

BP 171 „Argonnensportplatz“

Begründung mit Umweltbeitrag zur förmlichen Beteiligung



Stand: 21.11.2025

Stadt Weingarten
Abteilung 4.1
Stadtplanung und Bauordnung



Begründung mit Umweltbeitrag zur förmlichen Beteiligung

Datum: 21.11.2025
Bearbeitung: S. Geerds, R. Schüle, A. Speckle

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.1	Anlass und Zweck der Planung	1
1.2	Planungsziele	1
2	Stadträumliche Lage und Nutzung.....	2
2.1	Stadträumliche Lage	2
2.2	Eigentumsverhältnisse.....	2
2.3	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen.....	2
2.4	Grünstrukturen.....	3
2.5	Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung	3
3	Übergeordnete Planungen.....	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Übergeordnete Konzepte.....	6
3.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040.....	6
3.2.2	Vergnügungsstättenkonzeption	7
3.2.3	Einzelhandelskonzept.....	7
3.2.4	Gewerbeflächenentwicklungskonzept.....	7
3.2.5	Flächennutzungsplan	7
4	Bebauungsplan	8
4.1	Bestehende Bebauungspläne	8
4.2	Verfahrensart.....	8
5	Städtebauliches Konzept	10
5.1	Bebauung.....	10
5.2	Freiraumstruktur	10
5.3	Nutzungen	10
5.4	Verkehrerschließung.....	10
5.5	Versorgung.....	11
6	Umweltbeitrag	11
6.1	Rechtsgrundlagen.....	11
6.1.1	Umweltprüfung	11
6.1.2	Abarbeitung der Eingriffsregelung	11
6.2	Umweltprüfung; Bestands- und Wirkungsanalyse	11
6.2.1	Schutzgebiete und Biotope; Biotopverbundplanung.....	11
6.2.2	Schutzgüter	11
6.2.3	Artenschutz	12



6.3	Abarbeitung der Eingriffsregelung	12
7	Lärmschutz	12
8	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO	13
8.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
8.1.4	Garagen, Stellplätze	14
8.1.5	Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche	15
8.1.6	Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
8.1.7	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 15	
8.1.8	Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen	15
8.2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	15
8.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	16
8.2.2	Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten	16
8.2.3	Außenanlagen	16
9	Auswirkungen der Planung	16
9.1	Auswirkungen auf städtebauliche Belange	16
9.2	Auswirkungen auf Grün- und Umweltbelange	16
9.3	Auswirkungen auf verkehrliche Belange	16
9.4	Auswirkungen auf gestalterische Belange	17
10	Flächenbilanzierung und Planungskennwerte	17
11	Referenzliste der Quellen	18



1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Im Rahmen des im Jahr 2022 vom Büro Dr. Donato Acocella erstellten Gutachtens „Berechnung des Gewerbeflächenbedarfes für den Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental“ wurde für die Stadt Weingarten ein Flächenbedarf von 29,3 Hektar an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2040 ermittelt. Ein Teil dieses Bedarfs wird im Interkommunalen Gewerbegebiet Mittleres Schussental (IGMS) abgedeckt. Um den verbleibenden Bedarf auf städtischem Gebiet zu decken und die gegenwärtige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt zu unterstützen, ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete auf eigener Gemarkung erforderlich.

Die Fläche des Argonnensportplatzes soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden, da sie derzeit nur von zwei Vereinen genutzt wird und überwiegend in den Abendstunden einer Nutzung unterliegt. Die Ausweisung einer Sondergebietsfläche für den Katastrophenschutz nördlich und südlich der Stefan-Rahl-Straße ist erforderlich, da die bislang verfügbaren Flächen – beispielsweise für die Bundesanstalt Technisches Hilfswerk (THW) – nicht mehr den aktuellen funktionalen Anforderungen entsprechen.

Die gewerbliche Entwicklung ist insbesondere vor dem Hintergrund der knappen Flächenverfügbarkeit potentieller Gewerbeflächen relevant. Des Weiteren soll eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung bzw. Einbettung in die umliegenden Gewerbestrukturen erfolgen.

1.2 Planungsziele

Durch die Entwicklung der Sportplatzfläche zu einer Gewerbefläche und die Ausweisung eines Sondergebietes für den Katastrophenschutz werden aus Sicht der Stadt Weingarten insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen zur Förderung der wirtschaftlichen Fortentwicklung.
- Ergänzung und Erweiterung des Nutzungsangebots im Gewerbegebiet „Welte“, um die betriebliche Vielfalt zu stärken.
- Sicherung, Umgestaltung und Aufwertung der bestehenden Grünstrukturen, um die ökologischen und landschaftsplanerische Zielsetzungen zu gewährleisten.
- Deckung des Bedarfs an Flächen für störende Gewerbebetriebe, die eine räumliche Distanz zu sensibleren Nutzungen erfordern.
- Bereitstellung und Gewährleistung angemessener Flächengrößen für den Katastrophenschutz.



2 Stadträumliche Lage und Nutzung

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet und wird im Norden von der Altshausener Straße sowie im Süden von der Lägerlerstraße eingefasst. Es liegt größtenteils im Zentrum des Gewerbegebiets Welte, während im Südosten das Wohnquartier „Argonnenpark“ angrenzt.

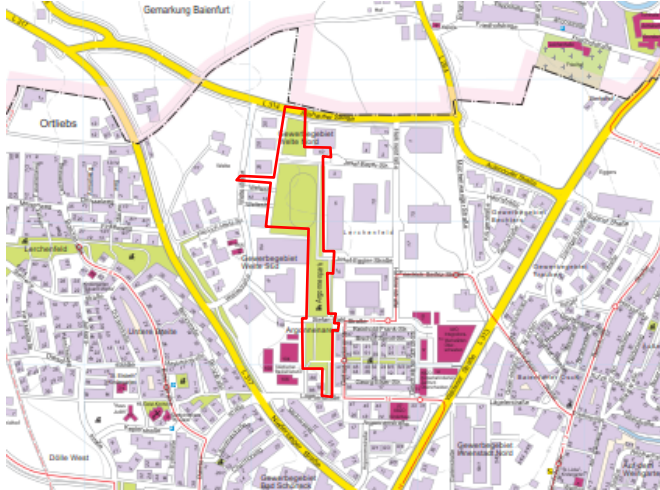


Abbildung 1: Stadtplan - Verortung des Plangebietes (rote Umfassung), Stadt Weingarten (genordet ohne Maßstab)

Das Luftbild von 2024 gibt einen guten Überblick über die Lage des Plangebiets in mitten von gewerblichen Bauflächen sowie des südöstlich verorteten Wohngebiets „Argonnenpark“.



Abbildung 2: Luftbild – Verortung des Plangebiets, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von knapp 5,8 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Weingarten.

2.3 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen

Das derzeitige Nutzungsspektrum des Plangebiets umfasst überwiegend Freizeit- und Sportaktivitäten. Möglichkeiten zur Ausübung dieser Aktivitäten bietet insbesondere der Argonnensportplatz und der Bolzplatz auf der Grünfläche südlich der Stefan-Rahl-Straße. Zudem befinden sich am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets zwei Wiesenflächen.



Der Argonnensportplatz präsentiert sich als offenkundig wenig genutzte unattraktive Sportfläche umgeben von Gewerbegebieten. Die Umgebung ist durch Gewerbebauten und Lagerflächen geprägt. Aufgrund des Gehölzgürtels im Norden, Süden und Westen und des kleinen Walls im Osten ist die Fläche nur sehr wenig einsehbar.



Abbildung 3: Fotos Argonnensportplatz; Quelle: eigene Aufnahmen Stadt Weingarten, Mai/Juli 2024

Die heute noch vorhandenen Nutzungen der Sportfläche durch die Vereine SK Weingarten und FC Kosova können durch Ertüchtigung der Sportflächen am Sportplatz des Schulzentrums städtebaulich sinnvoll ersetzt werden.

Im Moment wird der Sportplatzfläche noch zu folgenden Zeiten von den Vereinen FC Kosova und SK Weingarten genutzt:

- Dienstags von 19.00 -21.00 Uhr FC Kosova
- Mittwochs von 18.00 – 21.00 Uhr SK Weingarten
- Donnerstags von 19.00 – 21.00 Uhr FC Kosova
- Freitags von 18.00 – 21.00 Uhr SK Weingarten.

Dazu kommt der Ligaspielbetrieb an den Wochenenden.

2.4 Grünstrukturen

Das Plangebiet ist Teil einer Grün- und Wegeachse, die vom Siedlungsgebiet an der Lägerlerstraße in Richtung der unbebauten Landschaft nördlich der Altshausener Straße verläuft. Diese Achse stellt ein zentrales Element der übergeordneten Grünverbindung dar. Der Bereich um den Sportplatz ist auf seiner nördlichen, westlichen und südlichen Seite von einem relativ breiten Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern eingefasst.

2.5 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr im Norden über die Josef-Bayer-Straße anfahrbar und im Osten und Westen über die Stefan-Rahl-Straße. Außerdem wird das Plangebiet im



Westen durch einen Stichweg in der Weltestraße erschlossen. Von Osten ist das Gebiet auf Höhe der Argonnensporthalle auch über die Josef-Eggler-Straße anfahrbar. Im Süden erfolgt die Anbindung über die Lägelerstraße. Um eine angemessene Erschließung des Argonnensportplatzes zu gewährleisten, muss der derzeit am Grüngürtel endende Stichweg von der Weltestraße entsprechend verlängert werden.

Fußläufig ist das Gebiet aus allen Richtungen gut erreichbar. Innerhalb des Planbereichs besteht zwar keine direkte Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), jedoch befinden sich in der näheren Umgebung Haltestellen, die eine Verbindung zur Buslinie 14 (Charlottenplatz – Argonnenpark) ermöglichen. Der Betrieb dieser Linie ist nach derzeitigem Stand ab dem Jahr 2027 nicht mehr vorgesehen.

Perspektivisch ist östlich des Plangebiets eine neue Haltestelle entlang der Mochenwanger Straße vorgesehen. Des Weiteren ist westlich des Plangebiets im Bereich Niederbieger Straße / Finkenweg ein weiterer möglicher Haltestellenstandort angedacht, wodurch langfristig eine verbesserte ÖPNV-Erschließung gewährleistet werden kann.

Ruhender Verkehr

Im Plangebiet befinden sich entlang der Stefan-Rahl-Straße straßenbegleitende Abstellmöglichkeiten für Kfz. In den umgebenden Gewerbegebieten stehen weitere straßenbegleitende Abstellmöglichkeiten für Kfz zur Verfügung.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen. Für Strom, Wasser und Gas bestehen bestehende Leitungen, die die Versorgung der vorhandenen und geplanten Nutzungen sicherstellen. Sofern es aufgrund der künftigen Nutzungen erforderlich sein wird, können im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zusätzliche Anpassungen oder Erweiterungen notwendig werden.

Kanäle

Öffentliche Kanäle verlaufen in den umgebenden bzw. querenden Straßen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Sportplatzes verläuft ein Kanal, ein weiterer Kanal erstreckt sich von der Josef-Bayer-Straße zur Weltestraße. Von der Josef-Eggler-Straße verläuft ein Kanalstück nach Süden, zunächst durch den Fußweg und anschließend über privates Grundstück. Südlich der Stefan-Rahl-Straße befindet sich zudem der verdolte Rebbach.



Abbildung 4: Ausschnitt: Kanalbestand nördlicher Teilbereich – Kanalverlauf in lila dargestellt (ohne Maßstab) Stadt Weingarten

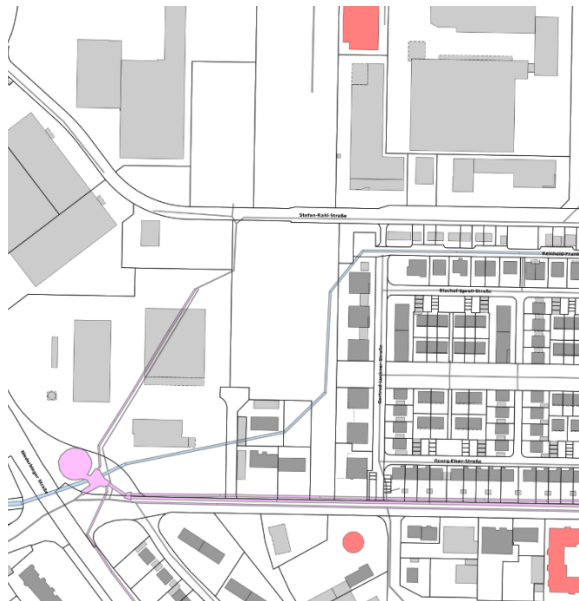


Abbildung 5: Ausschnitt: Kanalbestand südlicher Teilbereich – Kanalverlauf in lila dargestellt (ohne Maßstab) Stadt Weingarten

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird verzichtet, da sich die betreffenden Flächen, für welche solch eine Festsetzung erforderlich wäre, vollständig im öffentlichen Eigentum befinden. Die Erschließung ist dauerhaft gesichert.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Die Stadt Weingarten liegt auf den Landesentwicklungsachsen (Konstanz) – Friedrichshafen – Meckenbeuren / Tettnang – Ravensburg – Weingarten – Bad Waldsee – (Biberach) sowie Weingarten – Altshausen – Bad Saulgau – Herbertingen – Mengen – Sigmaringen – (Albstadt) und ist im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (rechtskräftig seit 24.11.2023) gemeinsam mit Friedrichshafen und Ravensburg als Oberzentrum im Verdichtungsraum „Bodenseeraum“ (N) ausgewiesen. Des Weiteren liegt die Stadt Weingarten auf der Regionalen Entwicklungsachse Weingarten – Aulendorf – (Bad Schussenried).

Als Grundsatz (G) gilt für den Verdichtungsraum und damit für die Stadt Weingarten – bezogen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes – Folgendes:

„Der Verdichtungsraum soll als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkt mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seine übergeordnete Funktion für die wirtschaftliche, kulturelle und soziale Entwicklung des Landes erfüllen und als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort im internationalen Wettbewerb bestehen kann.“ (Ziffer 2.1.1 G (2))

sowie

„Im Verdichtungsraum soll auf eine geordnete und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens und eine Verminderung verdichtungs- und verkehrsbedingter Umweltbelastungen und Standortbeeinträchtigungen hingewirkt werden.“ (Ziffer 2.1.1 G (4))

Als verbindliches Ziel (Z) gilt für das Oberzentrum – bezogen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes – Folgendes:

„Das Oberzentrum hat als Standort großstädtischer Prägung die Versorgung seines Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu gewährleisten.“ (Ziffer 2.2.1 Z (2))

Zudem liegt Weingarten im Siedlungsbereich, für den folgende verbindliche Ziele (Z) gelten:



„Die Siedlungstätigkeit ist auf Siedlungsbereiche (siehe PS 2.4.2) sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus (siehe PS 2.5) und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (siehe PS 2.6) zu konzentrieren.“ (Ziffer 2.4.0 Z (1))

„Die Flächeninanspruchnahme ist durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach-/ Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie durch eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.“ (Ziffer 2.4.0 Z (2))

„Gemeinden, in denen sich die Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll, werden als Siedlungsbereiche festgelegt. Die Siedlungsentwicklung ist in den Gemeindehauptorten sowie in geeigneten Teilorten mit guter Verkehrsanbindung zu konzentrieren. Diese Gemeindehauptorte und Teilorte der verstärkten Siedlungstätigkeit sind in PS 2.4.2 (2) benannt und in der Raumnutzungskarte durch die Punktsignatur „Siedlungsbereich“ dargestellt.“ (Ziffer 2.4.2 Z (1))

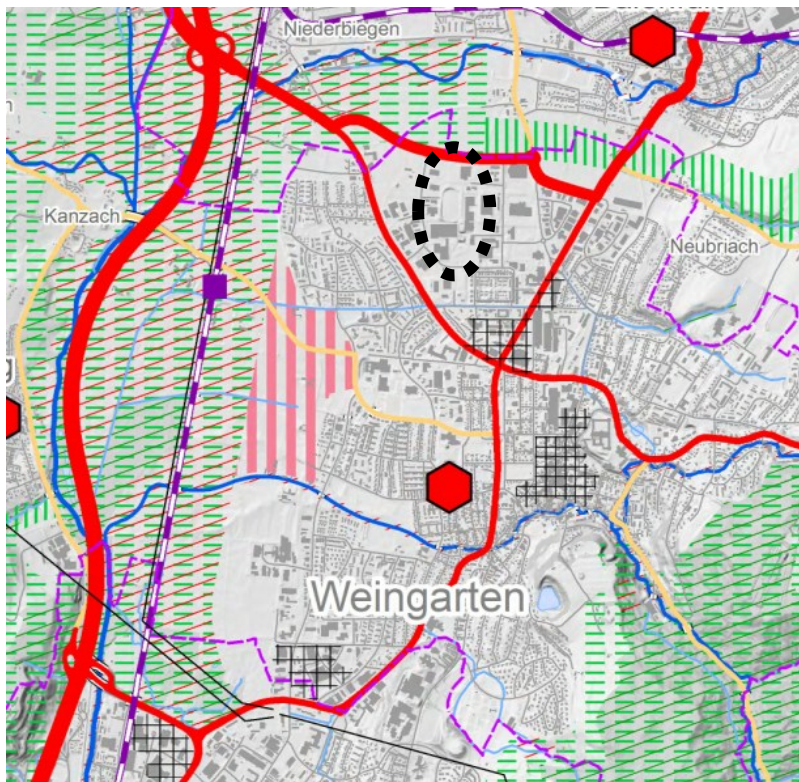


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben sowie die Verortung des Plangebiets, RVBO (genordet, ohne Maßstab)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Argonnensportplatz“ angedachten gewerblichen Nutzungen entsprechen den oben genannten Zielen.

3.2 Übergeordnete Konzepte

3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040

Basierend auf den gesamtstädtischen Einzelkonzepten wurde vom Büro Krisch und Partner, Tübingen, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Weingarten 2040 (ISEK 2040) erarbeitet und die Einzelkonzepte im Dialog mit der Bevölkerung und den Fachstellen zusammengeführt und weiterentwickelt. Hierbei galt es, teilweise konkurrierende oder sich widersprechende Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen und zu vereinigen. Das ISEK 2040 wurde am 15.11.2021 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Wie dem folgenden Planausschnitt zu entnehmen ist, ist für den zentralen Bereich des Bebauungsplans „Argonnensportplatz“ die Aktivierung von Neubaupotenzialen mit den Schwerpunkten Gewerbe und Flächen für Sondergebiete, vorgesehen.

Gleichzeitig soll der umgebende Grüngürtel im Süden und Westen aufgewertet und eine zentrale Fußwegeverbindung ausgebaut werden. Die übrigen Flächen im Plangebiet als Räume für die „Stärkung prägender Grünräume Treffpunkte, Vernetzung, Stadtklima“ vorgesehen.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Masterplan ISEK 2040, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)

3.2.2 Vergnügungstättenkonzeption

Die Vergnügungstättenkonzeption vom 05.09.2016 wurde am 26.09.2016 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Gemäß dem Konzept sind Vergnügungstätten nur in der Kernstadt und/oder in den Gewerbegebieten Ettishofer Straße und Stadtösch ausnahmsweise zulässig.

In anderen Gebieten, wie z.B. dem Gewerbegebiet Welte-Nord, passen Vergnügungstätten nicht in das Erscheinungsbild oder die Nutzungsstruktur des Gebietes und würden die städtebauliche Qualität der (Gewerbe-) Gebiete beeinträchtigen. Des Weiteren würden solche Nutzungen in Konkurrenz um die ohnehin knappen Gewerbeflächen in Weingarten treten.

3.2.3 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept vom 12.05.2016 wurde am 30.05.2016 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept werden vollumfänglich in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Dies bezieht sich insbesondere auf die Einschränkung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten. Hierdurch wird einer Verlagerung der Kaufkraft aus der Innenstadt entgegengewirkt, die eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches nach sich ziehen würde.

3.2.4 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Im Jahr 2022 erstellte das Büro Dr. Donato Acocella ein Gutachten zur Ermittlung des langfristigen Flächenbedarfs für gewerbliche Nutzungen im Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental (GMS). Die Analyse ergab, dass bis zum Jahr 2040 ein zusätzlicher Flächenbedarf von insgesamt 29,3 Hektar für Weingarten erforderlich sein wird, um den wirtschaftlichen Anforderungen und das Wachstumspotenzial der Stadt zu decken. Dieser ermittelte Bedarf an Gewerbeflächen wird bei der Planung des neuen Flächennutzungsplans 2040 berücksichtigt, um eine vorausschauende und nachhaltige Entwicklung der städtischen gewerblichen Entwicklung sicherzustellen. Gleichzeitig und unabhängig von dem im FNP 2040 ermittelten Gewerbeflächenbedarf, besteht für die Stadt weiterhin unmittelbarer Handlungsbedarf, die im Gliederungspunkt 1.2 dargelegten Ziele umzusetzen.

3.2.5 Flächennutzungsplan

Im seit 01.04.1995 rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet derzeit als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“, „Grünanlage“ und „Spielplatz“ dargestellt. Der bestehende Grüngürtel, im Osten und Süden als Gehölzstreifen ausgeprägt, ist nicht differenziert dargestellt. Die Darstellung wird im Wege der Berichtigung oder im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2040 angepasst.



wird“ von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (in diesen Fällen mit der sogenannten Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für die Gewerbeflächen und 0,7 für die des Sondergebietes festgesetzt worden. Damit ergibt sich rechnerisch im Gesamten eine Fläche von etwa 19.536 m², die von baulichen Anlagen i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden. Dementsprechend liegt der Wert bei dem vorliegenden Bebauungsplan unter den 20.000 m².

Anforderung 2: Umweltverträglichkeitsprüfung

- Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
Der vorliegende Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungen so fest, dass keine Vorhaben oder Maßnahmen entstehen, die einer UVP unterliegen (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Anforderung 3: Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

- Bebauungspläne müssen sicherstellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura 2000-Gebiet) auftreten.
Im Plangebiet sind derartige Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute“ liegt etwa 2 km entfernt, sodass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Anforderung 4: Störfallbetriebe

- Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Auch hinsichtlich der Pflichten aus § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen keine Hinweise darauf, dass Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle erforderlich wären, da sind weder in unmittelbarer noch in weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet.

Aus dieser Auflistung der Anforderungen geht hervor, dass die gegebenen Rahmenbedingungen die Anforderungen für das beschleunigte Verfahren erfüllen.

Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB dieselben Regelungen wie im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Anwendung. Aufgrund dessen kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit als auch auf die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Des Weiteren sieht § 13 Abs. 3 BauGB vor, dass weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB noch ein Umweltbericht nach § 2a BauGB anzufertigen sind. Es sind keine Angaben darüber erforderlich, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfällt. Jedoch muss im Zuge der Beteiligungen darauf hingewiesen werden, dass eine Umweltprüfung entfällt.



5 Städtebauliches Konzept

Ziel der Stadt Weingarten ist es das Flächenangebot für Gewerbetreibende qualitativ ausreichend zu differenzieren. Die unterschiedlichen Standortanforderungen unterschiedlicher gewerblicher Flächennutzer verlangen sowohl ein entsprechend differenziertes Flächenangebot als auch eine selektive Flächenvergabe- bzw. -belegungspolitik.

Die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet verfolgt drei zentrale Entwicklungsziele:

▪ Gewerbliche Entwicklung:

Ein wesentlicher Bestandteil der Planung ist die Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen im Bereich des Argonnensportplatz. Ziel ist die nachhaltige Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets unter Berücksichtigung funktionaler und städtebaulicher Anforderungen. Dabei wird besonderer Wert auf eine effiziente Flächennutzung und angemessene Einbindung in die Umgebung gelegt.

▪ Sondergebiet Katastrophenschutz (KatS):

Für die Fläche nördlich der Stefan-Rahl-Straße ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Die städtebauliche Konzeption sieht vor, die Fläche für eine Einrichtung bzw. Organisation des Katastrophenschutzes zu sichern, um den Bedarf an räumlichen und funktionsgerechten Unterbringungsmöglichkeiten für Aufgaben des Zivil- und Katastrophenschutzes zu decken. Diese Nutzung ist nicht der gewerblichen Entwicklung zuzuordnen, sondern stellt eine eigenständige öffentliche Entwicklungsmaßnahme dar.

▪ Erhalt und Weiterentwicklung der Grünstrukturen:

Die bestehenden übergeordneten Grünverbindungen (siehe Gliederungspunkt 2.4) sollen gesichert, aufgewertet und weiterentwickelt werden. Dies umfasst die Erhaltung und ökologische Aufwertung der vorhandenen Grünachsen sowie landschaftsplanerische Integration des Plangebiets, um eine funktionale und gestalterische Beziehung mit den umliegenden Freiraumstrukturen sicherzustellen.

5.1 Bebauung

Die zukünftige gewerbliche Bebauung wird sich zum einen an den Bedürfnissen der hier als Zielgruppe definierten Betriebe (siehe auch Ziffer 5.3) orientieren. Gleichzeitig werden die Vorgaben in der Bauleitplanung auf die Vorgaben der benachbarten Bebauungspläne reagieren. Im gesamten sind die gewerblichen Baugrundstücke flächeneffizient zu nutzen.

5.2 Freiraumstruktur

Zur Gliederung der Gewerbegebiete Welte Nord und Welte Süd ist die Grünachse über den Argonnensportplatz von der Altshausener Straße im Norden zur Lägerlerstraße im Süden auch in Zukunft zu erhalten.

5.3 Nutzungen

Der nördliche Teilbereich des Gebiets Argonnensportplatz ist für Gewerbebetriebe sowie für das produzierende Gewerbe vorgesehen. Die Fläche nördlich der Stefan-Rahl-Straße ist für Einrichtungen des Katastrophenschutzes reserviert. Der südliche Abschnitt entlang der Stefan-Rahl-Straße ist – wie bereits im Bestand – für Freizeitnutzungen vorgesehen. Eine Ausnahme bildet die Stellplatzfläche zugunsten des Sondergebietes unmittelbar südlich der Stefan-Rahl-Straße. In Bezug auf die Freizeitnutzung sollen insbesondere die vorhandenen Wiesenflächen aufgewertet und in eine parkähnliche Anlage umgestaltet werden. Die Errichtung eines Fußballplatzes ist in diesem Teilbereich nicht vorgesehen, die bereits bestehende Ballspielwiese im südwestlichen Bereich in direkter Nachbarschaft zum städtischen Baubetriebshof wird als zulässige Nutzung im Bebauungsplan aufgenommen. Insofern können Probleme im Hinblick auf Ruhezeiten etc. ausgeschlossen werden.

5.4 Verkehrserschließung

Die derzeitige Anbindung der Sondergebietsfläche erfolgt über die Stefan-Rahl-Straße und stellt bereits für einen Teil des Plangebiets einen vollwertigen Anschluss an die vorhandene Erschließungsinfrastruktur sicher. Für den verbleibenden Teil des Gebiets ist die Herstellung eines zusätzlichen Straßenabschnittes in Form eines Stichweges von der Weltestraße erforderlich. Zudem wird eine LKW-taugliche Wendeanlage benötigt, um die Erschließung der Gewerbegebietsflächen ordnungsgemäß zu gewährleisten.



5.5 Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit der erforderlichen technischen Infrastruktur erfolgt in weiten Teilen über die bereits bestehende Infrastruktur. Im Zuge der Entwicklung des Plangebiets sind jedoch ergänzende Maßnahmen zur Erweiterung und Anpassung der vorhandenen Versorgungsnetze erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Bereiche der Strom- und Telekommunikationsversorgung, um eine bedarfsgerechte und zukunftsfähige Erschließung des Gebiets sicherzustellen.

6 Umweltbeitrag

6.1 Rechtsgrundlagen

6.1.1 Umweltprüfung

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes BP 171 "Argonnensportplatz" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

6.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes BP 171 "Argonnensportplatz" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Da durch den Bebauungsplan jedoch bestehende Ausgleichsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BP 133 „Argonnenkaserne“ (Fassung vom 14.01.2011) überplant werden, erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung zur Ermittlung des, durch die Überplanung bestehender Ausgleichsflächen erforderlichen Ausgleichsbedarfes.

6.2 Umweltprüfung; Bestands- und Wirkungsanalyse

6.2.1 Schutzgebiete und Biotop; Biotopverbundplanung

Natura 2000-Gebiete

Entlang der circa 400 m nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden "Wolfegger Ach" befindet sich das FFH-Gebiet "Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute" (Nr. 8223-311). Es besteht aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung und der Entfernung kein funktioneller Zusammenhang zum Plangebiet. Des Weiteren bestehen bereits Vorbelastungen durch die das Plangebiet umgebende Bebauung, in die sich die Planung einfügen wird. Aufgrund dessen wird eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die vorliegende Planung ausgeschlossen.

Geschützte Biotop

Es befinden sich keine gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung der geschützten Biotop durch die Planung wird folglich ausgeschlossen.

Landesweiter Biotopverbund

Es befinden sich keine Kernflächen oder Kernräume des landesweiten Biotopverbundes in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. Eine Beeinträchtigung des landesweiten Biotopverbundes durch die Planung wird daher ausgeschlossen.

6.2.2 Schutzgüter

Zur Beurteilung der Bestandssituation der zu betrachtenden Schutzgüter sowie zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurde die Sieber Consult GmbH beauftragt. Folgende Schutzgüter wurden im Rahmen der Umweltprüfung betrachtet:

- Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund
- Schutzgut Boden, Geologie und Fläche
- Schutzgut Wasser / Wasserwirtschaft
- Schutzgut Klima / Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Mensch



- Schutzgut Kulturgüter
- Erneuerbaren Energien
- Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Ergebnisse der Beurteilung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bestandsaufnahme

Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Schutzgüter zu. Einzig für das Schutzgut „Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund“ wird dem Plangebiet, u.a. aufgrund der Strukturvielfalt auf den Flächen eine hohe Bedeutung zugemessen. Detaillierte Informationen sind dem Umweltbeitrag gem. § 13a BauGB zum Bebauungsplan „Argonnensportplatz“ der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 21.11.2025 zu entnehmen.

Auswirkung der Planung

Die vorgesehene Planung und die daraus resultierenden Eingriffe haben insgesamt nur eine geringe Auswirkung auf die Schutzgüter. Einzig die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut „Boden, Geologie und Fläche“ wird als mittel eingestuft, da neue Flächen durch die geplante Bebauung versiegelt werden.

Detaillierte Informationen sind dem Umweltbeitrag gem. § 13a BauGB zum Bebauungsplan „Argonnensportplatz“ der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 21.11.2025 zu entnehmen.

6.2.3 Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen wurde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten in Auftrag gegeben. Untersucht wurden speziell die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien. Auch eine Höhlenbaumkartierung fand statt. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass bei konsequenter Umsetzung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind. Detaillierte Informationen sind dem „Artenschutzrechtlichen Fachgutachten zum Bebauungsplan 171 „Argonnensportplatz““ der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 21.11.2025 zu entnehmen.

6.3 Abarbeitung der Eingriffsregelung

Da bestehende Ausgleichsflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BP 133 „Argonnenkaserne“ (Fassung vom 14.01.2011) überplant werden, ist trotz Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erforderlich. Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt gemäß dem gemeinsamen Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg und Sigmaringen (Fassung vom 01.07.2012, redaktionelle Anpassung/Bearbeitung Juli 2013).

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt, dass der durch die Planung ausgelöste Ausgleichsbedarf vollständig innerhalb des Geltungsbereiches durch entsprechende Maßnahmen abgedeckt werden kann. Die Einhaltung und Umsetzung der Maßnahmen sind zwingend erforderlich. Ein externer Ausgleich wird nicht benötigt.

Detaillierte Informationen sind dem Umweltbeitrag gem. § 13a BauGB zum Bebauungsplan „Argonnensportplatz“ der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 21.11.2025 zu entnehmen.

7 Lärmschutz

Von den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen sowie dem Sondergebiet Katastrophenschutz ist mit Gewerbelärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung zu rechnen, die zu Nutzungskonflikten führen können. Die Gewerbeflächen im Norden des Geltungsbereichs grenzen lediglich an bereits bestehende Gewerbegebietsflächen an, sodass keine besonderen Einschränkungen der möglichen Lärmemissionen vorliegen. Auf eine Kontingentierung der Gewerbelärmmissionen auf dieser Fläche wird daher verzichtet.

Das Sondergebiet Katastrophenschutz im Süden des Geltungsbereichs unterliegt aufgrund der Nähe zum, im angrenzenden Bebauungsplan "Argonnenkaserne" festgesetzten, Allgemeinen Wohngebiet Einschränkungen der möglichen Lärmemissionen, insbesondere im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr). Da die Fläche aufgrund der Zweckbestimmung Katastrophenschutz sowie dem Flächenzuschnitt voraussichtlich im Ganzen durch ein Vorhaben genutzt wird, wird ebenfalls auf eine Kontingentierung der Gewerbelärmmissionen verzichtet.



Es wird angenommen, dass die Umsetzung einer Nutzung zum Katastrophenschutz innerhalb des Sondergebiets grundsätzlich möglich ist, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von baulichen und organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Anordnung von Fahrwegen und Übungsgelände auf der dem Wohngebiet abgewandten Grundstücksseite etc..

Bei Bauvorhaben innerhalb des gesamten Geltungsbereichs ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegebenenfalls durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) an den umliegenden schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden können. Nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm kann die Bestimmung der Vorbelastung entfallen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am Immissionspunkt um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Bei Vorhaben mit geringer zu erwartender Lärmentwicklung kann durch die zuständigen Genehmigungsbehörde die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung als nicht erforderlich bewertet werden.

8 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Weingarten weiter zu stärken wird für den Bereich um den Argonnensportplatz ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, ein zusätzliches Flächenangebot für produzierende und gewerbliche Betriebe bereitzustellen, insbesondere für solche, die aufgrund erhöhter Lärmbelastungen eine räumliche Distanz zu umliegenden Nutzungen (z. B. Wohnen) benötigen. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine funktionale und städtebaulich geordnete Arrondierung an die bestehenden Gewerbegebiete, wodurch eine sinnvolle Nachverdichtung und Weiterentwicklung bestehender gewerblicher Strukturen erreicht wird. Mit der Festsetzung des Gewerbegebietes wird außerdem dem langfristigen, strategisch im Flächennutzungsplan 2040 berücksichtigten Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung getragen. Im Sinne der Zielsetzung sind demnach Gewerbebetrieb aller Art, wie Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein zulässig.

Um die Sicherung der gewerblichen Entwicklungsziele gewährleisten zu können, wurden folgende Nutzungen ausgeschlossen, da sie der Erreichung dieser Ziele potentiell entgegenstehen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wurden ausgeschlossen, da sie nicht den im Gliederungspunkt 1.2 dargelegten städtebaulichen Zielen entsprechen.

Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, werden ausgeschlossen. Damit sollen die Gewerbeflächen im Bereich des Argonnensportplatzes vorrangig für Betriebe erhalten bleiben, die potenziell mit erhöhtem Lärmaufkommen verbunden sind.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Einzelhandel wird den beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Weingarten entsprochen (s. Gliederungspunkt 3.2.2 und 3.2.3).

Tankstellen – im klassischen Sinne - sind aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, da sich diese nicht in den umliegenden Gebietscharakter einfügen würden. Bei der Begriffsbestimmung des Wortes „Tankstelle“ wird auf die nachstehende Begriffsauslegung verwiesen:

Unter dem Begriff „Tankstellen“ im Sinne dieser Festsetzung ist eine klassische Verkaufsstelle für Kraftfahrzeug-Betriebsstoffe zu verstehen, also im Besonderen für Kraftstoffe wie Benzin oder Diesel.

Im Gegensatz dazu gelten Elektroladestationen nicht als Tankstellen im engeren Sinne. Ihre Zulässigkeit ergibt sich unmittelbar aus § 14 Abs. 2 BauNVO.

Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind aufgrund des angestrebten landschaftsplanerischen Zieles, die südliche Wiesenfläche in eine parkähnliche Anlage umzugestalten, ausnahmsweise zulässig. Dieses Vorgehen beruht auf der Annahme, dass derartige Anlagen potenziell in ein Gesamtkonzept eingebunden werden können, das den landschaftsplanerischen Zielsetzungen der Planung entspricht.



Sondergebiet (SO) für den Katastrophenschutz SO (KatS) gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO:

Für die Flächen, die für die Nutzungen des Katastrophenschutzes vorgesehen sind, wird ein Sondergebiet im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO mit einem auf die Anforderungen des Katastrophenschutzes bezogenen Nutzungskatalog festgesetzt. Die spezifischen Anforderungen und Funktionen des Katastrophenschutzes entsprechen keiner typischen Gebietskategorie nach §§ 2 bis 10 BauNVO. Das Sondergebiet trägt der besonderen Zweckbestimmung der Fläche Rechnung und ermöglicht die Zulässigkeit von Nutzungen, die dem Katastrophenschutz sowie der technischen und Infrastruktur dienen.

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl wird – vor dem Hintergrund der begrenzten Verfügbarkeit gewerblicher Entwicklungsflächen in Weingarten – eine städtebaulich sinnvolle und zugleich effiziente Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht.

Durch die angestrebte dichte Bebauung wird zudem dem vom Gesetzgeber formulierten Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen. Die Festsetzung trägt dazu bei, zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden und die gewerbliche Entwicklung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur zu stärken.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und zur Gestaltung des Gebietscharakters festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich an der geplanten Nutzung, dem örtlichen Geländeverlauf sowie den funktionalen Anforderungen der jeweiligen Gebietskategorie (Gewerbe- bzw. Sondergebiet).

Die konkreten Höhenangaben ergeben sich aus den in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils dargestellten Höhenwerten. Gleichzeitig trägt die zulässige Gebäudehöhe zu einer flächensparenden Bauweise bei, was insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Flächenknappheit in Weingarten von Bedeutung ist. Die Höhenvorgaben orientieren sich zudem an den Gebäudehöhen der benachbarten rechtskräftigen Bebauungspläne und sichern damit eine städtebaulich verträgliche Einbindung. Die bestehende Gehölzkulisse am Argonnensportplatz reduziert darüber hinaus bis zu einem gewissen Grad die Einsehbarkeit der künftigen Gewerbebauten. Aufgrund des räumlichen Abstands zur angrenzenden Wohnbebauung des Argonnenareals, ist die vorgesehene Gebäudehöhe als städtebaulich vertretbar einzustufen.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bemisst sich als senkrechter Abstand zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und der Oberkante des Daches einschließlich Attika. Auf diese Weise wird eine eindeutige und prüfbare Definition der Gebäudehöhe geschaffen, die für alle Gebäudetypen gleichermaßen gilt. Technische Aufbauten oder sonstige Dachaufbauten sind nur im Rahmen der festgesetzten Ausnahmen zulässig.

8.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche wird eine flexible bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet ermöglicht.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO dient der funktionalen und wirtschaftlichen Flächeneffizienz (mehrgeschossige Produktion, Lagerhallen) der Bebauung innerhalb des Plangebietes. Insbesondere im gewerblichen Kontext besteht oftmals ein Erfordernis für großflächige, zusammenhängende Hallen- und Produktionsgebäude. Daher wird die Errichtung von Gebäuden mit Längen über 50 m ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert und im zeichnerischen Teil eindeutig festgelegt. Diese Regelung dient der funktionalen Nutzbarkeit der Gebäude ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur oder der Erschließungsflächen. Gleichzeitig wird dadurch ein gewisses Maß an baulicher Gestaltungsfreiheit ermöglicht, ohne die Wirkung der Baugrenzen wesentlich zu beeinträchtigen.

8.1.4 Garagen, Stellplätze

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der privaten und öffentlichen Grünflächen dient der funktionalen Erschließung der Baugrundstücke und ermöglicht eine flexible Anordnung der erforderlichen Stellplätze. Damit wird den betrieblichen Bedürfnissen der künftigen Nutzungen Rechnung getragen, ohne die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.



8.1.5 Anschluss der Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche

Um die Bebaubarkeit im Sinne des § 30 BauGB zu ermöglichen, wird durch den Bebauungsplan eine Anbindung aller Grundstücke an das öffentliche Straßennetz gewährleistet. Durch die planerische Sicherung beider Erschließungsstraßen ist gewährleistet, dass sämtliche Bauflächen ordnungsgemäß über das öffentliche Straßennetz erreichbar sind. Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

8.1.6 Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Sämtliche grünordnerische Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Pflanzerschutz, etc.) dienen der Vermeidung und Minimierung erheblicher negativer Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bzw. Schutzgüter. Ziel ist u.a. die Durchgrünung des Plangebietes, die Einhaltung des Artenschutzes, der Schutz des lokalen Kleinklimas und die Biodiversität im Gebiet zu sichern. Die zahlreichen Grünstrukturen, durch welche das Plangebiet im Bestand geprägt ist, bilden in ihrer Gesamtheit einen Nord-Süd gerichteten Grünkorridor. Dieser Korridor wird im Rahmen der Planung gesichert, entwickelt und neugestaltet.

Detaillierte Informationen sind dem Umweltbeitrag gem. § 13a BauGB zum Bebauungsplan „Argonnensportplatz“ der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 21.11.2025 zu entnehmen.

8.1.7 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zielsetzungen Umwelt- und Klimaschutz

Die Festsetzungen dienen der Anpassung an den Klimawandel und der Minderung von Überflutungsriskiken bei Starkregenereignissen. Durch die Kombination aus Gründach, Retention und Versickerung wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten, gespeichert, versickert und teilweise verdunstet.

Wahl der Bemessungshäufigkeit

Das extensive Gründach übernimmt Speicher- und Verdunstungsfunktionen. In Verbindung mit Speichermatten auf dem Gründach kann dies zusätzlich für den Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 Teil 2 herangezogen werden.

Die Regenwasserbehandlung ist auf ein 10-jährliches Regenereignis ($T = 10 \text{ a}$) zu bemessen. Durch die höheren Anforderungen an die auf dem Grundstück zu behandelnde Regenwassermenge wird die größte Menge des jährlichen Niederschlags behandelt und versickert. Zwischenzeitlich sehen die Richtlinien die Bilanzierung des Niederschlagswassers vor (DWA M102-4). Dadurch werden der Umsetzung und den Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie im Bereich der Niederschlagswasserbewirtschaftung Rechnung getragen. Dies vornehmlich im Hinblick auf Vermeidung von Gewässerbelastungen durch die Verringerung des Abflusses im Mischwasserkanal und der damit verbundenen Entlastung der Mischwasserbehandlungslagen in die Gewässer, dem Erhalt bzw. Wiederherstellung naturnaher Wasserhaushaltsverhältnisse durch die Versickerung in den Untergrund und der damit einhergehenden Grundwasserneubildung.

Im Weiteren wird durch die Rückhaltung auf dem Dach und in den Mulden-Rigolen-Systemen der Abfluss stark verzögert und somit der Spitzenabfluss reduziert.

Nur im Überlastungs- oder Versagensfall gelangt das Wasser über einen Notüberlauf in den Mischwasserkanal.

8.1.8 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen

Zur Sicherung des Übergangs zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den angrenzenden Baugrundstücken wird die Inanspruchnahme einer bis zu 20 cm breiten Randzone auf den privaten Grundstücken für unterirdische Rückenstützen gestattet. Diese Maßnahme dient der baulichen Stabilisierung des Straßenkörpers sowie der technisch sicheren Ausbildung des Fahrbahn- bzw. Gehwegabschlusses. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB und ist erforderlich, um die ordnungsgemäße Realisierung der Erschließungsstraßen technisch abzusichern.

8.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Zur Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden für das Plangebiet zugleich örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese dienen den gestalterischen Regelungen und sollen eine städtebaulich geordnete und einheitlich wirkende Entwicklung gewährleisten. Dabei stehen insbesondere Regelungen zur Fassade, Dachform, Werbeanlagen, und Außenanlagen im Fokus, um ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes zu sichern.



8.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Plangebiet sind ausschließlich Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einem Neigungsgrad von bis zu 15° Grad zulässig. Diese Festsetzung berücksichtigt die städtebauliche Einbindung in die umgebenden Gewerbeflächen, deren Dachlandschaft überwiegend durch diese Dachformen geprägt ist. Durch die Wiederaufnahme dieser Dachformen wird eine gestalterische Einheitlichkeit sichergestellt und eine harmonische Einfügung in das vorhandene bauliche Umfeld gewährleistet. Zudem ermöglichen Flachdächer und flachgeneigte Dächer sowohl eine wirtschaftliche Dachbegrünung als auch die Integration technischer Anlagen, ohne das Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

8.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen und Automaten dienen der Sicherstellung einer gestalterisch verträglichen Einbindung in das Gewerbegebiet sowie dem Schutz der angrenzenden Grünflächen und Gehölzbestände. Werbeanlagen an Gebäudewänden sind unterhalb der Wandhöhe zugelassen, um eine klare Ordnung und Begrenzung der Werbeflächen zu gewährleisten. Freistehende Werbeanlagen werden auf eine maximale Höhe von 8,0 m begrenzt, um eine übermäßige optische Dominanz im Straßenraum zu vermeiden.

Die Einschränkung von Lichtwerbung auf zurückhaltende Ausführungen ohne Beleuchtung der Gehölzbestände trägt dem Naturschutz Rechnung. Die Untersagung von Laseranlagen (Himmelsstrahler) erfolgt aus Gründen der Lichtverschmutzung sowie des Schutzes der Fauna und Anwohnern aus umliegenden Wohngebieten.

Frei aufgestellte Automaten unterliegen einer behördlichen Abstimmungspflicht, um deren Standorte, Anzahl und Gestaltung kontrollieren zu können und so unerwünschte Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

8.2.3 Außenanlagen

Die Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet dienen der Sicherstellung eines ordentlichen Straßensbildes. Durch die Mindestabstände von 0,30 m bei Zäunen und 0,50 m bei Hecken zum Fahrbahnrand beziehungsweise zu Gehwegen wird ein ausreichender Raum für Verkehrsteilnehmer geschaffen. Der Regelung zur Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen und die Auswahl geeigneter Gehölzarten berücksichtigt darüber hinaus ökologische Aspekte.

Die Festlegungen zur Gestaltung der nicht bebauten Flächen der Grundstücke sollen eine zusätzliche Begrünung fördern, die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser fördern und gleichzeitig die optische Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß beschränken.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf städtebauliche Belange

Die Planung trägt zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und wirtschaftlichen Stärkung der Stadt Weingarten bei. Durch die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen wird unter anderem dem im Rahmen des in Gliederungspunkt 3.2.4 dargelegten Gutachtens ermittelten Flächenbedarf Rechnung getragen. Das Plangebiet ergänzt die vorhandenen gewerblichen Strukturen und stellt eine sinnvolle Arrondierung dar. Die bisherige Nutzung des Argonnensportplatzes durch die Vereine entfällt. Den beiden Vereinen SK Weingarten und FC Kosova wurde eine angemessene Ersatzspielfläche am Sportplatz am Schulzentrum zur Verfügung gestellt.

9.2 Auswirkungen auf Grün- und Umweltbelange

Die vorliegende Planung führt zwar zu einer Umgestaltung und Neugliederung des Gebietes, durch die zahlreichen naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können jedoch erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgeschlossen werden. Auch im Hinblick auf den Artenschutz sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Das genannte Ziel, den Nord-Süd gerichteten Grünkorridor zu sichern und zu stärken, wird durch die zahlreichen grünordnerischen Festsetzungen erreicht.

9.3 Auswirkungen auf verkehrliche Belange

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine bestehende Zufahrt sowie einen neu herzustellenden Stichweg mit Wendeanlage von der Weltestraße. Damit wird die verkehrliche Erschließung im Sinne des § 30 BauGB für das Plangebiet sichergestellt. Aufgrund der Lage im gewerblich geprägten



Umfeld sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Argonnensportplatz“ keine erheblichen verkehrlichen Konflikte mit umliegenden Nutzungen (z. B. Wohnen) zu erwarten.

9.4 Auswirkungen auf gestalterische Belange

Durch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften wird eine einheitliche und zurückhaltende gestalterische Ausprägung des Gewerbegebiets gewährleistet. Diese trägt dazu bei, negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Fernwirkung des Plangebiets zu vermeiden.

10 Flächenbilanzierung und Planungskennwerte

Das Plangebiet im Gesamten umfasst etwa 5,8 ha. Entsprechend der nachfolgend dargelegten Auflistung unterteilen sich die Flächen in folgende Flächennutzungen:

Flächenbilanz:

Gewerbeflächen (GE)	ca. 1,82 ha
Sondergebiet (SO)	ca. 0,71 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,34 ha
Grünflächen	ca. 2,92 ha

Geltungsbereich Σ : **ca. 5,79 ha**



11 Referenzliste der Quellen

Referenzen:

- Acocella, D. (Hrsg. 2022): Berechnung des Gewerbeflächenbedarfs für den Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental: Büro Dr. Donato Acocella.
- Artenschutzrechtlichen Fachgutachten zum Bebauungsplan 171 „Argonnensportplatz“ der Sieber Consult GmbH, Fassung vom 21.11.2025
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Eigene Fotoaufnahmen
- Entwässerungskonzept mit Festsetzungen, Hinweisen und Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Argonnensportplatz in Weingarten – Erläuterungsbericht“ der Rapp + Schmidt Infrastrukturplanung GmbH, Fassung vom 21.11.2025
- Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Mittleres Schussental, rechtswirksam seit dem 01.04.1995
- GIS der Stadt Weingarten
- Konzept zur Begrünung gem. § 13a BauGB zum Bebauungsplan „Argonnensportplatz“, Sieber Consult GmbH, vom 21.11.2025
- Hinweise zum Lärmschutz der Sieber Consult GmbH, Fassung vom 21.11.2025
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Weingarten 2040
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Fortschreibung vom 24.11.2023: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 171 „Argonnensportplatz“ der Sieber Consult GmbH, Fassung vom 21.11.2025
- Umweltbeitrag gem. § 13a BauGB zum Bebauungsplan „Argonnensportplatz“, Sieber Consult GmbH, vom 21.11.2025