHENDE PLANUNGEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan 2002 und Regionalplan-Fortschreibung Bodensee-Oberschwaben 2020 mit Vorentwurfsstand vom 04.07.2017 stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen. Ziffer 2.7.1 (1) der Regionalplan-Fortschreibung nennt als Ziel: *„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind vorrangig in den in der Raumnutzungskarte dargestellten Vorranggebieten für zentrenrelevante Einzelhandelsgroßprojekte auszuweisen, zu errichten und zu erweitern. Ausgeschlossen sind alle Nutzungen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind.“* Dieses Ziel schlägt sich nieder im unten stehenden Vorentwurf der Raumnutzungskarte, in welchem der südöstliche Teil des Plangebietes als Schwerpunkt für Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt wird.

Das restliche Plangebiet wird im derzeit gültigen Regionalplan 1996 noch als Gewerbe- und Industriegebiet dargestellt. Dies wird jedoch im Zuge der Fortschreibung mit der vorliegenden Bebauungsplanung in Einklang gebracht.

Auszug aus der Raumnutzungskarte mit Verortung des Plangebiets, Regionalplan-Fortschreibung 2020 (ohne Maßstab)

Hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen wurde vom Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, eine „Gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Einzelhandelsnutzungen in den Martinshöfen Weingarten“ erstellt, welche dem Bebauungsplan anliegend beigefügt ist und auf die im Detail verwiesen wird.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Die angestrebte Festsetzung eines Sondergebietes entspringt zunächst vorrangig den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Weingarten: Insbesondere soll auf diese Weise auch umgesetzt werden, dass der Standort als Entwicklungsfläche Einzelhandel nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt ist, und es soll eine Belegung mit möglichst großen Betrieben sichergestellt werden.

Es hat sich gezeigt, dass eine Begrenzung ausschließlich wegen potenziell wesentlicher Beeinträchtigungen erforderlich ist: Das Kongruenzgebot ergibt keine Erforderlichkeit einer Begrenzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten zentrenrelevanten Sortimente, die nicht ausschließlich klein dimensioniert angeboten werden (Kap. 5 des Gutachtens).

Gutachterlicherseits ist Folgendes festzuhalten:

- *Üblicherweise nur klein dimensionierte realisierte **Sortimente** sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente (vgl. Aufzählungen in Kap. 3 des Gutachtens) sind angesichts der vorgesehenen Festsetzungen nicht zu erwarten.*

  Mögliche Ausnahmen:

  - *Lebensmittelhandwerk: Auch als eigenständige zusätzliche Betriebe in direktem baulichen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt, obwohl unter der Mindestbetriebsgröße*
  - *Elektrogroßgeräte und Beleuchtungskörper ausnahmsweise anders als übrige nicht zentrenrelevante Sortimente auch in größerer Dimension*

- *Unabhängig von potenziellen wesentlichen Beeinträchtigungen spricht Einiges dafür, die Sortimentsbereiche Glas/Porzellan/Keramik/Geschenke/Haushaltswaren und Haus-/Heimtextilien wegen ihres geringen Beitrags zur Stärkung der Innenstadt allenfalls kleiner dimensioniert zu ermöglichen.*
- *Ein **Lebensmittelmarkt** erscheint vor dem Hintergrund der zu verzeichnenden Kaufkraftzuflüsse nach Weingarten (vgl. Tab. 3, S. 15 des Gutachtens) eigentlich nicht zwingend. Allerdings erfüllt ein Solcher Magnetfunktion für die Innenstadt. Selbst bei Ausschöpfen der maximal möglichen Verkaufsfläche von 1.400 m² (Maximal-Variante) ergibt sich keine Unverträglichkeit: Die Umverteilungen bleiben sicher unter 10 %.*
- *Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ist für mögliche Betriebe des **Lebensmittelhandwerks** eine Unverträglichkeit auszuschließen.*
- *Ob ein **Drogeriemarkt** angesichts der deutlichen Kaufkraftzuflüsse nach Weingarten (vgl. Tab. 3, S. 15 des Gutachtens) sinnvoll wäre, ist ohnehin eher zweifelhaft. Angesichts der verträglichen Größe des Sortiments Drogerie-/ Parfümeriewaren (vgl. Kap. 6 des Gutachtens) ist darüber hinaus bei den derzeit realisierten Größen von Drogeriemärkten ein zusätzlicher Drogeriemarkt ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung nicht realisierbar.*

  Allenfalls wäre eine Verlagerung des Müller-Drogeriemarkts (bei gleichzeitiger Vergrößerung) eine Option, weil dieser neben dem (ursprünglichen) Kernsortiment inzwischen ähnlich einem Kaufhaus auch weitere Sortimentsbereiche abdeckt. Allerdings wäre in diesem Fall der bau- und planungsrechtliche Umgang mit dem bisherigen Standort zu klären.
- *Auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung kann abgeleitet werden, dass selbst ein Ausschöpfen der maximal möglichen Fläche für weitere Sortimente von 1.200 m² VKF in den Bereichen **Bekleidung** und **Unterhaltungselektronik/ Neue Medien** verträglich wäre. Dabei könnten in einem Unterhaltungselektronik-Fachmarkt auch Angebote aus dem Bereich **Elektro/ Leuchten** in einer Größe von bis zu 400 m² VKF ermöglicht werden.*
- *Die Bereiche **Schreibwaren, Bücher und Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenke/ Haushaltswaren** sollten – ebenso wie Drogerie/Parfümerie (Ausnahme: evtl. Verlagerung Müller-Drogeriemarkt; vgl. oben) – lediglich in geringer Größe als „Randsortimente" ermöglicht werden.*
- *Bei den übrigen Sortimenten Schuhe, Sport, Spielwaren und Haus-/ Heimtextilien wäre bei alleiniger Belegung der 600 m² VKF nicht einmal Variante 1 verträglich. Bei*

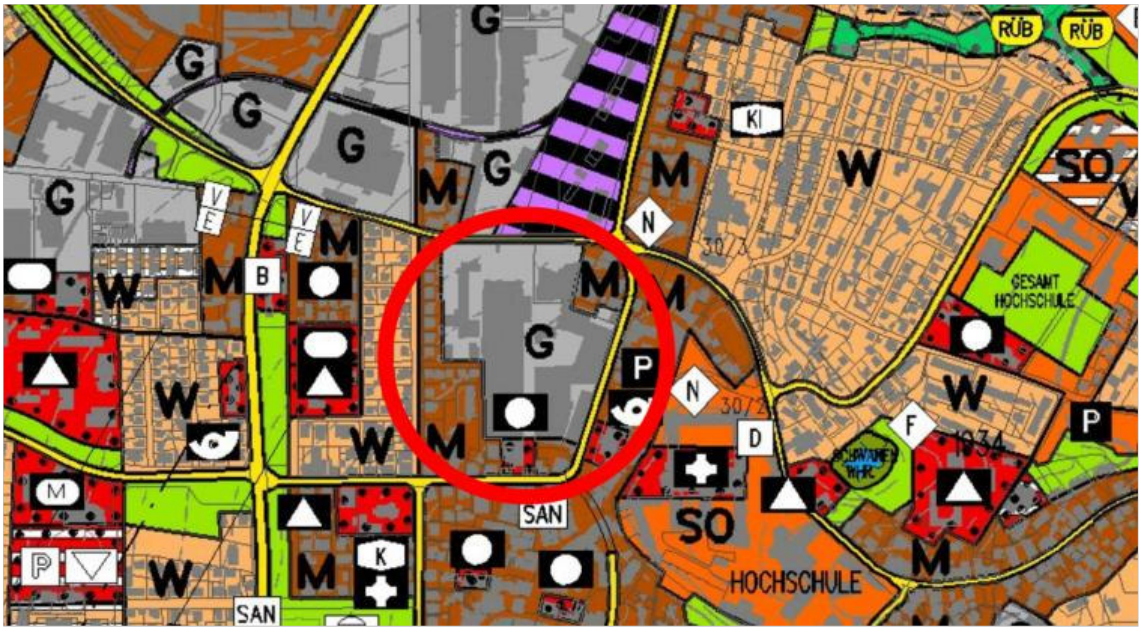
diesen Sortimenten stellen Obergrenzen von 500 m² VKF (Schuhe sowie – auch wenn aus städtebaulichen Gründen eher weniger zielführend – Haus-/ Heimtextilien) bzw. 400 m² VKF (Sportartikel/ -bekleidung/ -schuhe sowie Spielwaren) sicher, dass auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung wesentliche Beeinträchtigungen auszuschließen sind.“

Da vorliegend lediglich die sicher verträglichen Größen abgeleitet wurden, d. h. es ist nicht auszuschließen, dass auch ein größer dimensioniertes Vorhaben nicht mit wesentlichen Beeinträchtigungen/einem Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot verbunden ist, könnten bei einer vertieften Verträglichkeitsuntersuchung auch größer dimensionierte Vorhaben ermöglicht werden.

Auch wenn von vornherein die grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept klar war, wurde differenziert dargestellt, dass das Vorhaben diesem entspricht (Kap. 7 des Gutachtens). Insbesondere werden die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten Ziele weit überwiegend unterstützt. Das Vorhaben entspricht somit den städtebaulichen Zielen der Stadt Weingarten.

4.2 Flächennutzungsplan

Im seit dem 01.04.1995 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental wird das Areal überwiegend als gewerbliche Baufläche (G) und im Süden als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Auf Grund der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gebietsarten Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) nach § 11 BauNVO, sowie Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO kann der Bebauungsplan nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, muss dieser geändert werden; eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB jedoch nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird der betreffende Ausschnitt des Flächennutzungsplans dahingehend berichtigt, als dass der südöstliche Teilbereich als Sonderbaufläche (S) nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO und das restliche Plangebiet als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebiets, Stadt Weingarten (ohne Maßstab)

4.3 Bebauungspläne

Für das Areal bestehen – bis auf einen kleinen Teilbereich im nordöstlichen Plangebiet (Kreuzungsbereich) – keine Bebauungspläne. Der BP 9.I „Auf dem Weingarten II“, rechtskräftig seit 03.06.1971, wird an dieser Stelle überlagert und außer Kraft gesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben im restlichen Plangebiet (unbeplanter Innenbereich) richtete sich bis dato nach § 34 BauGB

Der nördlich des Plangebiets gelegene Bereich ist ein ebenfalls nicht überplanter Innenbereich. Von einem faktischen Industriegebiet wird auf Grund der bestehenden, angrenzenden Wohn- und Mischbebauung nicht ausgegangen.

4.4 Vorangegangene und übergeordnete Konzepte

Die Stadt Weingarten hat in den letzten Jahren vielfältige Konzepte ausgearbeitet bzw. ausarbeiten lassen, die dem städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff und diesem darauf aufbauenden Bebauungsplan zu Grund liegen.

Hierzu zählen:

- Grünraumkonzept, Büro Sieber, Lindau, vom 10.02.2015
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Büro Acocella, Lörrach, vom 30.04.2016
- Einzelhandelskonzept, Büro Acocella, Lörrach, vom 12.05.2016
- Vergnügungsstättenkonzeption, Büro Acocella, Lörrach vom 05.09.2016
- Wohnraumentwicklungskonzept, Büro Krisch& Partner, Tübingen, vom 21.12.2016
- Strukturkonzept, Büro Krisch & Partner, Tübingen, vom 12.02.2018

All diese Konzepte führten letztendlich zu dem ausgelobten städtebaulichen Wettbewerb, der vom Architekturbüro Ackermann + Raff gewonnen wurde und dessen städtebaulicher Entwurf als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 163 „Martinshöfe“ diente.

5 BESTANDSSITUATION IM PLANGEBIET UND AKTUELLE NUTZUNG

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das südliche Schuler-Areal wurde Ende 2016 von der Projektgesellschaft Brestra Invest GmbH (100 % Tochtergesellschaft der i+R) erworben. In den Geltungsbereich sind auch Randbereiche der öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen.

5.2 Nutzungen und Baustruktur

Die industriellen Nutzungen wurden Ende Mai 2019 eingestellt. Die Kantine im Norden wird vorerst noch weiter genutzt. Die freiwerdenden Gebäude wurden ab Sommer 2019 entkernt und im Herbst 2019 abgebrochen.

5.3 Verkehrserschließung

Das Schuler-Areal wurde von der Schussenstraße im Norden, der Heinrich-Schatz-Straße im Westen, der Abt-Hyller-Straße im Süden und in einem kleinen Teilbereich von der Bomsgasse im Westen erschlossen.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Leitungen und Kabeltrassen innerhalb des Schuler-Areals werden im Zuge der Freimachung voraussichtlich vollständig beseitigt.

5.5 Altlasten / Kampfmittelfreiheit

5.5.1 Altlasten

Vom Ingenieurbüro Re2area, Heidelberg, wurden vertiefende Untersuchungen auf Altlasten durchgeführt. Für einige Proben konnten in verschiedenen Bereichen Altlasten der Klassen Z 1.1, Z 1.2, Z 2 und > Z 2 (VwV Boden) nachgewiesen werden. Im Rahmen des Rückbaus soll belastetes Bodenmaterial so weit wie möglich ausgehoben werden. Teilweise wird eine Verbringung von Boden auf eine geeignete Deponie erforderlich. Dadurch ist mit Mehrkosten bei der Entsorgung von Bodenmaterial zu rechnen.

Es wurden weitere Untersuchungen in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Ravensburg durchgeführt. Die mit den Bodenverunreinigungen und deren Verwertung/Entsorgung einhergehenden Maßnahmen, sowie die Mengen des aus- und einzubauenden Bodenmaterials werden im anliegenden Konzept für Bodenaushub und Bodeneinbau des Ingenieurbüros Re2area, Heidelberg, tiefergehend dargestellt.

Sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den Bebauungsvorschriften erfolgt eine nachrichtliche Übernahme.

5.5.2 Kampfmittel

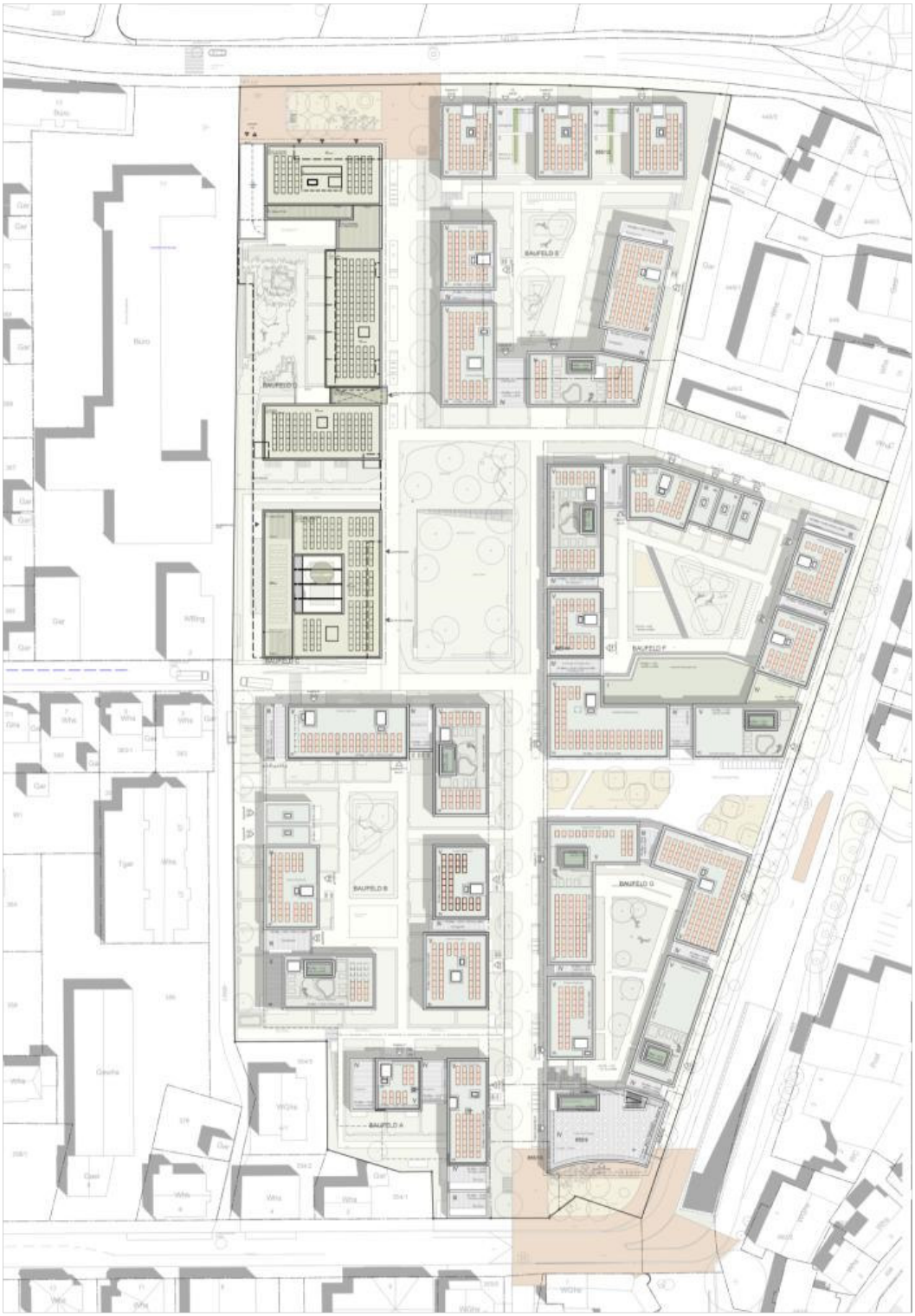
Im Zuge der Archivrecherche und der Luftbildauswertung konnten im Plangebiet und im weiteren Umfeld von 50 m keine Verdachtsmomente für Kampfmittelbelastungen festgestellt werden

5.6 Grünelemente

Das Schuler-Areal selbst ist bislang vollständig versiegelt und es bestehen keinerlei Grünstrukturen auf dem Gelände. Lediglich am Rande des Gebiets befinden sich auf der öffentlichen Verkehrsfläche der Heinrich-Schatz-Straße einzelne Baumstandorte, die – soweit möglich – im Bebauungsplan zum Pflanzerhalt festgesetzt werden.

6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT DER PLANUNG

Der Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulich-hochbaulichen Entwurf der Büros Ackermann & Raff, Stuttgart, und Feuerstein Hammer Pfeiffer, Lindau, sowie der Freiraumplanung des Büros faktorgruen, Rottweil.



Städtebaulicher Entwurf – „Dachaufsicht“ mit hinterlegter Freiraumplanung – Stand 11/2020, Büros Ackermann & Raff / Feuerstein Hammer Pfeiffer / faktorgruen (ohne Maßstab)

6.1 Nutzungen und Baustruktur

Angestrebt wird ein durchmischtes, urbanes Wohnquartier. Neben der Ankernutzung Wohnen soll ein möglichst vielfältiger Nutzungsmix aus gewerblichen und sozialen Einrichtungen entstehen. Insbesondere sollen zur Stärkung der nördlichen Innenstadt im südlichen Plangebiet Einzelhandelseinrichtungen mit Magnetwirkung untergebracht werden, wie bspw. ein großflächiger Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung. Zur Belebung der Erdgeschosszone sind zudem sonstige gewerbliche Nutzungen und Versorgungsangebote sowie Gastronomie vorgesehen.

Entsprechend dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ sollen auch preisgedämpfte Mietwohnungen den Wohnungsmix ergänzen. Mit einer Pflegeeinrichtung und weiteren barrierefreien Wohnungen sind auch Angebote für Senioren und mobilitätseingeschränkte Menschen eingeplant. Ein Quartierstreff als ein Ort der Begegnung soll das gemeinschaftliche Leben fördern. Das Zukunfts-Quartier bietet gute Voraussetzungen für die Unterbringung weiterer zentraler Einrichtungen wie Bildungs-, Kinderbetreuungs- und Verwaltungseinrichtungen (VHS, Hochschule, KiTa).

Das Areal wird strukturiert durch einzelne Baufelder, die überwiegend mit gegliederten Blockstrukturen bebaut werden und damit jeweils einen geschützten Blockinnenbereich ausbilden. Durch die Ausgestaltung einzelner Hauseinheiten, die differenzierten Gebäudehöhen und architektonische Vielfalt wird eine Maßstäblichkeit der Bebauung erzielt, die auch die kleinteiligen Strukturen der benachbarten Bebauung aufgreift. An den Gebietsrändern werden gestaffelte Höhen festgesetzt, die Übergänge zur niedrigeren Bestandsbebauung sicherstellen. Zäsuren zwischen den überbaubaren Flächen nehmen die Bebauungsstruktur von benachbarten Einzelgebäuden und der Innenstadtstruktur auf. Durch das Versetzen der Baufelder entstehen zwischen den Baufeldern Fugen und Platzflächen. Die Fugen greifen die vorhandenen Wege auf und gewährleisten eine gute Durchwegung und Vernetzung sowohl in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung. Die Platzflächen bieten als „Grüne Mitte“ und als Stadtplatz mit Blick zur Basilika sowohl für die künftigen BewohnerInnen als auch für die AnwohnerInnen der umliegenden Gebiete eine hohe Aufenthaltsqualität und schaffen ein Vernetzung zwischen den benachbarten Quartieren und dem Plangebiet.

Die hohe bauliche Dichte entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und wird kompensiert durch eine hohe Freiraumqualität und den weitest gehenden Verzicht auf Straßenverkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) innerhalb des Quartiers. Hierdurch wird die historische Altstadt hinsichtlich ihrer innerstädtischen Struktur nach Norden erweitert.

In der zur Satzung vorliegenden Planung wird mit 510 Wohnungen gerechnet. Gemäß Statistischem Landesamt wird von einer Belegung mit 2,1 Personen pro Wohnung ausgegangen. Demnach werden im Quartier „Martinshöfe“ voraussichtlich etwa 1.070 BewohnerInnen leben. Die knapp 300 EinwohnerInnen pro Hektar stellen eine Verdichtung dar, die sonst in keinem anderen Quartier bzw. Stadtteil im Schussental erreicht wird. Die Verträglichkeit wird durch anspruchsvolle Gestaltungskonzepte der Gebäude und Freiflächen erreicht. Dadurch wird das Projekt „Martinshöfe“ dem besonderen Standort in der Innenstadt und dem sorgsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden gerecht.

6.2 Grün- und Freiflächen

Über die Anlage öffentlicher und privater Grünflächen mit vielfältigen Anpflanzungen sowie extensiver Dachbegrünung soll ein grünes Stadtquartier entstehen. Die zentral gelegene Grünfläche wird als „Grüne Mitte“ mit Baumpflanzungen, Spielwiese, Rasenstufen und Sitzmöglichkeiten ausgebildet. Sie soll als Treffpunkt für Jung und Alt und als zentral gelegene Spielplatzfläche dienen. Zudem werden in jedem Baufeld Spielplatzflächen vorzugsweise im Blockinnenbereich vorgesehen.

Wegebegleitende Baumpflanzungen definieren die Hauptwege und spenden ebenso Schatten wie die Baumdächer auf den Platzflächen. Innerhalb der Baufelder werden Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sowie flachwurzelnden Baumpflanzungen installiert, sodass insgesamt eine hochwertige und der Aufenthaltsqualität dienende Durchgrünung des Quartiers erreicht wird. Die Anordnung der Durchwegung ermöglicht zudem eine differenzierte Ausformung der Freianlagen in private, halböffentliche und öffentliche Flächen.

6.3 Verkehrserschließung

Es soll ein weitgehend autofreies Quartier entstehen. Damit können attraktive Stadträume und Wegeflächen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen ausgebildet und der nicht motorisierte Individualverkehr gestärkt werden. Bei der Bepflanzung und Möblierung des öffentlichen Raumes wird berücksichtigt, dass der notwendige Verkehr wie beispielsweise von Anlieferung, Müll- und Rettungsfahrzeugen über definierte Flächen abgewickelt werden kann.

Der ruhende Verkehr wird fast vollständig in Tiefgaragen untergebracht. Lediglich einzelne ebenerdige Stellplätze werden am Gebietsrand angeordnet. Aufgrund der allseitig angrenzenden Verkehrsflächen können die Tiefgaragen unter den jeweiligen Baufeldern auf kurzem Wege erschlossen werden.

Zwei der wichtigsten städtebaulichen Ziele des vorliegenden Projekts sind die Verkehrsvermeidung im Quartier durch unterirdische Parkierung sowie die Schaffung einer hohen Freiraumqualität und Herstellung wichtiger Wegebeziehungen im Sinne einer Fußgängerzone. Die teilweise Unterbringung der Privatfahrräder in den Erdgeschossen der Gebäude ermöglicht einen schnellen Zugriff und unterstützt dies zusätzlich. Die Bushaltestelle wird in das parallel entstehende Freianlagenkonzept integriert. Es ist angestrebt, auf dem Areal Leihräder und Autos für Car Sharing anzubieten. Durch diese Maßnahmen soll die Nutzung und der Besitz von Kraftfahrzeugen sowie der Stellplatzschlüssel reduziert werden.

Dies alles soll sowohl dem vorrangigen Ziel des Klimaschutzes als auch der Entlastung der umliegenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dienen. Der Gefahr einer Verschärfung der Parkplatzsituation in den angrenzenden Bestandsgebieten wirkt die Vorhaltung zahlreicher unterirdischer Kfz-Stellplätze entgegen. Die oberirdischen privaten und öffentlichen Kfz-Stellplätze sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt und verortet. Die genaue Lage und Anzahl der unterirdischen Stellplätze werden innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens dargestellt und auf Bauordnungsebene geklärt.

Die angrenzenden Verkehrsflächen werden im Zuge der Planung teilweise neu abgegrenzt, wobei auch die Anforderungen von Bushaltestelle und Baumpflanzungen berücksichtigt werden.

6.4 Mobilität

Unter Berücksichtigung verschiedener Fortbewegungsmittel und -arten wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Weingarten von der Brestra Invest GmbH, Lindau, ein innovatives Mobilitätskonzept entwickelt, welches dem Bebauungsplan anliegend ergänzend beigefügt ist und auf das im Detail verwiesen wird.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Zur Senkung klimaschädigender Treibhausgase und Emissionen sind u. a. eine nachhaltige und integrierte Stadt- und Verkehrsplanung sowie die Entwicklung klimafreundlicher Mobilitätsformeneffektive Bausteine. Ziel des Mobilitätskonzepts ist, eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung zu ermöglichen. Neue Konzepte und Plattformen sind vor allem auf eine effizientere Nutzung von Ressourcen, Infrastrukturen zur Fortbewegung und eine ökologische Mobilität auf Basis erneuerbarer Energien ausgelegt. Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wirkt sich positiv auf die Umwelt, das Klima, den Verkehr und die Lebensqualität aus.

Innerhalb der verschiedenen Handlungsfelder wurden die folgenden Einzelmaßnahmen entwickelt:

- *Realisierung eines weitestgehend autofreien Quartiers*
- *Schaffung neuer und attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen (Durchwegung des Quartiers)*
- *Realisierung privater Kfz-Stellplätze für Wohnen, Handel, Dienstleistung, Gastronomie in Tiefgaragen mit Zufahrten über die umliegenden Bestandsstraßen*
- *Realisierung öffentlicher Kfz-Stellplätze sowohl oberirdisch als auch in Tiefgaragen*
- *Realisierung oberirdischer privater Fahrradabstellplätze (Wohnnutzung) zum Großteil in Eingangsnähe*
- *Realisierung oberirdischer Fahrradabstellplätze für Handel, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie*
- *Integration von Handelsflächen mit Waren für den täglichen Bedarf in das neue Quartier*
- *Lage der Verkaufs- und Gewerbeflächen an den Hauptachsen*
- *Schaffung von Car-Sharing-Angeboten*
- *Schaffung von Bike-Sharing-Angeboten*
- *Integration der Bushaltestelle inkl. Anzeigetafel für die Busverbindungen in das Freiraumkonzept*

- *Realisierung einer Mobilitätsplattform 24/7*

Durch diese Maßnahmen können die Nutzung und der Besitz von Kraftfahrzeugen effektiv reduziert und der nicht motorisierte Verkehr gestärkt werden.

6.5 Soziales

Neben den Themen Städtebau, Nutzungsmix, Grün- und Freiflächen, Verkehrserschließung sowie Mobilität ist der Stadt Weingarten auch die soziale Durchmischung und Infrastruktur des neuen Quartiers sehr wichtig.

Daher wurde von der Stadt Weingarten ein Sozialkonzept entwickelt, dessen Inhalte im Folgenden zusammengefasst werden:

Das Sozialkonzept beinhaltet drei Bausteine mit folgenden Punkten:

1. Bündnis bezahlbarer Wohnraum	
	Mietkonditionen *Mindestens 20 % der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV) (ohne Anrechnung der Balkon-/ Loggiaflächen) sind für einen Zeitraum von 15 Jahren für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten. Die Verteilung kann frei im Quartier erfolgen, mit Ausnahme von Baufeld C. In diesem sind mindestens 20 % seiner Wohnfläche (WoFIV) (ohne Anrechnung der Balkon-/ Loggiaflächen) mit der o. g. Mietkondition zu realisieren.*
	Benennungsrecht *Die Stadt erhält ein Vorschlagsrecht für die Bündnis-Wohnungen und ein Mieterbenennungsrecht für das Baufeld C, es sind mindestens 5 geeignete Mieter unverzüglich zu nennen. Die zulässige Mietobergrenze für diesen Wohnflächenanteil beträgt 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zu- und Abschläge (z. B. Ausstattungskriterien, Lage etc.) der Nettomiete gemäß den Anwendungsvorschriften für das Bündnis bezahlbarer Wohnraum können vorgenommen werden.*
2. Baufeld C	
Innerhalb des Baufelds C wird ein Sonderbaukörper am zentralen Quartierspark realisiert. Dieser „Grünen Mitte“ kommt als Ort der Begegnung mit hoher Aufenthaltsqualität eine wichtige soziale Funktion im Außenraum zu.	
	Nutzungen ▪ *Betreutes Wohnen (Altenhilfe, Behinderte) oder Inklusives* ▪ *Wohnen oder Altenwohngemeinschaften* ▪ *Tagespflege (ggf. mit Mittagstischangebot)*
	Technischen Anforderungen *Technische Assistenzsysteme einschließlich Hausnotruf mit Notfallversorgung für die Wohnungen.*
	Einbindung in das Bündnis *Von der Gesamtzahl der Wohnfläche gem. WoFIV ohne Balkon-/ Loggia-flächen im Baufeld C müssen mindestens 20 % davon in das Bündnis für bezahlbaren Wohnraum eingebunden werden.*
	Stellplätze ▪ *0,7 Stellplätze pro Wohnung.* *Ein ÖPNV- Abschlag ist nicht anrechenbar, keine Abschläge im Zuge des Mobilitätskonzepts.*
	Betrieb *Der Betrieb erfolgt vorzugsweise durch einen Sozialträger.*
3. Quartierstreff	
Soziale Begleitung und Unterstützung *Finanzierung eines Quartiersmanagers für 15 Jahre mit einem Stellenumfang von 50 % zur Koordination der Sozial- und Gemeinwesenarbeit im Quartier sowie zur Vernetzung mit den gesamtstädtischen Angeboten. Die Personalträgerschaft liegt bei der Stadt oder einem von ihr beauftragten Dritten.*	

Für die Arbeit des Quartiersmanagers ist die Herstellung und Einrichtung eines Quartierstreffs erforderlich sowie dessen Erhaltung und Betrieb für 15 Jahre ab vollständigem Bezug auf Kosten der Vorhabenträgerin.	
	Größe ▪ *brutto ca. 230 m²*
	Raumprogramm ▪ ***Versammlungsraum*** *ca. 100 m²* ▪ ***Büroraum*** *1 Person und mit zusätzlichem Besprechungstisch* ▪ ***Besprechungszimmer*** *12 Personen* ▪ ***Küche*** *mit Haushaltsküche* ▪ ***Sanitär*** - *mindestens 1 Damen- und 1 Herren-WC (mit zusätzlichem Urinal)* - *1 Behinderten-WC und 1 Wickelmöglichkeit* *eine gemeinsame Nutzung der Sanitäranlagen mit Anlagen des betreuten Wohnens ist zulässig* ▪ ***Lager*** *ein Abstellraum unmittelbar angrenzend, ein Lagerraum unmittelbar angrenzend oder im Untergeschoss*
	Raumhöhe *Versammlungsraum mit ca. 3,5 m lichte Höhe*
	Technische Anforderungen *gemäß Bau- und Ausstattungskonzept*
	Stellplätze *gemäß VwV Stellplätze, mindestens aber 1 für Quartiersmanager und 2 für Besucher*
	Betrieb *Der Betrieb erfolgt durch einen Sozialträger oder einen sonstigen geeigneten Dritten.*
	Eigentumsverhältnis *Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, nach Fertigstellung das Nutzungsrecht an dem Quartierstreff samt Einrichtung sowie an dem Stellplatz für den Quartiersmanager und an den zwei dem Quartierstreff zugeordneten Besucherstellplätzen dauerhaft und unentgeltlich der Stadt zu übertragen. Das Eigentum wird nicht an die Stadt übertragen.*

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Versorgung

Die technische Versorgung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden Straßenräumen.

6.6.2 Entwässerung

Zur Klimaverbesserung und zur Entlastung des Kanalnetzes soll das anfallende Regenwasser nach Möglichkeit zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Unter Berücksichtigung dieser Prämisse wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Weingarten vom Ingenieurbüro breuß mähr, Koblach (Österreich), eine Infrastrukturplanung mit Entwässerungskonzept erstellt, welche dem Bebauungsplan anliegend beigefügt ist und auf das im Detail verwiesen wird. Wo möglich, wird die Nutzung von Regenwasser im Außenbereich zur Verstärkung des Verdunstungseffekts realisiert.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

> *„Hierzu soll die „Grüne Mitte“ teilweise als Versickerungsfläche ausgebildet werden. Eine wesentliche Rolle spielt hierbei auch die Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen.*
>
> *Das Schmutzwasser kann in die vorhandenen Mischwasserkanäle (Schmutzwasserkanäle) in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen eingeleitet werden.“*

6.6.3 Löschwasser

Auf Grund der erreichbaren Geschossflächen/-zahl (GF und GFZ) wird von zu bringenden 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden (für Gebäude mit einer GFZ > 0,7) ausgegangen. Die Versorgung kann über das Leitungssystem und die Hydranten in den umliegenden Straßen gewährleistet werden.

6.6.4 Energieversorgung

Für die Energieversorgung wurde von der Brestra Invest GmbH ein nachhaltiges Konzept unter Einbindung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik, Geothermie, Kraft-Wärme-Kopplungsanlage) erarbeitet, dessen Inhalte im Folgenden zusammengefasst werden:

Hauptziel ist es, möglichst keine fossilen Energien einzusetzen und keine Abgase und Feinstaub zu erzeugen.

Das Energiekonzept zielt neben einer effizienten Erzeugung von Wärme und Kälte auch auf die Verringerung von Verbräuchen ab. Hierzu sind für den kompletten Wohnungsbau KFW 55-Effizienzhäuser geplant.

Die Erzeugung von Wärme erfolgt über Wärmepumpen gepaart mit Erdsondenfeldern, welche unter den Baufeldern errichtet werden.

Kombiniert mit Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung auf den begrünten Flachdächern sowie Niedertemperatursystemen zur Wärmeverteilung und Hochtemperaturkühlung werden regernative Potentiale maximal ausgenutzt.

Ergänzt wird das Ganze durch modernste, sparsame LED-Beleuchtungstechnik in den Allgemeinbereichen sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Hauptgebäude.

Für Elektrofahrzeuge sollen Ladestationen angeboten werden.

6.6.5 Müllentsorgung

Die Müllräume sind teilweise in den Erdgeschossen und teilweise in den Untergeschossen vorgesehen. Die Mülltonnen in den Erdgeschossen sind für die Lagerung und Abholung ausgelegt und werden nicht auf den Gehwegen aufgestellt. Mülltonnen in den Untergeschossen werden an den Abholtagen zur Abholung auf den Gehwegen oder den angrenzenden Verkehrsflächen bereitgestellt.

7 BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 163 „Martinshöfe“ beinhaltet die als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO und als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) nach § 11 BauNVO sowie Teile der öffentlichen Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO festgesetzten Grundstücke. Die umliegenden Siedlungsbereiche einschließlich der Verkehrsflächen sind vollständig bebaut bzw. hergestellt. Hier besteht kein Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 163 „Martinshöfe“ gingen vielfältige Überlegungen und Untersuchungen voraus, die sich im Strukturkonzept „Schuler-Areal“, dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weingarten vom Büro Dr. Acocella, sowie dem städtebaulichen Entwurf des Architekturbüros Ackermann + Raff wiederspiegeln. Im Zuge der Ausarbeitung des Strukturkonzepts wurden zwei Bürgerworkshops durchgeführt, aus denen hervorging, dass ein attraktives, lebendiges, urbanes und umweltgerechtes Zukunfts-Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen entstehen soll, das sich durch Vielfalt und Innovation auszeichnet. Zudem wurde in allen Konzepten bzw. Arbeitsphasen klar herausgestellt, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-, Mode- oder Fachmarktes sowie anderer Einzelhandelsnutzungen gewünscht werden und als Erweiterung der nördlichen Innenstadt raumplanerisch verträglich sind. Die Verträglichkeit setzt allerdings voraus, dass die (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen im südlichen Bereich des neuen Quartiers im unmittelbaren Anschluss an die nördliche Innenstadt angesiedelt und gebündelt werden müssen.

7.1.2.1 Urbanes Gebiet (MU)

Aufgrund der zentralen, innerstädtischen Lage und der beabsichtigten Nutzungen mit einem hohen Wohnanteil, nicht störendem Gewerbe, sozialen Einrichtungen und Treffpunkten sowie „Quartierskneipen“ werden große Teile des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen grundsätzlich dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete (MU) ermöglichen diese variable Nutzungsmischung ohne den Anteil der Wohnnutzung – wie beispielsweise in einem Kern- oder Mischgebiet – einzuschränken. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets und dem anhaltenden Wohnraumbedarf wird diese Ausweisung als städtebaulich sinnvoll erachtet und entspricht der geplanten Nutzung. Die Realisierung der verdichteten Bebauungs- und vielfältigen Nutzungsstruktur im neuen Stadtquartier soll über diese Ausweisung ermöglicht und der urbane Charakter langfristig gesichert werden.

Auf Grund der zulässigen gewerblichen Emissionen des nördlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebs sind Wohnnutzungen im Kopfbau des Gebäudes in Baufeld D (siehe Planzeichnung Abb. I) nicht zulässig. Hier liegen die Immissionen an fast allen Fassadenseiten so hoch, dass eine Wohnnutzung städtebaulich und immissionsschutzrechtlich nicht vertretbar erscheint und dem Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse entgegensteht. Hier ist eine rein gewerbliche bzw. dienstleisterische Nutzung angedacht, die unter Einhaltung diverser passiver Schallschutzmaßnahmen verträglich und möglich ist. Hierauf wird in der dem Bebauungsplan anliegenden Gutachtlichen Stellungnahme des Büros ITA, Wiesbaden, umfassend eingegangen.

Selbst im nördlichen Gebäude des Baufelds E ist Wohnnutzung emissionsschutzrechtlich verträglich, da die Lärmeinwirkungen nicht so stark sind, als dass alle Gebäudeseiten hiervon beeinträchtigt werden. Durch eine entsprechende Grundrissanordnung können die zu schützenden Schlaf- und Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Seiten angebracht werden.

Alle anderen nach Süden hin folgenden Gebäude und Baufelder sind nicht weiter von Gewerbelärm betroffen, sodass die Installation einer (vernetzten) Wand zu Lärmschutzzwecken im Bereich des Quartierszugangs nicht notwendig erscheint. In Einzelfällen werden Vorgaben zu (nicht) öffenbaren Fenstern gemacht.

Ziel der Stadt Weingarten für die „Martinshöfe“ war und ist jedoch die vornehmliche Entwicklung eines durchmischten, städtischen Quartiers mit dem Fokus auf Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Um diese gewünschte Mischung bauleitplanerisch zu ermöglichen, wurden große Teile des Plangebiets als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Bereits der Gesetzestext stellt klar, dass *„Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören dienen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“*

Gerade diese Ausweisung ermöglicht neben Wohngebäuden auch die Ansiedlung anderer Nutzungen, so auch die von sonstigen Gewerbebetrieben. Ein Ausschluss von Nr. 4 des § 6a Abs. 2 BauNVO ist im vorliegenden Bebauungsplan nicht erfolgt.

Bauleitplanerisch sind damit Gewerbeansiedlungen potentiell umsetzbar. Zwar dürfen die gewerblichen Nutzungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Ansiedlung klassischen, stark emittierenden Gewerbes war und ist von Seiten der Stadt innerhalb des Plangebiets in dieser zentralen Lage mit kurzen Wegen zu wichtigen infrastrukturellen und kulturellen Einrichtungen aber auch nicht das Ziel gewesen.

Der konfliktfreie, zukunftsfähige Fortbestand der bestehenden, umliegenden Gewerbeunternehmen wurde auf Bauleitplanungsebene über die fach- und sachgerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander sowie über die erfolgten Gutachten ausreichend dargestellt. Die genannten Konflikte hinsichtlich des Gewerbes und der davon ausgehenden Emissionen sowie der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen werden mittels Festsetzungen im Bebauungsplan und in den Städtebaulichen Verträgen gelöst.

Zudem wird die städtische Wirtschaftsförderung die Ansiedlung von dem die Wohnnutzungen nicht wesentlich störenden Gewerbe sowohl im nördlichen Gebäude des Baufelds E als auch im restlichen Plangebiet im Blick haben und sich um die Ansiedlung von verträglichen Gewerbebetrieben in Zusammenarbeit mit dem Projektentwickler bemühen. Die Stadt Weingarten hat hierbei auch die Sicherung der bestehenden, umliegenden Gewerbebetriebe im Blick.

Um den in Ziffer 7.1.2 beschriebenen langjährigen Planungsgedanken auch bauleitplanerisch umzusetzen und die Konzentration der geplanten Einzelhandelsnutzungen an einem Ort sicherzustel-

len, werden Einzelhandelsbetriebe im Urbanen Gebiet (MU) ausgeschlossen und im südlichen Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) festgesetzt (siehe hierzu Ziffer 7.1.2.2).

Zudem werden weitere Nutzungen ausgeschlossen, die die vorrangige Nutzung des Wohnens stören oder beeinträchtigen können:

Hierzu zählen Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren oder zum Bereich der „Quick-Service Gastronomie“ zählen. Klassische Schank- und Speisewirtschaften, die den (neuen) Quartiersbewohnern als Treffpunkte und der Stärkung sozialer Verflechtungen dienen, sind jedoch zulässig, da sie aus stadtsoziologischer Sicht sinnvoll und verträglich sind.

Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Wettannahmestellen, die baurechtlich nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten, aber unter die sonstigen gewerblichen Nutzungen fallen, sind zusätzlich zu den Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können.

Hierzu zählen vor allem die sogenannten Trading-Down-Effekte, die zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes in einem Stadtquartier und einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Wettannahmestellen, die baurechtlich den sonstigen Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen sind, stehen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen (insbesondere Besucherfrequenz, Zugangs- und Zufahrverhalten, optische Auswirkungen) den Wettbüros sehr nahe und begünstigen den eingangs erwähnten Trading-Down-Effekt bzw. sind in der Lage, einen solchen Effekt einzuleiten. Des Weiteren weisen Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen sowie Vergnügungsstätten gestalterische Defizite auf, die nicht im Einklang mit einer hochwertigen Stadtgestaltung in dieser zentralen Lage stehen. Mit den Ausschlüssen soll sichergestellt werden, dass der erweiterte Innenstadtbereich mit seinem Arbeitsplatzangebot und Einzelhandelsbesatz, seinen gastronomischen Angeboten und sozialen Einrichtungen sowie der Basilika als Anziehungspunkt ausstrahlt und die zentrale Funktion der nördlichen Innenstadt innerhalb der Gesamtstadt stärkt. Der Ausschluss dient zudem dem Schutz der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohnnutzungen.

Auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage und der Nähe zur stadtbildprägenden Basilika sind als eine Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen im Urbanen Gebiet (MU) gewerbliche Mobilfunkmasten sowie Werbeanlagen inklusive Werbetafeln, die eine eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung und somit darstellen, nicht zulässig.

Hinsichtlich der Werbeanlagen könnte eine Massierung derselben das Stadtbild empfindlich stören und die im Umfeld bereits vorhandene städtebauliche Qualität sowie die geplante, qualitätvolle Entwicklung und Nutzungsvielfalt innerhalb des neuen Stadtquartiers negativ beeinträchtigen. Als Grundlage dieser Festsetzung wird ergänzend auf § 1 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB verwiesen, nach denen Bauleitpläne dazu beitragen sollen, die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und weiterzuentwickeln. Diese Zielsetzung war bereits in der Wettbewerbsauslobung und im Strukturkonzept „Schuler-Areal Süd“ erfasst, auf denen der vorliegende Bebauungsplan „Martinshöfe“ aufbaut.

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Werbetafeln könnte bei einer Massierung entlang der wichtigen, umliegenden Stadtstraßen „Schussenstraße“, „Heinrich-Schatz-Straße“ und „Abt-Hyller-Straße“ zudem zu einer übersteigerten Orientierungslosigkeit der Verkehrsteilnehmer führen, was vermieden werden soll.

Abschließend sind auch Tankstellen nicht zulässig, da diese der angestrebten Zielsetzung, Wohnraum und wohnverträgliches Gewerbe in zentraler Innenstadtlage zu schaffen, entgegenstehen. Zum einen handelt es sich um eine sehr flächenintensive Nutzung, die in diesem zentralen Innenstadtbereich städtebaulich nicht sinnvoll erscheint und dringend benötigte Wohnraumflächen abziehen würde. Zum anderen werden Tankstellen wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehre ausgeschlossen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass gerade die gebiets-, städtebaulich- und sozialverträglichen Nutzungen zulässig sind und so eine ganzheitliche Entwicklung und Belebung des neuen Stadtquartiers gefördert und gesichert werden können.

Über die Zulässigkeit der Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist die Bereitstellung von öffentlich zugänglichen Räumen für

die Zwecke Bildung, Inklusion und gesellschaftlichen Austausch auf Bauleitplanungsebene gesichert. Die letztendlichen Mieter/Pächter sind derzeit noch nicht bekannt. Begleitende Vereinbarungen innerhalb eines städtebaulichen Vertrags stehen der Stadt und der Investorin frei.

7.1.2.2 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO)

Südlich des Plangebiets grenzt die Innenstadt von Weingarten an. Der Einkaufsschwerpunkt liegt im Bereich Löwenplatz/Karlstraße, während Vielfalt und Lebendigkeit im Umfeld des ehemaligen Schuler-Areals deutlich abnehmen (Münsterplatz, Postplatz, Kirchstraße).

Großflächiger Einzelhandel, für den im vorliegenden Einzelhandelskonzept Wachstumspotenziale berechnet wurden, kann in der kleinteiligen Altstadt nicht entwickelt werden. Wie in den Ziffern 4.1 und 7.1.2 beschrieben, bietet das Plangebiet hier die einmalige Chance, einen starken Einzelhandelsmagneten zu etablieren, von dem das gesamte Stadtzentrum profitiert. Die Ansiedlung ergänzender Angebote sowie eine enge Verknüpfung mit dem Bestand sind grundlegend, um einen konkurrierenden Solitärstandort zu vermeiden. In Nachbarschaft zur Basilika bietet das Areal zudem sehr gute Potenziale für Tourismus-, Kultur- und Freizeitnutzungen.

In Kombination mit der angedachten Einzelhandelsnutzung, die über entsprechende Festsetzungen der Mindest- und Maximalverkaufsflächen sowie zur Zulässigkeit von Sortimenten gesichert ist, sollen zudem auf Grund der anhaltenden Wohnraumnachfrage und der attraktiven innerstädtischen Lage Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses entstehen. Um die Belegung des Erdgeschosses mit Einzelhandelsnutzungen zu sichern, sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

Auf Grund mangelnder Rechtsgrundlage ist die Festsetzung baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen als absolute Zahl in einem Sondergebiet unzulässig bzw. nur dann zulässig, wenn in dem Sondergebiet nur ein einziger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. In Weiterentwicklung des Bebauungsplanvorentwurfs werden die Verkaufsflächenobergrenzen im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) nunmehr als Verhältniszahlen (mit zwei Nachkommastellen) in Relation zur Grundstücksfläche festgesetzt und die rückgerechneten, ungefähren absoluten Zahlen zur besseren Lesbarkeit und zum besseren Verständnis als Hinweise in die jeweiligen Festsetzungen übernommen.

Auf Basis der Untersuchungen und Ergebnisse aus der dem Bebauungsplan anliegenden „Gutachterlichen Stellungnahme zu möglichen Einzelhandelsnutzungen in den Martinshöfen Weingarten“ wurden in den Ziffern 1.1.2.1 bis 1.1.2.3 der Bebauungsvorschriften dezidierte Festsetzungen zu den Mindest- und Maximalverkaufsflächen sowie zu den zulässigen Sortimenten getroffen. Zur Begründung wird auf die Ausführungen in Ziffer 4.1 sowie das anliegende Einzelhandelsgutachten verwiesen.

Um die Umsetzung des Einzelhandelskonzepts zu sichern, wurden die zulässigen Verkaufsflächen im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche festgelegt. Somit kann sichergestellt werden, dass sich auch eine Kombination der einzelnen zulässigen Einzelhandelsbetriebe oder Sortimente für die Nahversorgungsstrukturen der Umgebung – auch der Stadt Ravensburg – als verträglich darstellt. Hierbei wurden die im Einzelhandelsgutachten benannten Obergrenzen der jeweiligen sowie gesamten Verkaufsflächen beachtet, sodass diese auch bei einer Summierung nicht überschritten werden.

Entsprechend der Ausnahmeregelung in Ziffer 1.1.2.1 der textlichen Festsetzungen können Vollsortimenter unter Ausschluss von Harddiscountern mit einer Verkaufsflächenzahl bis insgesamt maximal 0,29 – entspricht bei ungeteiltem Grundstück einer Verkaufsfläche von ca. 1.390 m² – nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Ihre raumordnerische Verträglichkeit ist gutachterlich schon jetzt nachgewiesen. Aus städtebaulichen Gründen strebt die Stadt mehr Betriebe und kleinere Flächen an, weshalb von einer allgemeinen Zulässigkeit abgesehen wurde. Wird nachgewiesen, dass die eigentlich gewünschte Ansiedlung nicht zu verwirklichen ist, kann zur Vermeidung von Leerstand auch ein größerer Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden.

Darüber hinaus kommt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nur im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass Abweichungen von den Festsetzungen städtebaulich verträglich sowie mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Die Zulässigkeit von Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungsgewerbes soll den im Wettbewerb ausgelobten und nach wie vor von der Stadt Weingarten angestrebten Nutzungsmix ermöglichen.

Da für diese Nutzungsmischung in der BauNVO keine entsprechende Gebietsart hinterlegt ist, wird für den südlichen Teilbereich ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Die Zulässigkeiten werden über eine Positivliste definiert, um damit etwaige Änderungen in der Nutzungsstruktur etwa auf Grund von Inhaber- und/oder Sortimentswechseln abdecken zu können.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zu den Grundflächen (GF), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (I, III bis VII) sowie der Höhe baulicher Anlagen über Gebäudehöhen in m.ü.NHN (GH) als Maximalmaß und Lichte Höhen (LH) in Meter (m) als Mindestmaß.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich hierbei am Siegerentwurf des Büros Ackermann + Raff, der möglichst entwurfsgetreu umgesetzt werden soll.

7.1.3.1 Grundfläche (GR) und Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Urbane Gebiet (MU) werden absolute Grundflächen (GR) festgesetzt, sodass die Überbaubarkeit entsprechend des städtebaulichen Entwurfs gesichert und die einzelnen Baufelder gemäß ihrer geplanten Ausnutzung inklusive eines moderaten Puffers festgesetzt sind. Die Festsetzung einer oder mehrerer Grundflächenzahlen (GRZ) erschien hier nicht zielführend, da sich die Struktur und Größe der einzelnen Baufelder und Baufenster zu heterogen darstellen. Die Festsetzung der absoluten Grundflächen (GF) dient demnach auch der klaren Les- und Anwendbarkeit sowie der einfacheren Berechnung.

In Anlehnung an § 17 Abs. 2 BauNVO dürfen aufgrund der großflächigen Unterbauung des Urbanen Gebiets (MU) mit Tiefgaragen, Kellern, Abstellflächen etc. durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 und § 21a Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis 1,0 zugelassen werden, sofern 0,1 der Grundstücksflächen mit begrüntem Erdreich von mindestens 35 cm überdeckt und gärtnerisch gestaltet sind.

Die Fläche des Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) soll durch großflächige Nutzungen im Erdgeschoss und durch die vollständige Unterbauung des Grundstücks zur Unterbringung der Tiefgarage ganz in Anspruch genommen werden. Auf Grund dessen wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 mit einer Überschreitung für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 1,0 festgesetzt, die dies ermöglicht.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Terrassen – im Unterschied zu Balkonen – den Nebenanlagen zuzuordnen sind.

7.1.3.2 Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Im gesamten Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossfläche (GF) oder Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet, da sowohl für das Urbane Gebiet (MU) als auch für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 3,0 bzw. 2,4 gelten und nicht überschritten werden dürfen.

7.1.3.3 Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

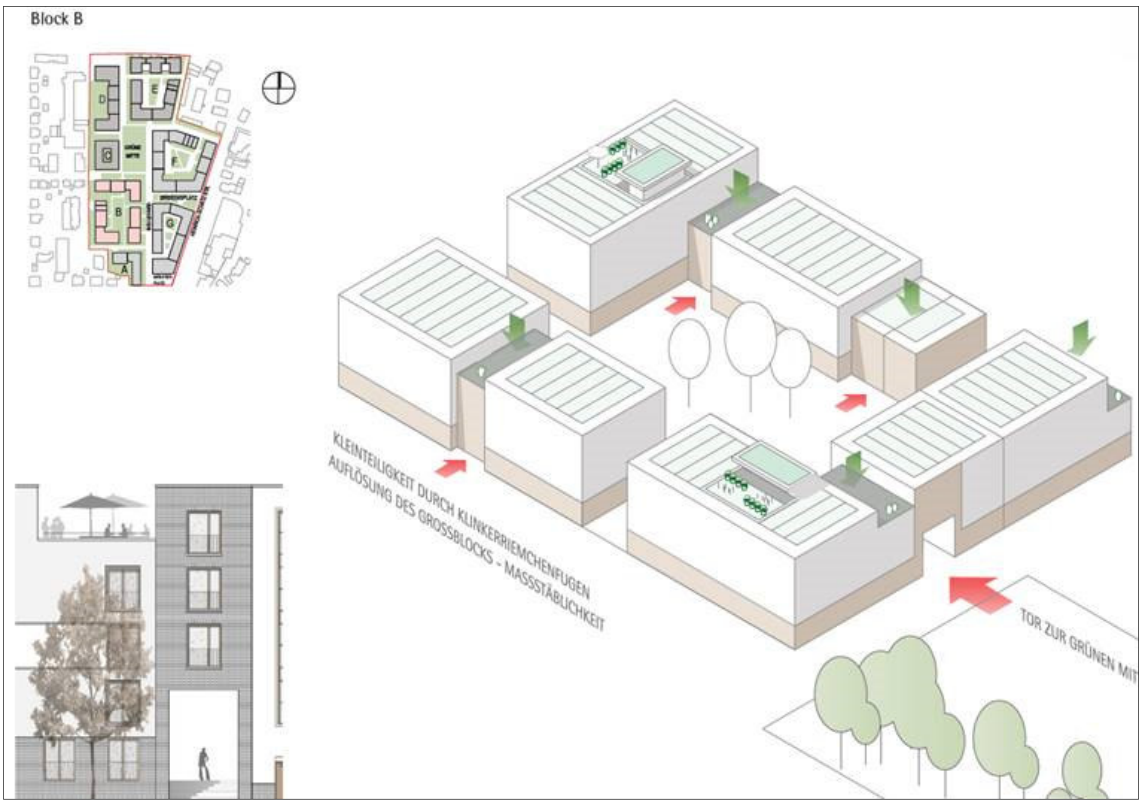
Durch die dezidierte Festsetzung der Vollgeschosse in Verbindung mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) wird auch hier wieder die Entwurfsidee in die Bauleitplanung übertragen. Die Höhenentwicklung soll zum einen das Einfügen in die bestehenden stadträumlichen Strukturen sichern und zum anderen eine abwechslungsreiche Ausgestaltung der Bauten ermöglichen. Auf die Wohnnutzungen in der Umgebung (Bomsgasse, Schillerstraße, Heinrich-Schatz-Straße) wird durch vereinzelte Rücksprünge und die teilweise Reduzierung der Geschossigkeit Rücksicht genommen. Ein Hochpunkt wird mit sieben Geschossen zur Schussenstraße hin ausgebildet. Ansonsten bewegt sich die Geschossigkeit zwischen drei und sechs Vollgeschossen – was auch der nach Norden hin abfallenden Topografie geschuldet ist –, wodurch monotone, monolithische Strukturen („Trabantensiedlung“) vermieden werden sollen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante und wird in Metern über Normalhöhennull (m.ü.NHN) angegeben.

Im Urbanen Gebiet (MU) sowie dem Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind diverse Überschreitungsregelungen für technische Aufbauten oder Bauteile, Austritte für Dachterrassen, Anlagen zur Nutzung solarer Energie, lärmschutzbedingte (verglaste) Prallwände sowie Absturzsicherungen festgesetzt. Maßgeblich hierfür ist jeweils die obere Dachbegrenzungskante.

Diese Überschreitungsregelungen erfolgen unter Berücksichtigung gebäudetechnischer und immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse, der Nutzung begrünter Dachflächen als Terrassen und Gärten (Austritte) sowie der Nutzung von Solarenergie, sodass Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren nicht notwendig werden.

Des Weiteren sieht der hochbauliche Entwurf Gebäudedurchgänge zur Strukturierung und Gliederung der Fassaden an verschiedenen Stellen innerhalb der Baufelder vor, unten beispielhaft abgebildet für Baufeld B:



Visualisierung Baufeld B – Stand 08/2020, Büro Ackermann & Raff (ohne Maßstab)

Diese Durchgänge werden im Bebauungsplan über die Festsetzung einer Lichten Höhe (LH) von 3 m bzw. 4 m als Mindestmaß (siehe Planeinschrieb) gesichert, um nach oben hin Spielraum zu lassen, da auch höhere Einschnitte zur Gliederung der Baublöcke machbar sein sollen und wünschenswert sind.

Wichtig hierbei ist, dass die Durchgänge entsprechend der gewünschten Höhen und sonstigen Maßgaben überbaut werden, weshalb hierzu eine klarstellende Festsetzung getroffen wird.

Im Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind entlang der Heinrich-Schatz-Straße Arkaden geplant (siehe untere Abbildung). Für diesen Bereich wird das Gehrecht „R3“ (siehe Ziffer 7.1.9) eingeräumt und eine lichte Höhe (LH) von mindestens 3,2 m mit entsprechender Überbauung festgesetzt. Auf Grund der dort geplanten Nutzung mit Geschäften, Einzelhandel und Gastronomie, sowie aus stadtgestalterischen Aspekten ist es der Stadt Weingarten ein großes Anliegen, die dortigen Fassaden- und Schaufensterelemente begeh- und erlebbar zu machen.

Ansicht Ost Baufeld G – Stand 11/2020, Büro Ackermann & Raff (ohne Maßstab)

7.1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

7.1.4.1 Bauweise

Der städtebauliche Entwurf zitiert die Gebäudelängen der umgebenden Bebauung, die zum Teil über 50 m hinausgehen und entsprechende Kubaturen aufweisen. Er sieht eine – in Teilen unterbrochene – Blockrandbebauung mit Ausbildung von großen, attraktiven Innenhöfen vor. Daher wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, in der die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet und die Blockrandbebauung somit ermöglicht wird. Die Blockrandbebauung soll in diesem zentralen Teil der Stadt Weingarten zudem für durchgängige Gebäudekanten entlang der Hauptachsen, eine geordnete städtebauliche Struktur und ein geschlossenes Gesamtbild sorgen.

7.1.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien (Baufenster) orientieren sich ebenfalls stark am städtebaulichen Entwurf, sind aber mit einem moderaten Puffer gefasst, sodass kleinteilige hochbauliche Anpassungen und ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht werden. Ziel ist es, sowohl die Baukörper im Urbanen Gebiet (MU) als auch im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) baulich in die umgebenden städtebaulichen und gewerblichen Strukturen einzupassen. Die Baufenster sichern insgesamt die gewünschte städtebauliche Kubatur mit der Ausbildung privater Innenhöfe.

Die Festsetzung von Baulinien entlang der Nord-Süd-Verbindung und der Heinrich-Schatz-Straße dient dem Erzeugen und Einhalten von durchgängigen, prägnanten Raumkanten, sowie der räumlichen Fassung der Plätze. Herauszuheben ist hier, dass die Gebäude gar keinen oder nur einen geringen Abstand zu den Verkehrsflächen haben werden und sich jeweils nur einseitig entlang der Verkehrsflächen entwickeln; ausgenommen hiervon sind die Plätze, die von allen Seiten gefasst werden sollen. Die gegenüberliegenden Gebäude springen hingegen um einige Meter zurück, um hier Raum und Luft zu lassen.

Die Baugrenzen berücksichtigen bereits die Kubaturen der Neubauten, indem beispielsweise auskragende Terrassen und Balkone durch diese abgedeckt sind. Um dennoch einen angemessenen Spielraum einzuräumen, werden klare Regelungen zu Unter- bzw. Überschreitungsmöglichkeiten der Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, damit unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten möglichst vermieden werden.

So dürfen <u>Baulinien</u> durch fassadengliedernde Bauteile bis maximal 15 cm im Erdgeschoss sowie bis maximal 1,5 m ab dem 1. Obergeschoss über- und unterschritten werden. Dies soll die Durchgängigkeit der Raumkanten in den Erdgeschossen einerseits sichern und eine Flexibilität in den Obergeschossen anderseits ermöglichen. Zudem kann hier ergänzend zu den Durchgängen und Dacheinschnitten trotz der gewünschten durchgängigen Raumkanten eine lebhafte Fassadenabfolge geschaffen werden.

<u>Baugrenzen</u> dürfen mit Bauteilen wie Balkonen und Erkern um 2,5 m auf maximal 5,0 m Länge – horizontal gemessen – überschritten werden, sofern sie einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Straßenverkehrsflächen und zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung einhalten und sofern die Bauteile diesen zugewandt sind. Hierüber wird sichergestellt, dass die Bauteile nicht zu nah an die Hauptwegeverbindungen heranragen und diese optisch einengen. In den Innenhofbereichen bzw. zwischen den Gebäuden ist ein Überschreiten im genannten Maße verträglich und im Sinne einer attraktiven Wohnungs- und Grundrissgestaltung erwünscht.

Um ein Auskragen der Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, zu vermeiden, ist eine Überschreitung in diesen Bereichen nicht zulässig.

Des Weiteren dürfen die Baugrenzen mit Terrassen (nicht überdacht) um 3,0 m auf maximal 5,0 m Länge – horizontal gemessen – überschritten werden, sofern sie einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Straßenverkehrsflächen und zu den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung einhalten.

7.1.5 Verkehrsflächen

Mit dem neuen Stadtquartier „Martinshöfe“ möchte die Stadt Weingarten eine attraktive Nord-Süd- sowie Ost-West-Verbindung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen schaffen und so die Innenstadtgebiete miteinander vernetzen. So wird sowohl eine neue Ost-West- wie auch Nord-Süd-Verbindung in den zentralen Bereich des Quartiers gelegt. So können diese belebt und eine Stadt der kurzen Wege geschaffen bzw. weiter ausgebaut werden. Die Wegebeziehungen zwischen den umliegenden Bestandsstraßen werden durch die vorliegende Planung neu geordnet und gestärkt.

Die für die Stadt Weingarten wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen werden hier in dem möglichen und gebotenen Maß fortgeführt. Bei einer vorausschauenden Orts- und Stadtplanung sind

neben den Bestandssituationen auch künftige Verbesserungs- und Entwicklungsmöglichkeiten mit einzubeziehen. Die Fuß- und Radwege tragen dazu bei, eben diese kurzen Verbindungen innerhalb der Stadt zu sichern und auszubauen.

Zur klaren Unterscheidung der Art, Lage und Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen werden im zeichnerischen Teil Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Mischverkehrsfläche“ (M), „Öffentliche Parkfläche“ (P) und „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Hierüber werden zum einen die Wegeverbindungen sowie die Autofreiheit des neuen Stadtquartiers bereits bauleitplanerisch gesichert und zum anderen hieraus die Lage der öffentlichen Parkplätze ersichtlich. Über die Zweckbestimmung der „Mischverkehrsfläche“ (M) wird die Anfahrbarkeit der öffentlichen und privaten Stellplätze in diesem Bereich geregelt.

In der Planzeichnung werden darüber hinaus lokal Tiefgarageneinfahrten sowie Einfahrtsbereiche in der Schussenstraße, Heinrich-Schatz-Straße und der Abt-Hyller-Straße festgesetzt. Hierdurch wird klar definiert, an welchen Stellen der jeweiligen Straßenzüge ein- und ausgefahren werden darf. Der Einfahrtsbereich in der mittleren Heinrich-Schatz-Straße soll hauptsächlich als attraktive Verbindung in das Quartier ausgebildet werden, aber gleichzeitig auch der Anlieferung der Läden und Geschäfte im Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ dienen. Der nördliche Einfahrtsbereich dient der Andienung der dort befindlichen öffentlichen Parkplätze.

7.1.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Zur Sicherstellung eines der wichtigsten Ziele des städtebaulichen Entwurfs zur Umsetzung eines autofreien Stadtquartiers bedarf es hierzu diverser Regelungen. Im gesamten Plangebiet sind daher oberirdische Carports und Garagen nicht und nur wenige oberirdische Kfz-Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Zonen (P und ST) zulässig.

Zur Realisierung der großflächigen Tiefgaragen sind im Urbanen Gebiet (MU) sowie dem Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Fahrradstellplätze, Keller etc.) zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten sind bis zu einer Höhe von 1,0 m oberhalb der Geländeoberfläche zulässig. Diese zusätzliche Festsetzung soll einem zu starken Heraustreten etwaiger Tiefgaragenüberdachungen entgegenwirken.

Im öffentlichen Raum sind Fahrradstellplätze z. B. in Form von Fahrradbügeln grundsätzlich zu begrüßen, weshalb diese im gesamten Plangebiet zulässig sind. Hochbaulich in Erscheinung tretende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (überdachte Fahrradstellplätze etc.) sind im öffentlichen Freiraum städtebaulich jedoch nicht erwünscht und daher nur innerhalb der festgesetzten Zonen (NA) zulässig.

Zudem sind Einfahrten und Einfahrtbereiche im gesamten Plangebiet nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen bzw. Bereichen zulässig (siehe hierzu Ziffer 7.1.5). So soll der Zufahrtsverkehr an unterschiedlichen Stellen des Plangebiets gebündelt werden.

7.1.6.2 Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis zu und über 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der dafür festgesetzten Zonen (NA) zulässig, um eine Lokalisierung der hochbaulichen Anlagen zu gewährleisten und das Entstehen von zusammenhängenden Freiflächen sowohl im Inneren, als auch entlang der öffentlichen Räume, zu sichern. Zudem sieht der städtebauliche Entwurf die Unterbringung von Mülltonnen, Fahrrädern und Abstellmöglichkeiten in den Untergeschossen vor, sodass hier bereits entsprechende Alternativen zu hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen, sind bei oberirdischer Ausführung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und unterirdisch im gesamten Plangebiet zulässig. Hierdurch wird bei der Realisierung und sich eventuell ergebenden Änderungen diesbezüglich ein Spielraum gesichert.

7.1.7 Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche F1 mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient der Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie der Aufenthaltsfunktion von Personen und ist zudem mit grünordnerischen Maßnahmen (siehe Ziffern 7.1.8) belegt. Dies dient in Kombination mit den Anpflanzmaßnahmen dem internen Ausgleich, der Aufenthaltsqualität und der Durchgrünung des Gebiets.

7.1.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Aufwertung der zentral gelegenen, öffentlichen Grün- und Maßnahmenfläche „F1“ mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ werden grünordnerische Maßnahmen festgesetzt (siehe hierzu auch Ziff. 7.1.11). So sind an geeigneter Stelle Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als Mulden anzulegen. Diese sind mit naturraumtypischen, gebietsheimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern einzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Versickerung über Altlasten ist nicht vorgesehen. Zulässig sind darüber hinaus für die Funktionsfähigkeit der Anlagen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen.

Für Feuerwehrumfahrungen, -zufahrten und -aufstellflächen sind im Randbereich der Grünfläche „F1“ wasserdurchlässige Befestigungen zulässig. Hierüber soll gesichert werden, dass die für große Fahrzeuge und Löschzüge notwendigen Kurvenradien hergestellt werden können und somit Brandschutzmaßnahmen und Rettungsmöglichkeiten nicht erschwert werden.

Zum Schutz der Fledermäuse und als Ersatz für den Wegfall der Quartiersmöglichkeiten sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ravensburg auf der Ost-, Süd- und/oder Westseite der Neubauten mindesten 15 Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z. B. Strobel, Fledermausflachstein Nr. 123 oder andere) an den Fassaden anzubringen oder dort zu integrieren. Es erfolgt keine planzeichnerische Festsetzung oder Präzisierung der Bebauungsvorschrift Ziffer 1.7.2, da die genauen Anbringungsorte noch nicht bekannt sind. Die Maßnahme wird im Städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Entscheidung zur Anbringung weiterer Nisthilfen an den Neubauten wird dem Projektentwickler überlassen.

Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Materialien für Stellplatzflächen dient der Reduzierung der Versiegelung und damit dem Grundwassererhalt sowie dem Klimaschutz insgesamt. Auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage, der verdichteten Bauweise, der vorgesehenen Nutzungen mit Wohnen, Ladengeschäften, Dienstleistern, Gastronomie etc. und der damit einhergehenden öffentlichen Zugänglichkeit ist von einer hohen Frequentierung des neuen Stadtquartiers auszugehen. Eine dauerhafte Begrünung mit bspw. Rasenwaben auf den intensiv genutzten Verkehrsflächen (Fahr- und/oder Fußverkehr) ist auf diese Frequentierung nicht ausgelegt und würde wohl auf lange Sicht nicht im gewollten Zustand erhalten werden können. Zur Offenlage wird die Festsetzung Ziffer 1.7.3.1 aus diesen Gründen nunmehr nur noch auf die Stellplatzflächen (ruhender Verkehr) angewandt. Demnach können Wege- und Hofflächen auch mit nicht-wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Die für die Stellplatzflächen festgesetzten wasserdurchlässigen Beläge beinhalten jedoch weiterhin die Verwendung von Rasenwaben bzw. Rasengitter. Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wird für den vorliegenden zentralen Innenstadtbereich als angemessen und ausreichend angesehen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet bisher fast vollständig versiegelt war und in Verbindung mit allen anderen grünordnerischen Maßnahmen eine hohe freiräumliche und grünplanerische Aufwertung erfährt, die zu den Zielen des Klimaschutzes beiträgt.

Hierzu zählt auch die Installation begrünter Flachdächer die als Dachgärten genutzt und vielfältig angelegt werden sollen. Verbindliche Festsetzungen zur Strukturierung und Gestaltung der Dachflächen sowie zur Realisierung von öffentlichen Dachgärten können innerhalb des Bebauungsplans nicht getroffen werden, da das Baugesetzbuch (BauGB) hierzu keine Ermächtigungsgrundlage enthält. Zur Sicherung einer hochwertigen Dachgestaltung wird parallel zum Bebauungsplan ergänzend ein Städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet, der auch die Gestaltung der Dachflächen zum Thema hat. Vorgesehen sind Dachgärten mit Pflanztrögen und Totholz zur Förderung der Biodiversität, Wasserflächen für Vögel und Fledermäuse sowie Flächen für Urban Gardening, die durch die Bewohner individuell genutzt werden können.

Hierdurch wird trotz der Überbauung mit Gebäuden im Vergleich zur Bestandssituation eine Entsiegelung erreicht, was bei eingedeckten Dächern nicht der Fall ist. Die Wasserrückhaltung wird verbessert, was je nach Begrünungsart jährlich 30-99 % des Niederschlags ausmacht. Die Spitzenabflüsse werden um bis zu 100 % vermindert, sodass die bereits ausgelastete Kanalisation in den umgebenden Bestandsstraßen entlastet werden kann. Über die Verdunstung des in den Gründächern gespeicherten Wassers ergibt sich durch die Kühlung und Luftbefeuchtung eine Verbesserung des Umgebungsklimas. Es können ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden, die die Stadtökologie verbessern und Lebensräume für Kleintiere bieten. Die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub sowie die Minderung von Elektro-Smog werden ermöglicht.

Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude müssen daher zu mindestens 80 % extensiv begrünt werden. Dies gilt nicht für die als Terrassen oder durch Aufzugsaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen der Hauptgebäude. Diese sind bei der Prozentangabe bereits herausgenommen, sodass diese auch ohne Begrünung hergestellt werden können.

In der Weiterentwicklung der Planung wurde entschieden, zur Nutzung von regenerativen Energien bei der Stromgewinnung auf den Dachflächen ein System von Photovoltaikanlagen auf mindestens 50 % der begrünten Dachflächen zu installieren. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist hierbei zulässig. Die Mindestfläche der Dachbegrünung der Hauptgebäude verringert sich in diesem Fall auf 50 %.

Solaranlagen können zwar zu einer starken Veränderung des Ortsbildes führen, haben aber aufgrund ihrer Vorzüge bereits Einzug in Weingarten gehalten. Grundsätzlich befürwortet die Stadt Weingarten zudem den Einsatz regenerativer Energien. Um sicherzustellen, dass keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Nachbarschaft zu befürchten ist, werden dezidierte Vorgaben zur Aufständerung und zum verwendbaren Material getroffen.

Die Festsetzung der Materialien zu Dächern, Dachrinnen oder Fallrohren soll die Kontamination des Bodens durch Metallionen verhindern.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Fledermaus- und Insektenschutzes.

Das Thema „Fassadenbegrünung“ wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und über das Gestaltungskonzept in Verbindung mit dem städtebaulichen Vertrag gesichert.

7.1.9 Geh-, Fahr-und Leitungsrechte

Um die direkte Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebiets zu sichern, müssen sich die zukünftigen Grundstückseigentümer verpflichten, mancherorts öffentlich nutzbare Wege über ihre Grundstücke zu führen. Die Flächen sollen zwar im privaten Besitz verbleiben, werden jedoch zu Gunsten der Allgemeinheit und der Stadt mit unterschiedlichen Geh-, Fahr- und Nutzungsrechten belegt. Dadurch wird sonstiger motorisierter Individualverkehr weitgehend unterbunden. Zum Zwecke der Anlieferung, bei Umzügen oder Notfalleinsätzen dürfen diese Wege jedoch ausnahmsweise überfahren werden. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen wie Poller, Bügel oder sonstige hochbauliche Einrichtungen werden im Zuge der Realisierung des Gebietes installiert.

7.1.10 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken durch den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb gewerbebedingte sowie durch die umliegenden Straßen – Schussenstraße im Norden, Heinrich-Schatz-Straße in Verbindung mit der Tunnelein- und -ausfahrt im Westen sowie Abt-Hyller-Straße im Süden – verkehrsbedingte Immissionen ein. Vom Ingenieurbüro ITA, Wiesbaden, wurde eine umfängliche „Gutachterliche Stellungnahme“ (Lärmgutachten) erarbeitet, die den Bebauungsplanunterlagen beigefügt ist; im Detail wird hierauf verwiesen.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

7.1.10.1 Allgemeines

Den ermittelten Lärmimmissionen sind teilweise Überschreitungen der empfohlenen Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu entnehmen. Auf diese Lärmkonflikte ist zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Lärmschutzmaßnahmen zu reagieren. Je nach Sachlage bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

- planerische / organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
- Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
- aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
- passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Grundsätzlich sollten die Maßnahmen in der oben aufgeführten Reihenfolge eingesetzt werden. Es ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen, welche Maßnahmen unter den vorhandenen Einsatzbedingungen verhältnismäßig sind und wesentlich zu einer Konfliktlösung beitragen.

Für das vorliegende Plangebiet wurde die Festsetzung einer Baureihenfolge erwogen, wird vom Lärmgutachter aber nicht mehr für erforderlich gehalten.

Da das Plangebiet eigentumsrechtlich in einer Hand ist, geht die Stadt davon aus, dass schon aus Gründen des Schutzes vor Verkehrslärm zunächst die lärmzugewandten Bauabschnitte verwirklicht werden. Dies hat die Vorhabenträgerin auch ausdrücklich zugesagt. Damit ist dann zugleich ein noch besserer Schutz vor Gewerbelärm gewährleistet. Zur Einhaltung der maßgeblichen Lärmwerte erforderlich ist dies aber nicht.

7.1.10.2 Verkehrslärm

„Für das Plangebiet wurden hinsichtlich des Verkehrslärms die Schussenstraße, die Heinrich-Schatz-Straße, die Abt-Hyller-Straße sowie die Bomsgasse/ Schillerstraße betrachtet.

Zur Beurteilung der Ergebnisse werden zunächst hilfsweise die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 für Mischgebiete (MI) herangezogen, da weder in DIN 18005-1 noch in der 16. BImSchV – im Gegensatz zur TA Lärm – Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte für Urbane Gebiete (MU) existieren.

Die Orientierungswerte im Mischgebebiet (MI) betragen für Verkehr:

- *tags 60 dB(A)*
- *nachts 50 dB(A)*

Erhöhte Geräuscheinwirkungen durch externen Verkehr treten im Nahbereich von Schussenstraße, Heinrich-Schatz-Straße und Abt-Hyller-Straße auf.

Bei Überschreitung der schalltechnischen Zielwerte für Verkehr im MU sind Maßnahmen zur Geräuschminderung erforderlich, wobei im vorliegenden Fall aus städtebaulichen Gründen aktive Minderungsmaßnahmen nicht in Betracht kommen.

In Außenwohnbereichen besteht der Schutzanspruch vor Verkehrsgeräuschen für die Tageszeit.

Vorgaben zur Baureihenfolge im Plangebiet sind aus schalltechnischen Gründen nicht erforderlich.“

7.1.10.3 Gewerbelärm extern und intern

„Die Belange des nördlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebs (Recycling- und Schrottverwertungsbetrieb) werden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren und bei der Realisierung berücksichtigt. Durch die vorliegende Planung wird der Betrieb sowohl im Bestand als auch in der Erweiterungsmöglichkeit des im Rahmen der Baugenehmigung von 2006 zugestandenen Entwicklungsspielraums nicht eingeschränkt.

Für das nördliche, vom Gewerbelärm betroffene Plangebiet ist die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) vorgesehen. Beurteilungsmaßstab für die Ergebnisse ist die TA Lärm, die Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (MU) betragen hiernach:

- *tags 63 dB(A)*
- *nachts 45 dB(A)*

Erhöhte Geräuscheinwirkungen durch Gewerbe treten vorrangig im Nordwesten des Plangebiets (Baufeld D) auf, primär bedingt durch externe Quellen.

Auch interne Gewerbequellen können im Nordwesten sowie im straßennahen Bereich des MU an der Heinrich-Schatz-Straße (Baufeld F) erhöhte Geräuscheinwirkungen hervorrufen.

Werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MU überschritten, sind Maßnahmen zur Geräuschminderung erforderlich.

Die Untersuchung gewerblicher Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets nach aktueller Planung, in Verbindung mit Erfahrungswerten, liefert zunächst Aussagen über Nutzungsmöglichkeiten. So ist z. B. die Andienung mit Lkw im geschlossenen Ladehof für den Umfang des geplanten Einzelhandels in der Tageszeit schalltechnisch gut realisierbar.

Im Übrigen zeigt die Überprüfung gewerblicher Geräuschemissionen, inwieweit im Plangebiet u. U. Maßnahmen zur Geräuschminderung erforderlich werden, und liefert so schalltechnische Hinweise für die künftigen Baugenehmigungsverfahren.

In Zusammenhang mit Gewerbeentwicklung in den abgeschirmten Bereichen des Plangebiets – z. B. Gastronomie mit Außenbewirtschaftung usw. – sollten auch die maßgeblichen Außenlärmpegel in den Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Der verwendete Untersuchungsansatz trägt der Tatsache Rechnung, dass im vorliegenden Fall kein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt wird und daher in den vorgeschlagenen, schalltechnischen Festsetzungen nur der Schutz vor externen Geräuscheinwirkungen Berücksichtigung findet.“

Auch hier stellt der Gutachter fest, dass es der Festlegung einer Baureihenfolge nicht bedarf (*„… auch dann eingehalten, wenn der Kopfbau im Teilbereich-Nord erst später errichtet werden sollte“, S. 34/65*).

Da sich erst nach Offenlage herausgestellt hat, dass der Gutachter vorauseilend von der noch gar nicht erfolgten Herstellung einer in seinem Gutachten als bereits bestehend unterstellten Schallschutzwand ausgegangen ist, wurde diese Herstellung nebst weiterer Erhaltung vertraglich vereinbart und zugunsten der Stadt dinglich abgesichert. Die Stadt kann daher dauerhaft durchsetzen, dass der als bestehend unterstellte aktive Schallschutz tatsächlich besteht, bevor das Plangebiet aufgesiedelt wird und erste betroffene Immissionsorte entstehen.

Dies alleine hätte gereicht, Lärmkonflikte auszuschließen. Ungeachtet dessen sind schädliche Umwelteinwirkungen seitens des mit der fraglichen Schallschutzwand abzuschirmenden Betriebes zusätzlich dadurch ausgeschlossen, dass sich die Vorhabenträgerin vertraglich und mit dinglicher Sicherung zugunsten der Stadt verpflichtet hat, schalldämpfende Materialien zu verbauen und öffenbare Fenster auszuschließen.

Die Stadt kann damit auf die Vorgabe strengeren passiven Schallschutzes als bisher in dem Gutachten vorgesehen verzichten, da mit dieser Vereinbarung rechtlich dauerhaft gesichert ist, dass keine unzumutbaren Immissionen auf die neuen Immissionsorte im Bebauungsplangebiet einwirken.

7.1.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7.1.11.1 Pflanzgebot

Um eine attraktive Ein- und Durchgrünung sowie die Aufenthaltsqualität innerhalb des Stadtquartiers zu gewährleisten, werden auf Grundlage des Freiraumkonzepts des Ingenieurbüros faktorgruen, Stuttgart, sowohl im zeichnerischen Teil als auch in den Bebauungsvorschriften Anpflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese dienen zudem der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und werten das vormals fast vollständig versiegelte Areal stadtgestalterisch und stadtökologisch sehr auf. Die Maßnahmen werden im anliegenden Umweltbeitrag des Ingenieurbüros faktorgruen, Stuttgart, tiefergehend dargestellt und begründet.

Insgesamt wird das Plangebiet in der Nord-Süd-Achse mit integrierter grüner Mitte, entlang der Heinrich-Schatz-Straße sowie an den Gebietsrändern freiräumlich und grünplanerisch aufgewertet, sodass die Ziele des Grünraumkonzepts der Stadt Weingarten und des ISEK 2040 umgesetzt und das Stadtklima verbessert, sowie der Biotopverbund gestärkt werden. Die im Grünraumkonzept der Stadt Weingarten als Zielsetzung genannte Begrünung entlang der Schussenstraße findet sich in der Festsetzung von fünf Einzelbäumen sowie eines weiteren Einzelbaums im Verlauf der Schussenstraße auf Bauleitplanungsebene wieder. Weitere grünplanerische Elemente entlang der Schussenstraße werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt und im Zuge der Hochbau- und Freiraumplanung herausgearbeitet sowie im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Das Anpflanzen von großkronigen Bäumen ist Teil des mit der Öffentlichkeit ausgearbeiteten und vom Gemeinderat beschlossenen Strukturkonzepts für die bauliche Entwicklung des Areals. Aus diesem Grund wurde Wert darauf gelegt, dass die „Grüne Mitte“ des Quartiers nicht unterbaut wird, damit sich das Wurzelwerk von großkronigen Bäumen ungehindert entwickeln kann. Die verdichtungsfreie Aufbringung einer der geplanten Bepflanzung entsprechenden, mächtigen durchwurzelbaren Bodenschicht aus kulturfähigem Unterboden und Oberboden sowie die Anforderungen der BBodSchV werden im Zuge der Realisierung des Baugebiets berücksichtigt. Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans wird ein Außenanlagenplan als Teil eines städtebaulichen Vertrags der Planung beigefügt. In dem Außenanlagenplan und dem dazugehörigen Gestaltungsplan sind die Baumarten und Qualitäten festgelegt, die in die Pflanzliste der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen wurden.

Eine Anpflanzung ausschließlich großkroniger Bäume kann nicht festgesetzt werden, da das Plangebiet größtenteils mit Tiefgaragen und Keller- sowie Lagerräumen unterbaut ist und großkronige Bäume auf Grund der größeren Wurzelballen möglicherweise nicht an jeder Stelle anpflanzbar sind bzw. auf Dauer erhalten werden können. In der Bebauungsvorschrift werden **Mindest**qualitäten festgesetzt sowie in Anhang II die Baumarten und **Mindest**verpflanzung benannt. Die Pflanzenliste wurde zur Offenlage bereits auf heimische, klimabegünstigende Arten umgestellt und stellt nach Auffassung der Stadt Weingarten einen ausreichenden Katalog für die Bauherren bzw. dem Projektentwickler dar. Zudem sind die zu verpflanzenden Gehölzarten dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002) entnommen und die Gehölzauswahl erfolgte auf Grundlage der Empfehlungen der LWG Veitshöchheim für „Bäume mit Zukunftscharakter in Bezug auf den Klimawandel“ (2018). Weiterhin ist darauf zu achten, dass Gehölze mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Die Gehölzauswahl wurde auf Grundlage der Empfehlungen der LWG Veitshöchheim für „Bäume mit Zukunftscharakter in Bezug auf den Klimawandel“ (2018) entnommen, sodass mit den vorgeschriebenen Laubbäumen 2. und 3. Ordnung nach Auffassung der Stadt Weingarten eine gut funktionierende, dichte Durchgrünung und klimabegünstigender Wirkung geschaffen werden kann.

Auf Grund der zentralen, innerstädtischen Lage und der verdichteten Bauweise wird eine Anpflanzung von einem Baum pro 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche entsprechend der Festsetzung Ziffer 1.10.1.2. in Verbindung mit der Pflanzliste (Anhang II) festgesetzt. Der Ansatz einer noch niedrigeren Quadratmeterzahl wird als nicht realistisch bzw. realisierbar angesehen, da hier innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen noch andere Funktionen wie Spielflächen, „Hart“plätze, Treffpunkte vorgesehen sind, die ebenfalls ihren Raum und Platz benötigen.

Die Festsetzung hinsichtlich der Qualität der Bäume und Sträucher stellt ein Mindestmaß dar; die Pflanzung größerer Bäume ist grundsätzlich zulässig und wünschenswert.

Ein hoher Beitrag zum Stadtklima und Artenschutz ist der Stadt Weingarten wichtig, weshalb als weitere Kompensation begrünte Flachdächer vorgeschrieben sind. Die Begrünung der Flachdächer wird nunmehr nicht über eine gestalterische, örtliche Bauvorschrift nach § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO vorgegeben, sondern als „harte“ planungsrechtliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB verbindlich festgesetzt. Hierüber wird noch mehr Gewicht auf die Ziele des Klimaschutzes gelegt und bauleitplanerisch sichergestellt, dass durch diese Muss-Vorschrift die Dächer in Verbindung mit Photovoltaikanlagen zu mindestens 50 % begrünt werden.

7.1.11.2 Pflanzerhalt

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sichern 5 der prägenden Bestandsbäume entlang der Heinrich-Schatz-Straße. Die restlichen Bestandsbäume können auf Grund der Erschließung und Neubebauung des Plangebiets und/oder Nähe zu den späteren Baugruben nicht gehalten werden. Im südlichen Straßenverlauf werden hierfür jedoch Ersatzpflanzungen vorgenommen. Die 5 zum Erhalt festgesetzten Laubbäume sollen erhalten, dauerhaft gepflegt und geschützt werden. Bei Abgang ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzliste in Anhang II der Bebauungsvorschriften nachzupflanzen.

Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.

7.1.12 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen

Damit sowohl funktional als auch gestalterisch eine klare Grenzziehung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatgrundstücken hergestellt werden kann, ist es notwendig, Rückenstützen exakt auf die Grenze zu setzen. Hierfür ist aus baukonstruktiven Gründen für das Fundament die Inanspruchnahme von straßenbegleitenden Flächen auf den Privatgrundstücken erforderlich.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.2.1.1 Dächer und Dachaufbauten

Die ortstypische Bauweise in Weingarten ist bisher eher von Sattel- und Walmdächern geprägt, was sich an der Umgebungsbebauung auch ablesen lässt. Die bisher im Plangebiet vorhandene Dachlandschaft war jedoch als eher heterogen zu beschreiben und bereits mit Flachdächern und flach geneigten Dächern versehen. Flache und flachgeneigte Dächer sind daher auch in Weingarten keine Seltenheit mehr und stellen zeitgemäße Dachformen dar, die auch im Plangebiet Verwendung finden sollen. Die zulässige Dachform orientiert sich zudem am städtebaulichen Entwurf und soll zum einen die höhenmäßige Entwicklung der Gebäude beschränken und zum anderen die optimale Ausnutzung der Wohnräume in den obersten Geschossen ermöglichen. Darüber hinaus ist die Begrünung der Flachdächer sowie deren Nutzung als Freiraum ein wesentlicher Bestandteil des vorgelegten Konzepts.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Wandverkleidungen nicht zulässig, da diese das Erscheinungsbild der vom Martinsberg aus einsehbaren Dächer sowie der großflächigen Fassaden beeinträchtigen können.

Die Vorgabe zur Ausführung/Materialität der Absturzsicherungen dient ebenfalls der Stadtgestaltung, da die Einfassung der – auch auf den Gebäudeeinschnitten – geplanten Dachterrassen/ Balkone/Austritte bei Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH max.) transparent und durchlässig wirken sollen.

7.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Die Regelungen zu den Werbeanlagen und Automaten werden getroffen, um einem „Wildwuchs“ an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen in der Innenstadt zu begegnen und Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden.

7.2.3 Außenanlagen

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen eine weitere Begrünung der Flächen sicherstellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren.

Die Begrünung der Innenhöfe wird zudem über die festgesetzten Baufenster und Grundflächen (GR) sowie ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften geregelt, sodass diese nicht explizit zeichnerisch festgesetzt werden. Eine Festsetzung privater Grünflächen die im Plan verortet und ausgeformt sind, könnte bei der vorliegenden verdichteten, städtischen Bebauung in der späteren Realisierung zu Problemen führen. In der Freiraumplanung und der baulichen Umsetzung sich ergebende Varianzen wären dann nicht mehr möglich.

Ebenso sollen unattraktive, dauerhaft genutzte Abstellflächen und Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden. Abstellflächen, die nur temporär am Abholtag genutzt werden, sind hiervon ausgenommen, um über die Vermeidung zu hoher haptischer und visueller Barrieren an diesen Standorten eine gute Praktikabilität zu gewährleisten. Auf Grund der temporären Nutzung erscheint dies gestalterisch verträglich.

Um eine Tunnelwirkung und das Gefühl der Abgeschirmtheit im öffentlichen Raum zu vermeiden, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m eingegrünte Drahtzäune oder eingegrünte Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen. Durch die zulässige Höhe von 1,8 m bei Hecken und den Ausschluss geschlossener, toter Einfriedungen spiegelt sich der gestalterische Wunsch wieder, lebenden Einfriedungen gegenüber Zäunen, Gittern, Mauern, Gabionen etc. den Vorzug zu geben. Entlang der Verkehrsflächen sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum bzw. die Fußgängerzone optisch nicht weiter einschränken. Die Verwendung ortsuntypischer und nicht einheimischer Gehölze sowie Thujen wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Um gestalterisch nicht erwünschte Überhöhungen von Zaunanlagen zu vermeiden, wird die Errichtung von damit verbundenen Sockelmauern ausgeschlossen. Für statisch notwendige Stützmauern können jedoch Ausnahmen gemacht werden.

Auf Grund der im Planungsgebiet vorhandenen Topographie und des dadurch entstehenden Höhenversatzes innerhalb der Baufelder und Gebäude sind Stütz- und Sockelmauern mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig und können in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

Um ein zu starkes Heranrücken etwaiger Sichtschutzwände bei bspw. Terrassen und/oder Freisitzen an den öffentlichen Raum zu vermeiden, sind in den privaten Bereichen Sichtschutzwände nur im Anschluss an Wohnnutzungen zulässig und müssen sowohl einen Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche als auch eine maximale Höhe einzuhalten. Aus gestalterischen Gründen sind grelle, ungebrochene Farbtöne und glänzende Oberflächen nicht zulässig.

7.2.4 Außenantennen

Die Vorgaben zur maximalen Zahl und Platzierung von Außenantennen an einem Standort an den Gebäuden – hier die Dächer – soll einen Antennenwildwuchs vermeiden, das Ortsbild schützen und technische Vorrichtungen am Gebäude in deren Erscheinung mindern.

7.2.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7.2.6 Stellplatzschlüssel

Der geforderte Stellplatzschlüssel resultiert aus den Untersuchungen und Inhalten des dem Bebauungsplan anliegenden Mobilitätskonzepts der Brestra Invest GmbH. Hierbei stellt das Baufeld C einen Sonderbaustein dar, da hier betreutes Wohnen, inklusives Wohnen und/oder Seniorenwohngemeinschaften realisiert werden sollen und gegenüber den restlichen Baufeldern ein Abschlag angerechnet werden kann.

Der Stellplatzschlüssel wurde fach- und sachgerecht auf Grundlage der geltenden Gesetze, Vorschriften und Erfahrungen ermittelt und ist im Hinblick auf die angestrebte Mobilitätswende nach Auffassung der Stadt Weingarten für das vorliegende Plangebiet angemessen und ausreichend.

7.2.7 Abgrabungen und Auffüllungen

Die Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sollen dem harmonischen und rücksichtsvollen Übergang innerhalb und zwischen den Grundstücken sowie zum öffentlichen Raum dienen.

8 ERHEBLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf das Stadtbild

Die Umsetzung der Planung wird das Stadtareal selbst, sowie das nähere Umfeld sowohl funktional als auch gestalterisch aufwerten. Die Erlebbarkeit des Areals aufgrund der zukünftigen Durchwegung, die gegliederte Baustruktur, die architektonische Vielfalt und die vielfältige Begrünung werden zu einem positiven und homogeneren Stadtbild beitragen. Die Höhengliederung und der Anspruch an eine ansprechende „5. Fassade“ (Dachfläche) in Form einer differenzierten Dachgestaltung und Dachnutzung können insbesondere vom Martinsberg als Qualitätsmerkmal wahrgenommen werden. Insgesamt ist eine positive Auswirkung auf das Stadtbild zu erwarten.

8.2 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). Deshalb wird als eigenständiger Bestandteil der Begründung, in Anlehnung an einen Umweltbericht, ein Umweltbeitrag einschließlich artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Ingenieurbüro faktorgruen, Stuttgart, erstellt, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser Umweltbeitrag ist dem Bebauungsplan vollumfänglich beigelegt.

Die im Umweltbeitrag vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen wurden im Laufe des Verfahrens vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Die Stadt Weingarten stellt die Umsetzung und den dauerhaften Erhalt der grünordnerischen Maßnahmen über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sicher.

9 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die umliegenden Bestandsstraßen Schussenstraße, Heinrich-Schatz-Straße und Abt-Hyller-Straße über Tiefgaragenein- und -ausfahrten. Der nichtmotorisierte Verkehr kann zusätzlich die im Westen liegende Bomsgasse nutzen. Zudem sind im Bereich der öffentlichen Parkplätze sowie des Dreiecksplatzes Einfahrtsbereiche festgesetzt, die im Falle der Parkplätze der An- und Abfahrbarkeit und im Falle des Dreiecksplatzes der Andienung/Anlieferung des Einzelhandels dienen.

Es soll ein weitgehend autofreies Quartier mit durchgängigen Wegeverbindungen und einem breiten, Nord-Süd verlaufenden Boulevard entstehen. Das Plangebiet besteht aus 7 Baufeldern (A bis G), die über insgesamt 4 Tiefgarageneinfahrten erschlossen werden. In der Abt-Hyller-Straße sowie in der Heinrich-Schatz-Straße befinden sich je eine Tiefgarageneinfahrt, in der Schussenstraße 2 Tiefgarageneinfahrten. Speziell im Streckenbereich der Schussenstraße wurde der Ein- und Ausfahrtsbereich der für das Baufeld E geplanten Tiefgarage soweit wie möglich vom Knotenpunkt Schussenstraße/Bahnhofstraße/Konrad-Huber-Straße/Heinrich-Schatz-Straße entfernt festgesetzt. Die Linksabbiegerspur wird nicht tangiert und somit die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs sowie die ungestörte Verkehrsabwicklung im Kreuzungsbereich gewährleistet. Das Problem einer Behinderung des Verkehrsflusses durch Linksabbieger in die Tiefgarage ist im Bewusstsein der Stadt. Vorbeugend wurde die Tiefgaragenzufahrt für Baufeld E in maximaler Entfernung zum Knotenpunkt gelegt. In der „Verkehrsplanerischen Begleitung“ des Büros Bernard, Aalen, vom 02.11.2020 wird hierauf Bezug genommen und die Abwicklung dargestellt. Eine genauere Prüfung der verkehrlichen Belange erfolgt auf Ebene der Ausführungsplanung sowie innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.

Falls es nach Ausführung wider Erwarten zum Rückstau kommt, der eine Verkehrsgefährdung verursacht, wird korrigierend eingegriffen werden.

Eine Möglichkeit wäre z. B., die Zufahrt der Tiefgarageneinfahrt von Osten kommend zu untersagen und nur die Einfahrbarkeit von Westen zu ermöglichen.

In den Tiefgaragen bestehen Parkmöglichkeiten für AnwohnerInnen, Beschäftigte und Kunden der Einzelhandelseinrichtungen. Die Wege und Plätze des Plangebiets sollen, bis auf eine kurze Stichstraße an der Heinrich-Schatz-Straße, mit ca. 20 Bewohnerstellplätzen, dem nichtmotorisierten Verkehr vorbehalten sein. Der erzeugte Neuverkehr wird sich auf das bestehende Straßennetz verteilen und die Knotenpunkte zusätzlich zum Bestandsverkehr belasten.

Die nordwestliche Tiefgarageneinfahrt an der Schussenstraße (L 137) liegt im unmittelbaren Nahbereich des momentan dort befindlichen Fußgängerüberwegs. Auf Grund der Neuordnung des gesamten Schuler-Areals und der daraus resultierenden Umstrukturierung der Gebäudestandorte und Wegeverläufe wird es notwendig, diesen bestehenden Fußgängerüberweg zu verlegen. Dies dient der Verbesserung und Attraktivierung der Fußwegebeziehungen innerhalb und außerhalb des im Stadtzentrum liegenden Plangebiets, sowie der gesamtstädtischen Vernetzung. Der bestehende Fußgängerüberweg wird westwärts verlegt, sodass dieser später nicht mehr mit der Tiefgaragenein- und -ausfahrt der Baufelder C + D kollidiert und weiter als bisher von der Lichtsignalanlage abrückt ist.

Die straßenrechtlichen Belange und die Verkehrssicherheit wurden und werden im vorliegenden Bebauungsplan beachtet und werden auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und der Bauausführung berücksichtigt. Bauliche Veränderungen an der Landesstraße (L317 Schussenstraße) werden nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Straßenbauverwaltung als Träger der Straßenbaulast vorgenommen.

Zur übergeordneten Betrachtung der Anbindung an die umliegenden Bestandsstraßen und der damit einhergehenden Steigerung der Verkehrsmengen wurde durch das Ingenieurbüro Brenner Bernard, Aalen, ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das den Bebauungsplanunterlagen beigefügt und auf das im Detail verwiesen wird.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

> *„Die Abwicklung des Verkehrsaufkommens, bestehend aus Bestands- und Neuverkehr des Schuler-Geländes Süd, funktioniert an den meisten Knotenpunkten unter den gegebenen Rahmenbedingungen. An Knotenpunkt K2 (Bahnhofstraße/Konrad-Huber-Straße/Heinrich-Schatz-Straße/Schussenstraße) wird zur Nachmittagsspitzenstunde Qualitätsstufe QSV E erreicht und damit die Leistungsfähigkeitsgrenze knapp überschritten. Grund dafür sind unter anderem die Quell- und Zielverkehre der Einzelhandelsnutzung, die über die Tiefgaragenzufahrt an der Heinrich-Schatz-Straße zu- und abfahren. Im vorangegangenen Verkehrsgutachten zum Schuler-Areal von 2017 war eine Zu- und Abfahrt der Einzelhandelsverkehre auch über die Abt-Hyller-Straße möglich, was zu einer geringfügig niedrigeren Belastung (um ca. 25 Kfz/h) des Knotenpunkts K2 im Vergleich zur aktuellen Untersuchung führte.*
>
> *Aufgrund der nur geringfügigen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit von K2 zur Nachmittagsspitzenstunde wird von einem aufwendigen Ausbau des Knotenpunkts abgeraten. Da die signalisierten Knotenpunkte eine verkehrsabhängige Steuerung besitzen, ist zudem zu erwarten, dass sich optimierte Freigabezeiten und bessere Qualitätsstufen ergeben. Dennoch ist zu prüfen, ob die Signalprogramme der LSA-Knoten neu betrachtet und gegebenenfalls optimiert werden sollten.*
>
> *Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen wurden anhand von Einzelberechnungen für die Knotenpunkte gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) durchgeführt. Für eine genauere Aussage, die auch die Wechselwirkungen der Verkehrsabläufe zwischen den signalisierten Knoten berücksichtigt, wird eine mikroskopische Verkehrsflusssimulation empfohlen. Anhand dieser können Ansätze zu einer Optimierung der Knotenpunkte und des Verkehrssystems getroffen werden.“*

10 FLÄCHENBILANZ

Urbanes Gebiet (MU)	24.637 m²
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO)	4.796 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	
davon	
Straßenverkehrsflächen	2.744 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	6.082 m²
Öffentliche Grünflächen	2.011 m²
Geltungsbereich	**40.270 m²**

11 BODENORDNENDE MASSNAHMEN / UMLEGUNG

Zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 163 „Martinshöfe“ ist eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Aufgrund der bestehenden und zukünftigen Eigentumsverhältnisse kann die Grundstücksbildung durch Fortführungsnachweis erfolgen.

12 PLANVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN

Die im Zuge der Planung anfallenden Kosten (Planung, Gutachten etc.) werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Aufgrund der geplanten Nutzungen und der anhaltenden Wohnungsnachfrage ist die Refinanzierung sichergestellt.

13 ANLAGEN

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Büro faktorgruen, Stuttgart, vom 11.07.2019
- Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan, Büro faktorgruen, Stuttgart, vom 02.11.2020
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht, Büro Sieber, Lindau, vom 27.06.2018
- Orientierende Kampfmittelvorerkundung, GUBD, Nürnberg, vom 25.09.2018
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, Büro Dr. Ulrich, Leutkirch, vom 01.02.2019
- Konzept für Bodenaushub und Bodeneinbau, Re2area, Heidelberg, vom 02.11.2020
- Technische Beschreibung der Infrastrukturplanung, Büro Breuß Mähr, Koblach (Österreich), vom 02.11.2020
- Verkehrsplanerische Begleitung Martinshöfe, Bernard Gruppe, Aalen, vom 02.11.2020
- Mobilitätskonzept, Brestra Invest GmbH, Lindau, vom 02.11.2020
- Gutachterliche Stellungnahme zu möglichen Einzelhandelsnutzungen in den Martinshöfen Weingarten, Büro Dr. Donato Acocella, Lörrach, vom 02.11.2020