

# BP 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“

Begründung mit Umweltbeitrag  
zur frühzeitigen Beteiligung



**Stand: 21.04.2026**

**Stadt Weingarten**  
Abteilung 4.1  
Stadtplanung und Bauordnung





Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## BP 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“

### Begründung mit Umweltbeitrag zur frühzeitigen Beteiligung

Bearbeiter: Sabine Geerds, Anja Speckle

.....  
D. Molzberger  
(Abteilungsleiter)

#### Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung .....	2
1.1	Planungserfordernis und Planungsziel .....	2
1.2	Verfahrensart .....	2
1.2.1	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	2
2	Lage des Plangebietes .....	3
3	Geltungsbereich .....	4
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse .....	5
4.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben .....	5
4.1.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Bebauungspläne .....	7
4.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040 .....	8
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung .....	9
5.1	Eigentumsverhältnisse und Topographie .....	9
5.2	Nutzungen und Baustruktur – Bestand .....	9
5.3	Erschließung, Ver- und Entsorgung – Bestand .....	10
5.4	Ruhender Verkehr – Bestand .....	10
6	Umweltbeitrag .....	10
6.1	Rechtsgrundlagen Umweltbelange .....	10
6.2	Bestands- und Wirkungsanalyse .....	10
6.2.1	Arten und Lebensräume .....	10
6.2.2	Schutzgebiete und Biotope; Biotopverbundplanung .....	11
6.2.3	Boden und Fläche .....	11
6.2.4	Wasser .....	12
6.2.5	Klima und Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	13
6.2.6	Mensch .....	13
6.2.7	Landschaftsbild .....	13
6.2.8	Kultur- und Sachgüter .....	14
6.2.9	Erneuerbare Energien .....	14
6.3	Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	14
6.4	Umweltbeitrag Fazit .....	15
7	Planung .....	15
7.1	Nutzungen und Baustruktur – Planung .....	15



7.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung - Planung .....	17
7.3	Ruhender Verkehr – Planung .....	17
8	Begründung der städtebaulichen Festsetzungen .....	17
8.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO .....	17
8.1.1	Geltungsbereich .....	17
8.1.2	Art der baulichen Nutzung .....	17
8.1.3	Maß der baulichen Nutzung .....	18
8.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise .....	18
8.1.5	Carports, Stellplätze und Fahrradstellplätze .....	18
8.1.6	Nebenanlagen und Wärmepumpen .....	19
8.2	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ....	19
8.3	Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen .....	19
8.4	Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO .....	20
8.4.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	20
8.4.2	Anforderungen an Werbeanlagen .....	20
8.4.3	Anforderungen an die Gestaltung der Außenanlagen, Außenantennen und Abgrabungen .....	20
9	Flächenbilanz .....	20
10	Planverwirklichung und Kosten .....	20
11	Referenzliste der Quellen .....	20



## **1 Aufstellung**

### **1.1 Planungerfordernis und Planungsziel**

Auf dem Grundstück Malerstraße 30 (Flurstück 804/19) ist ein Zentrum für Klimaschutz und Nachhaltigkeit der Pädagogischen Hochschule Weingarten (PH) – University of education – sowie der Hochschule Ravensburg-Weingarten (RWU) – University of applied science – geplant. Bei dem Areal handelt es sich um eine ehemalige Straßenmeisterei des Landes Baden-Württemberg. Die bestehenden Gebäude wurden in der Vergangenheit bereits durch die Hochschulen genutzt. Zurzeit stehen die Gebäude leer.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplan BP 152.I „Hochschule - Malerstraße, 1. Änderung“. Dieser setzt ein „Reines Wohngebiet“ fest. Um die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan BP 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“ verfolgt folgende Ziele:

- Schaffung einer zentralen Stelle für Klimaschutz und Nachhaltigkeit als Bindeglied zwischen Hochschulen, Gesellschaft und Wirtschaft
- Beitrag zur Reduktion der Treibhausgasemissionen durch Forschung und Innovation, Bildung und Wissenstransfer
- Ansiedlung des Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrums am Standort
- Stärkung des Hochschulstandortes Weingarten
- Sicherung, Umgestaltung und Aufwertung der bestehenden Grünstrukturen

### **1.2 Verfahrensart**

#### **1.2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan BP 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“ soll als Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei vorliegendem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich innerhalb des Siedlungsbereichs an der Einmündung der Malerstraße in die Lazarettstraße befinden. Sie werden bereits baulich genutzt. Nun sollen die Gebäude ertüchtigt und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Gemäß § 74 Abs. 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) richtet sich das Verfahren zur Aufstellung örtlicher Bauvorschriften, die zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen werden, in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Damit ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auch auf die örtlichen Bauvorschriften anwendbar.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

#### **1. Einhaltung des Schwellenwerts der Grundfläche**

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung darf gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn „in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird“ von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>. Im letztgenannten Fall ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Der Bebauungsplan umfasst einen Geltungsbereich von ca. 2.350 m<sup>2</sup>, damit ist eine Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> nicht möglich. Der aktuelle Entwurf sieht eine Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO von ca. 830 m<sup>2</sup> vor.

Die Voraussetzung wird eingehalten.

#### **2. Keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens 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 (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan schafft die Zulässigkeitsvoraussetzung für das SO „KliNaZ“ und regelt die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet. Vorhaben oder Nutzungen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sind nicht zulässig.

Die Voraussetzung wird eingehalten.

3. Keine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten

Bebauungspläne der Innentwicklung müssen sicherstellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Natura-2000-Gebiete) auftreten.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet „Altdorfer Wald“ (Schutzgebietsnummer 8124341) liegt in etwa 1,3 km Entfernung in südöstlicher Richtung, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Voraussetzung wird eingehalten.

4. Keine Anforderungen aufgrund von Störfallbetrieben

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.

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise darauf, dass Maßnahmen zu Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen erforderlich wären, da sich weder in unmittelbarer noch in weiterer Umgebung Störfallbetriebe befinden.

Die Voraussetzung wird eingehalten.

Aus dieser Auflistung geht hervor, dass das Bebauungsplanverfahren BP 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“ die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

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.

## 2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil des Siedlungsgebietes der Stadt Weingarten, nördlich der Lazarettstraße und östlich der Malerstraße.

Nördlich und westlich grenzt ein Wohngebiet an der Malerstraße an. Östlich befindet sich das Nahversorgungszentrum Oberstadt an der Richard-Mayer-Straße. Südlich der Lazarettstraße befinden sich Parkplatzzflächen, die den Hochschulen zugeordnet sind.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Stadtplan, Stadt Weingarten, o.M. (Plangebiet dargestellt durch rote Ellipse)

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist ca. 2.350 m<sup>2</sup> groß. Er umfasst das Flurstück 804/19 und ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 804/18 (Wohnbaugrundstück an der Malerstraße)
- im Osten: durch das Flurstück 3473 (Bebauung am Nahversorgungszentrum Oberstadt)
- im Süden: durch das Flurstück 1947 (Lazarettstraße)
- im Westen: durch das Flurstück 802/2 (Malerstraße).



Abbildung 2: Geltungsbereich BP 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“, Stadt Weingarten, o.M.



Abbildung 3: Fotos des Plangebiets, eigene Aufnahme Stadt Weingarten, März 2026

## 4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

### 4.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan Bodensee-Oberschwaben (ohne Kapitel 4.2 Energie) wurde am 25.06.2021 von der Verbandsversammlung als Satzung beschlossen und am 06.09.2023 vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg genehmigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Weingarten. Besondere Vorgaben sind aus der Raumnutzungskarte (Blatt Süd) nicht ableitbar.

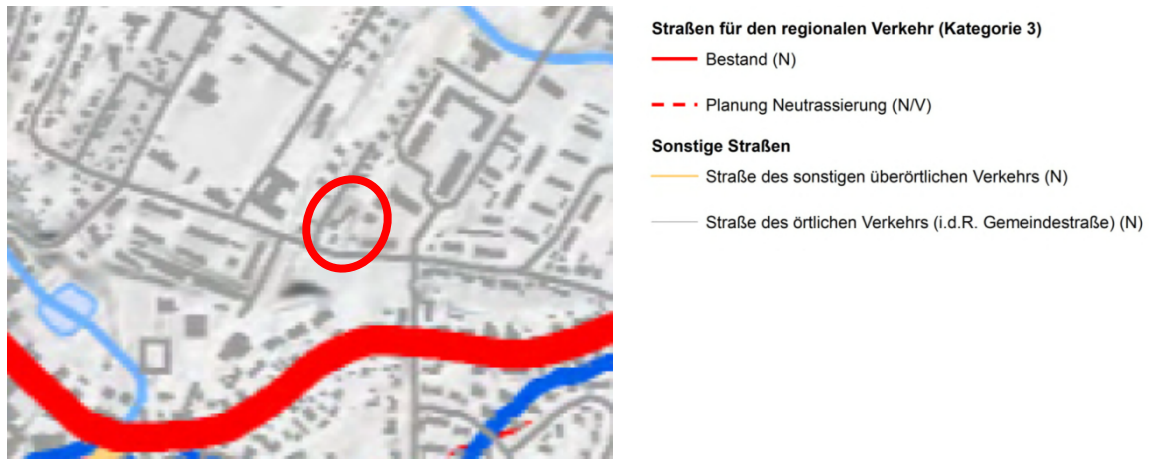


Abbildung 4: Regionalplan Bodensee-Oberschwaben Raumnutzungskarte Blatt Süd, genehmigt 06.09.2023, Ausschnitt o.M. sowie Ausschnitt aus der Legende (Lage Plangebiet dargestellt durch rote Ellipse)

#### 4.1.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele der Raumordnung (Z) sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlichen und sachlich bestimmten oder bestimmbar textlichen oder zeichnerischen Festlegungen. Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten (§ 1 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG)). Die Bauleitpläne der Kommunen sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Grundsätze der Raumordnung (G) sind Aussagen zur Entwicklung Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ Abs. 1 Nr. 3 ROG). Bei raumbedeutsamen Planungen sind die Grundsätze der Raumordnung in den Abwägungsprozesse einzustellen.

In der Region Bodensee-Oberschwaben haben die Städte Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten die Funktion des Oberzentrums.

Gemäß Plansatz 2.2.1(2) hat das Oberzentrum die Versorgung seines Verflechtungsbereichs mit hoch qualifizierten und spezialisierten Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu gewährleisten.

In den allgemeinen Grundsätzen der Siedlungsentwicklung ist in Plansatz 2.4.0(2) das Ziel definiert die Flächeninanspruchnahme durch die Aktivierung innerörtlicher Potenziale (Baulücken / Nachverdichtung, Brach- / Konversionsflächen, Flächenrecycling) sowie eine flächeneffiziente Nutzung und angemessen verdichtete Bauweise zu verringern.

Diesem Grundsatz entspricht das Vorhaben; es wird innerörtlichen Potenzial und die bestehende Bausubstanz aktiviert.

Der Regionalplan definiert die Kommunen des Oberzentrums (Friedrichshafen / Ravensburg / Weingarten) als wichtige Entwicklungsorte, die durch ihre zentrale Lage und Infrastruktur eine Schlüsselrolle bei der nachhaltigen Entwicklung einnehmen. Zum Thema der Hochschulentwicklung wird die Bedeutung der Hochschulen als Innovationsorte hervorgehoben, insbesondere in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung und den Klimaschutz. Die Ansiedlung des Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrums, als Reallabor, Forschungseinrichtung und Ort des Wissenstransfers entspricht auch diesen Zielen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 2020 des Gemeindeverbands Mittleres Schussental stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Östlich sind, entsprechend der tatsächlichen Nutzung, Wohngebiete dargestellt. Südlich der Lazarettstraße befindet sich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschul-Parkplatz“, auch diese ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Flächennutzungsplan dargestellt. Westlich an der Malerstraße befindet sich ein Streifen mit Wohnbebauung, dann folgt die Sonderbaufläche „Hochschule“ mit verschiedenen Nutzungen wie Forschung und Lehre, Mensa sowie studentischem Wohnen. Nördlich grenzen zunächst Wohngebiete an. In ca. 300 m Entfernung befindet sich außerdem eine weitere Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hochschule“.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Jedoch räumt der Gesetzgeber für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, ausdrücklich die Möglichkeit ein, Gebiete zu entwickeln, die von der Darstellung im FNP abweichen. Voraussetzung



ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt, da es sich um eine Innenentwicklung mit Hochschulnutzung handelt und die Umgebung bereits von Hochschulnutzungen geprägt ist.

Der Flächennutzungsplan soll, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, im Wege der Berichtigung angepasst werden.

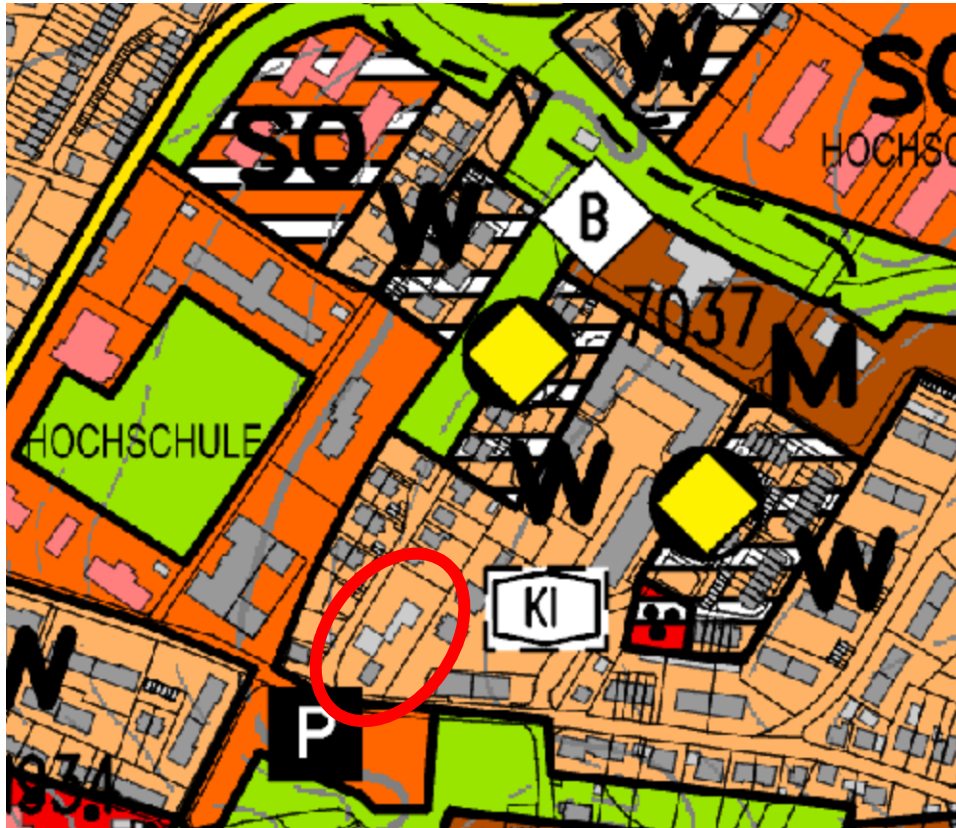


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem FNP 2020, Mittleres Schussental, o.M. (Plangebiet dargestellt durch rote Ellipse); weitere Darstellungen: Raute B = Biotop; gelbe Raute im schwarzen Kreis = Altablagerungen; Rechteck KI = Kindergarten (geplant)

### 4.3 Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne, im Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt. Das betrifft folgenden Bebauungspläne:

- BP 152 „Hochschule – Malerstraße“; Rechtskraft 28.01.2011
- BP 152.I „Hochschule – Malerstraße, Änderung“, Rechtskraft 29.04.2022

Folgende Bebauungspläne grenzen unmittelbar bzw. mittelbar westlich an den Geltungsbereich des BP 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“:

- BP 99 „Lazarettstraße, Briachstraße (ehem. Welfenkaserne)“; Rechtskraft 28.02.1991.  
wesentliche Festsetzungen: Allgemeine Wohngebiete entlang der Wilhelm-Braun-Straße und der Richard-Mayer-Straße, Wohngebiet mit Nahversorgungszentrum im Bereich der Einmündung Richard-Mayer-Straße / Lazarettstraße sowie studentisches Wohnen in den denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäuden.
- BP 99.I „Lazarettstraße, Briachstraße (ehem. Welfenkaserne), Änderung; Rechtskraft 27.02.2014  
Wesentliche Festsetzung: Änderung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“
- BP 13.I „Im Dörfle II“; Rechtskraft 13.10.1971  
Wesentliche Festsetzung: Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes“ an der Lazarettstraße

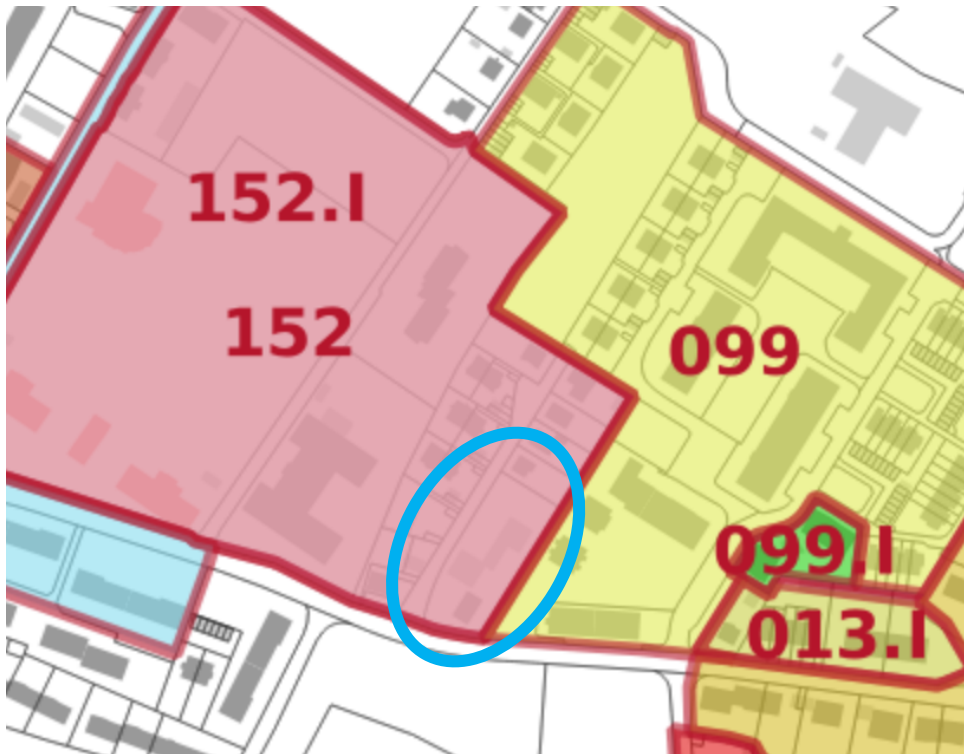


Abbildung 6: Auszug aus der Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit Darstellung der Geltungsbereiche (rote Linien), Stadt Weingarten, o.M. (Plangebiet dargestellt durch blaue Ellipse)



Abbildung 7: Ausschnitt BP „152.I „Hochschule – Malerstraße, Änderung“, o.M. Stadt Weingarten, (Plangebiet dargestellt durch rote Ellipse)

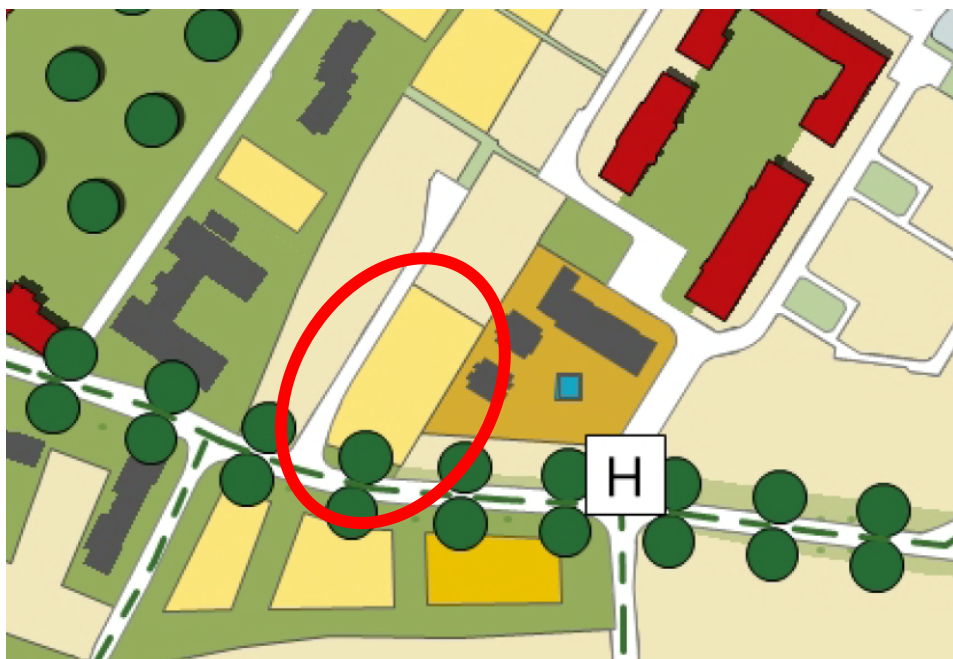
#### 4.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2040

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) vom November 2021 wurde am 15.11.2021 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.




Das Plangebiet ist im ISEK noch als „Schwerpunkt Wohnen“ dargestellt worden. Die jetzt angestrebte Nutzung als Zentrum für Klimaschutz und Nachhaltigkeit trägt dem aktuellen Bedarf an einer solchen



Einrichtung Rechnung und stärkt den Hochschulstandort Weingarten. Insofern ist das ISEK in diesem Detail bereits überholt.



#### Aktivierung Neubaupotenziale

-  Schwerpunkt Wohnen
-  Schwerpunkt Gewerbe
-  zentrale Bereiche mit urbaner Mischung  
Infrastruktur/ Wohnen/ Arbeiten/ Bildung

#### Aufwertung der Grün- und Freiräume

-  Großbäume an Straßen/ Wegeachsen

#### Sonstiges


-  Wahrzeichen (Bestand+neu)/  
zentrale Gebäude

Abbildung 8: ISEK 2040 – Ausschnitt Masterplan sowie Auszug aus der Legende, Stadt Weingarten, o.M.  
(Plangebiet rote Ellipse)

## 5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

### 5.1 Eigentumsverhältnisse und Topographie

Das Grundstück 804/19 befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Das ursprüngliche Gelände steigt von Süd nach Nord leicht an. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist die ursprüngliche Topographie verändert worden, so bestehen im nördlichen Grundstücksteil Stützmauern und Böschungen.

### 5.2 Nutzungen und Baustruktur – Bestand

Das Grundstück ist in der Vergangenheit als Straßenmeisterei und in letzter Zeit von den Hochschulen als Standort des sogenannten „Racing Teams“ genutzt worden. Zurzeit stehen die Gebäude leer.

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Büro- und Sozialräumen sowie um ein Werkstattgebäude mit angebautem Lagerschuppen. Die Gebäudegruppe verfügt über Satteldächer.

Das Wohngebiet in der Malerstraße wird von kleinteiligen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern geprägt. Die Baustruktur in den benachbarten Sondergebieten „Hochschule“ hingegen wird von eher großformatigen, mehrgeschossigen Gebäuden mit Flachdächern und von historischen, denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Welfenkaserne geprägt. Damit bestehen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sehr unterschiedliche, heterogene Strukturen.

Im eigentlichen Plangebiet haben sich an der östlichen Grundstücksgrenze sowie im Nordwesten an der Malerstraße und im Nordosten Gehölzstrukturen entwickelt, die mit ihrem Grün das Erscheinungsbild des Grundstücks prägen. Markant sind außerdem die beiden Bäume an der südlichen Grundstückszufahrt (eine Kiefer und ein Ginkgo).



### **5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung – Bestand**

Das Grundstück Malerstraße 30 wird für den motorisierten Verkehr von der Malerstraße erschlossen. Im Bestand sind zwei Zugänge bzw. Zufahrten vorhanden. Die Malerstraße ist eine ca. 6,00 m breite Stichstraße mit Wendeanlage. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist sie als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Südlich angrenzend verläuft die Lazarettstraße, eine Gemeindestraße mit einseitigem Gehweg innerhalb einer Tempo-30-km/Zone. Der Gehweg ist auf der Südseite der Straße angeordnet. Die Lazarettstraße ist Bestandteil der geplanten Rad-Vorrang-Route.

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind grundsätzlich in der Malerstraße und der Lazarettstraße vorhanden.

Die Buslinie 6 (Weingarten Lerchenfeld – Charlottenplatz – Hochschule) bindet das Gebiet werktags im Halbstundentakt an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an. Umsteigemöglichkeiten zu weiteren Buslinien bestehen am Charlottenplatz.

### **5.4 Ruhender Verkehr – Bestand**

Im Plangebiet bestehen aufgrund der ehemaligen Nutzungen versiegelte Flächen, die zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs genutzt worden sind.

Im Wohngebiet wird der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken abgewickelt. In den Sondergebieten „Hochschule“ stehen verschiedene Parkplatzflächen für die ruhenden Verkehr zur Verfügung.

## **6 Umweltbeitrag**

### **6.1 Rechtsgrundlagen Umweltbelange**

Der Bebauungsplan 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Aus diesem Grund ist weder die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB noch die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB erforderlich. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ebenfalls nicht erforderlich.

### **6.2 Bestands- und Wirkungsanalyse**

#### **6.2.1 Arten und Lebensräume**

##### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist durch Bestandsgebäude, flächige Gehölzstrukturen, Einzelgehölze, Wiesenflächen und (teil-)versiegelte Hofflächen sowie Zufahrten geprägt. Die flächigen Gehölzstrukturen ordnen sich in den Randbereichen des Flurstücks an und bestehen aus unterschiedlichen Baum- und Straucharten. Am südwestlichen Flächenrand befinden sich einige prägende Einzelbäume. Die Bestandsgebäude sowie die (teil-)versiegelten Flächen sind vornehmlich in der südlichen Flächenhälfte angeordnet, während sich die Wiesenflächen größtenteils im nördlichen Bereich befinden.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung der Planstatt Senner GmbH (Fassung vom 13.08.2024) kann ein Vorkommen von Fledermäusen im Gebiet zwar nicht ausgeschlossen werden, jedoch wurden bei der Begehung keine Spuren gefunden, welche auf die Anwesenheit von Fledermäusen hindeuten. In einem Bestandsgebäude wurde Mäusekot vorgefunden; weitere Spuren von Säugetieren wurden im Plangebiet nicht gefunden. Laut Fachgutachtern besteht im Plangebiet lediglich ein Habitatpotenzial für störungsunempfindliche Vogelarten. Im Rahmen der Relevanzbegehung erfolgte ausschließlich die Sichtung von ubiquitären Arten. Dahingehend ist im Plangebiet keine Habitateignung für Reptilien gegeben.

##### Auswirkung der Planung

Die flächigen Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Grundstücks werden im Zuge der Planung erhalten. Auch werden zwei der prägenden Einzelbäume im südwestlichen Randbereich durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert.

Laut den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Relevanzbegehung (Planstatt Senner GmbH, Fassung vom 13.08.2024) ist aufgrund der innerstädtischen Lage nicht mit einem Habitatpotenzial für



besonders gefährdete planungsrelevante Arten zu rechnen. Auch werden nach fachgutachterlicher Einschätzung keine umfangreichen Kartierungen notwendig, um artenschutzrechtliche Konflikte und erforderliche Maßnahmen abzuarbeiten. Es ist folglich bei Umsetzung der durch die Planstatt Senner GmbH formulierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen mit keinen artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen.

## **6.2.2 Schutzgebiete und Biotope; Biotopverbundplanung**

### Bestandsaufnahme

Es befinden sich weder Schutzgebiete noch Biotope im Plangebiet oder im nahen Umkreis der Planung. Das nächstgelegene Offenlandbiotop „Töbele S Neubriach“ (Nr. 1-8123-436-7037) liegt etwa 330 m nördlich und ist vom Plangebiet durch Bestandsbebauungen, Verkehrswege und Gehölzstrukturen getrennt. Ca. 475 m südlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Laurental und Rößlerweiher“ (Nr.4.36.015), während das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet („Altdorfer Wald“, Nr. 8124-341) in einer Entfernung von ca. 1,2 km südöstlich liegt. Auch die Schutzgebiete sind vom Plangebiet durch zahlreiche Strukturen getrennt.

Es befinden sich keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds im Umkreis der Planung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

### Auswirkung der Planung

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der Art der geplanten Nutzung sowie aufgrund der Entfernung vom Plangebiet, erfolgt keine Beeinträchtigung der Biotope, Schutzgebiete oder von Biotopverbundflächen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen.

## **6.2.3 Boden und Fläche**

### Bestandsaufnahme

Geologisch betrachtet zählt das Plangebiet gemäß der geologischen Karte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Freiburg zu den Hasenweiler-Beckensedimenten. Dabei handelt es sich um gering bis sehr gering durchlässige Sedimente des Rheingletschers (Grundwassergeringleiter), welche proglazial bzw. subglazial (Ablagerung durch bewegtes Eis bzw. Wasser) gebildet wurden. Die Beckensedimente setzen sich aus glaziolakustrinen Feinsedimenten und eingelagerten gravitativen Ablagerungen sowie ggf. auflagernden holozänen Seesedimenten der Hasenweiler Formation zusammen. An der Basis finden sich teilweise Diamikte und Grobsedimente.

In der Bodenkarte des LGRB sind die Böden im Plangebiet als „Siedlung“ festgelegt. Daher ist aufgrund der anthropogenen Überprägung nicht ersichtlich, welcher Bodentyp hier ursprünglich vorherrschte.

Aktuell ist das Plangebiet zu Teilen bebaut. Folglich liegen einige Bereiche bereits in einem (teil-)versiegelten Zustand vor. Es ist davon auszugehen, dass die Bodenhorizonte nicht mehr in ihrer ursprünglichen Anordnung vorliegen. Die Randbereiche sowie der nördliche Wiesenbereich hingegen sind aktuell unversiegelt.

Der Großteil des Plangebietes liegt gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster innerhalb der Altablagerung „AA Malerstraße“. Dabei handelt es sich um einen B-Fall mit Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition“.

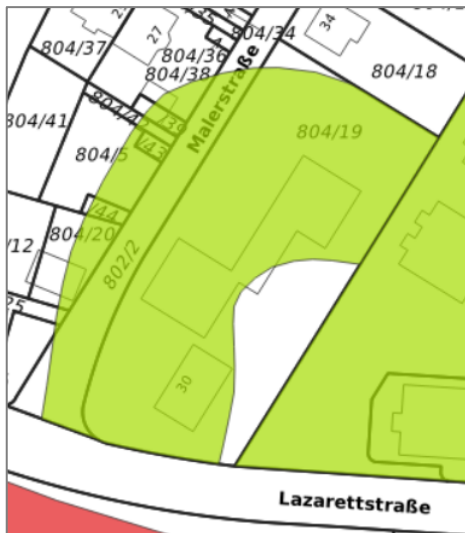


Abbildung 9: Auszug aus dem städtischen GIS mit den Bodenschutz- und Altlastenkatasterdaten des Landratsamtes Ravensburg; Altablagerung "AA Malerstraße" ist grün eingefärbt; o.M.; Stand: 10.04.2026

#### Auswirkung der Planung

Der Boden im Plangebiet ist bereits stark anthropogen vorbelastet. Es werden zwar Neubebauungen und -versiegelungen ermöglicht, dies entspricht jedoch dem Ziel der Stadt Weingarten eine flächenschonenden Innenentwicklung voranzutreiben und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren. Die unversiegelten Böden in den Randbereichen bleiben in ihrem heutigen Zustand erhalten. Es gehen keine wertvollen Bodentypen verloren.

Im Rahmen der Bauarbeiten werden die Böden im Plangebiet teilweise abgetragen und umgelagert. Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, wodurch in diesen Bereichen die Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin gewährleistet wird.

Aufgrund der Einstufung der vorliegenden Altablagerung in das Kriterium „Neubewertung bei Änderung der Exposition“ ist eine uneingeschränkte Nutzung der Fläche nicht möglich. Bei geänderten Expositionsbedingungen oder Nutzungsänderungen ist u.U. eine Neubewertung notwendig. Dies bedeutet für den vorliegenden Bebauungsplan konkret: *LRA ANGEFRAGT*

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als gering einzustufen.

#### **6.2.4 Wasser**

##### Bestandsaufnahme

Es befinden keine Oberflächengewässer innerhalb oder im nahen Umkreis des Plangebietes. Das nächstgelegene Fließgewässer befindet sich ca. 250 m nordöstlich (Tobelbach) und das nächstgelegene stehende Gewässer etwa 270 m südwestlich (Schwanenweiher); die Gewässer sind jeweils durch Bestandsbebauungen, Verkehrswege und Gehölzstrukturen vom Plangebiet getrennt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder nahe eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich sowohl um offene bzw. unversiegelte Flächen, auf welchen eine uneingeschränkte Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden möglich ist, als auch um versiegelte Flächen, auf welchen eine Versickerung nicht möglich ist.

Bei Starkregenereignissen kann es aufgrund der topographischen Gegebenheiten zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen. Über den genauen Grundwasserstand ist zum aktuellen Zeitpunkt nichts bekannt, aufgrund der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld ist jedoch nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

Das Gebiet ist bereits an die Frischwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung der Stadt Weingarten angeschlossen.

##### Auswirkung der Planung

In bereits (teil-)versiegelten Bereichen sowie in den neu (teil-)versiegelten Bereichen kann das Niederschlagswasser nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt über die belebte Bodenzone versickern. Auswirkungen auf den lokalen Wasserkreislauf sind jedoch nicht zu erwarten, da nur kleinflächige



Neuversiegelungen durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. In vielen Bereichen wird die Versickerung trotz Teilversiegelungen garantiert, da Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Carports mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen sind. Durch die Begrünung von Dächern werden zudem Retentionsflächen zur Speicherung von Niederschlagswasser geschaffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen.

### **6.2.5 Klima und Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

#### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in einem durch Bestandsbebauungen, Verkehrsstrukturen und Gehölze geprägten Gebiet. Von den Hängen östlich des Siedlungsgebietes dringt geringfügig Kaltluft bis zum Plangebiet vor.

Das Gebiet selbst setzt sich laut KLAKE aus einem Bereich mit geringer stadtklimatischer Belastung (südlicher, bebauter Bereich) sowie aus einem Bereich mit mittlerer stadtklimatischer Bedeutung (nördliche, unbebaute Bereich) zusammen. Die bebauten Bereiche im Plangebiet weisen eine erhöhte Wärmeabstrahlung auf. Die offenen Wiesenflächen hingegen produzieren in geringem Maß Kaltluft, während die Gehölzbestände der Frischluftproduktion dienen. Die Gehölze haben zudem eine luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung.

Die Luftqualität im Plangebiet ist in geringem Maße durch angereicherte Schadstoffe der im nahen Umkreis vorhandenen Verkehrswege vorbelastet.

#### Auswirkung der Planung

Ein großer Teil des Baufeldes ist aktuell bereits durch Bestandsbebauungen geprägt. Eine Erweiterung in Richtung Norden wird durch den Bebauungsplan möglich. Die Gebäude haben somit eine Nord-Süd-Ausrichtung ohne Unterbrechungen. Zwar stellt das Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzentrum damit zwar einen Gebäuderiegel für die Kaltluft aus dem Osten dar, jedoch handelt es sich um ein kleines Grundstück, welches von einer lückigen Baustruktur umgeben ist, weshalb der Kaltluftstrom trotz Nord-Süd-Ausrichtung in den angrenzenden Gebieten und Verkehrswegen weiterhin fließen kann. Folglich ist die Auswirkung auf die Kaltluft als unerheblich einzustufen. Zudem bleiben die offenen Wiesenflächen im nördlichen Bereich teilweise als geringfügige Kaltluftproduzenten erhalten. Die Gehölze in den Randbereichen des Grundstücks bleiben erhalten und können auf künftig ihrer Aufgabe als Frischluftproduzenten nachgehen sowie temperaturregulierende und luftfilternde Funktionen erfüllen.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes, der Bestandsbebauungen sowie der geringen Neuversiegelungsrate, erfährt das innerstädtische Klima keine bis maximal eine geringfügige Beeinträchtigung durch die Planung. Die Luftqualität erfährt durch die Bebauungsaufstellung keine erhebliche Veränderung, da mit keinem bzw. nur geringfügig zunehmenden Kfz-Verkehr zu rechnen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen.

### **6.2.6 Mensch**

#### Bestandsaufnahme

Da das betrachtete Gebiet der Öffentlichkeit bisher aufgrund der bestehenden Einfriedung nicht zugänglich war, ist bis dato keine Erholungsfunktion festzustellen.

#### Auswirkung der Planung

Durch die Art der Nutzungsänderung zu einem der Öffentlichkeit zugänglichen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzzentrums steigt der Erholungswert der Fläche ungemein. So soll hier ein Ort der Lehre und des Wissensaustauschs entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als hoch, aber positiv, einzustufen.

### **6.2.7 Landschaftsbild**

#### Bestandsaufnahme

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet, umgeben von Bestandsbebauungen, Verkehrswegen und Gehölzstrukturen, spielt das Plangebiet keine Rolle für das Landschaftsbild. Auch im Hinblick auf das Ortsbild wird die Bedeutung eher als gering angesehen, da die Einsehbarkeit seitens der einzigen



stärker frequentierten Straße in direkter Nähe (Lazarettstraße) durch Gehölze und Bestandsgebäude blockiert wird.

#### Auswirkung der Planung

Das Landschaftsbild erfährt durch die geplante Neubebauung keine negative Beeinträchtigung. Durch die Neugestaltung der Bebauung ergeben sich Auswirkungen auf das Ortsbild, welche jedoch aufgrund der festgesetzten Gebäudehöhen als geringfügig zu werten sind. Die Gehölzstrukturen bleiben Großteils erhalten und die Bestandsgebäude werden gestalterisch verändert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als gering einzustufen.

### **6.2.8 Kultur- und Sachgüter**

#### Bestandsaufnahme

Es liegen keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches vor.

#### Auswirkung der Planung

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **6.2.9 Erneuerbare Energien**

#### Bestandsaufnahme

Laut Luftbild findet im nahen Umfeld des Plangebietes in geringem Maße die Nutzung von Photovoltaikanlagen (auf den Dachflächen) Anwendung. Im Geltungsbereich selbst finden sich aktuell keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Energie aus erneuerbaren Energiequellen. Laut des Daten- und Kartendienstes der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) trifft die Globalstrahlung mit ca. 1.161 kWh/m<sup>2</sup> auf das überplante Gebiet.

#### Auswirkung der Planung

Im Plangebiet sind Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien (Solarthermie und/oder Photovoltaik) verpflichtend. Aufgrund der geplanten Nutzung als Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrum ist davon auszugehen, dass die Einbindung von erneuerbaren Energien im Plangebiet über das erforderliche Maß hinausgehen werden.

### **6.3 Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Das Grünordnungskonzept und der städtebauliche Entwurf gehen behutsam auf die örtliche Situation ein, um die Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu reduzieren.

So konzentriert sich die Bebauung im südlichen bis mittleren Teil des Plangebietes, während der nördliche Teil sowie die Randbereiche von Hauptgebäuden freibleiben und als private Grünflächen, inkl. Regelungen zur Nutzung und Pflege, festgesetzt sind.

Auf den privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „EBW“ sind durch das Ausbringen von autochthonem Saatgut und durch eine ein- bis zweischürige Mahd insekten- und bienenfreundliche Blumenwiesen anzulegen, um so den Artenreichtum auf der Fläche zu stärken und gefährdeten Arten einen Lebensraum zu bieten.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung „PFE“ dient der dauerhaften Sicherung des bereits vorhandenen Gehölzbestandes und damit der Durchgrünung bzw. Eingrünung des Plangebietes.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> auf mindestens 80 % dauerhaft extensiv zu begrünen, um so Retentionsflächen zur Speicherung von Niederschlagswasser zu schaffen, die städtischen Kanalsysteme zu entlasten, CO<sub>2</sub> zu absorbieren und das Kleinklima zu verbessern. Zudem spielen Gründächer bei geeigneter Bepflanzung eine wichtige Rolle beim Thema Insektenschutz in städtischen Gebieten sowie bei der Sicherung der Biodiversität. Die Ausnahme, dass auf einer untergeordneten Teilfläche auf die extensive Begrünung verzichtet werden kann, wenn gleichgroße oder größere Teilflächen des Daches intensiv begrünt werden, dient der Ermöglichung von Klima- und Nachhaltigkeitsforschungen.

Zum Schutz des Grundwassers sind kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer, Dachrinnen oder Fallrohre nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Die Durchlässigkeit von Böden sowie dadurch bedingt die Funktionalität der natürlichen



Bodenfunktionen wird durch die planungsrechtliche Festsetzung, dass bei der Neuanlage von Stellplätzen sowie bei Zufahrten zu Garagen und Carports wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, gesichert. In den Bereichen mit wasserdurchlässigen Oberflächen ist auf den Einsatz von chemisch wirksamen Taumitteln (Streusalz) zu verzichten, um eine Ausbreitung von Halophyten (Salzpflanzen) und folglich die Verdrängung von standortgerechten Pflanzen zu vermeiden.

Zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und Insekten ist die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen für die Außenbeleuchtung vorgeschrieben. Unnötige Blendwirkungen und Störungen der Arten sollen somit vermieden werden.

Bei der Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen sind reflexionsarme Photovoltaikmodule zu verwenden, um fehlgeleitete Eiablagen durch wassergebundene Insekten zu vermeiden.

Um die Durchgängigkeit des Plangebietes für Kleinlebewesen dauerhaft zu sichern, ist bei der Errichtung von Zäunen ein Abstand von mindestens 20 cm zur Geländeoberfläche einzuhalten und auf die Verwendung von Sockelmauern zu verzichten.

Aufgrund ihres geringen ökologischen Nutzens sind Thujen und andere nicht heimische Gehölzarten im Bereich von Einfriedungen nicht zugelassen.

Zum Schutz vor Vogelschlag und folglich zum Zwecke des Artenschutzes ist bei dem Bau von Gebäuden die Verwendung von Vogelschutzverglasungen vorgeschrieben. Vögel nehmen Farben im für Menschen nicht sichtbaren Farbspektrum der UV-Strahlen wahr, weshalb große Spiegelfronten und Glasfronten, die das Gebäude durchsichtig erscheinen lassen, dazu beitragen, dass Glas zur Vogelfalle wird (Vogelschlag).

Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie von Pflanzbindungen im Plangebiet wird die Durchgrünung des Geltungsbereiches und somit eine möglichst naturnahe und ökologisch verträgliche Bauweise gefördert. Der durch die Pflanzungen entstehende Strukturereichtum im überplanten Gebiet fördert des Weiteren den Artenreichtum.

#### **6.4 Umweltbeitrag Fazit**

Das Plangebiet liegt aktuell bereits in einem stark anthropogen vorgeprägten Zustand vor, Teilbereiche sind bereits versiegelt bzw. bebaut. Die geplante Nutzung als Sondergebiet „Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrum“ lässt eine umweltverträgliche Bebauung und Bewirtschaftung der Fläche erwarten. Durch den Bebauungsplan werden im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung zwar Neuversiegelungen ermöglicht, jedoch bleiben v.a. in den Randbereichen unversiegelte Grünflächen erhalten. Dabei wird besonderen Wert auf den Erhalt und die Förderung der vorhandenen Grünstrukturen gelegt.

Im Zusammenspiel der behutsamen städtebaulichen Planung, den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der grünordnerischen Festsetzungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten. Das Ziel einer umweltverträglichen Planung ist daher erreicht.

### **7 Planung**

#### **7.1 Nutzungen und Baustruktur – Planung**

Die Gebäude im Plangebiet sollen zu einem Zentrum für Klimaschutz und Nachhaltigkeit um- und ausgebaut werden. Zentrales Element der neuen Nutzung ist ein nachhaltiger Umgang mit dem vorhandenen Gebäudebestand ganz im Sinne des Zentrums. Die Gestaltung soll in dem heterogenen Umfeld einen neuen modernen Akzent setzen.

Es ist vorgesehen, das bestehende Gebäude mit Büro- und Sozialräumen zu ertüchtigen und mit einer vorgestellten Solarhülle (Fassade und Dach) auszustatten. Diese ermöglicht als „Reallabor“ Messungen des Wirkungsgrades von Solarelementen bei unterschiedlichen Rahmenbedingungen (wie Ausrichtung, Neigung, Verschattung).

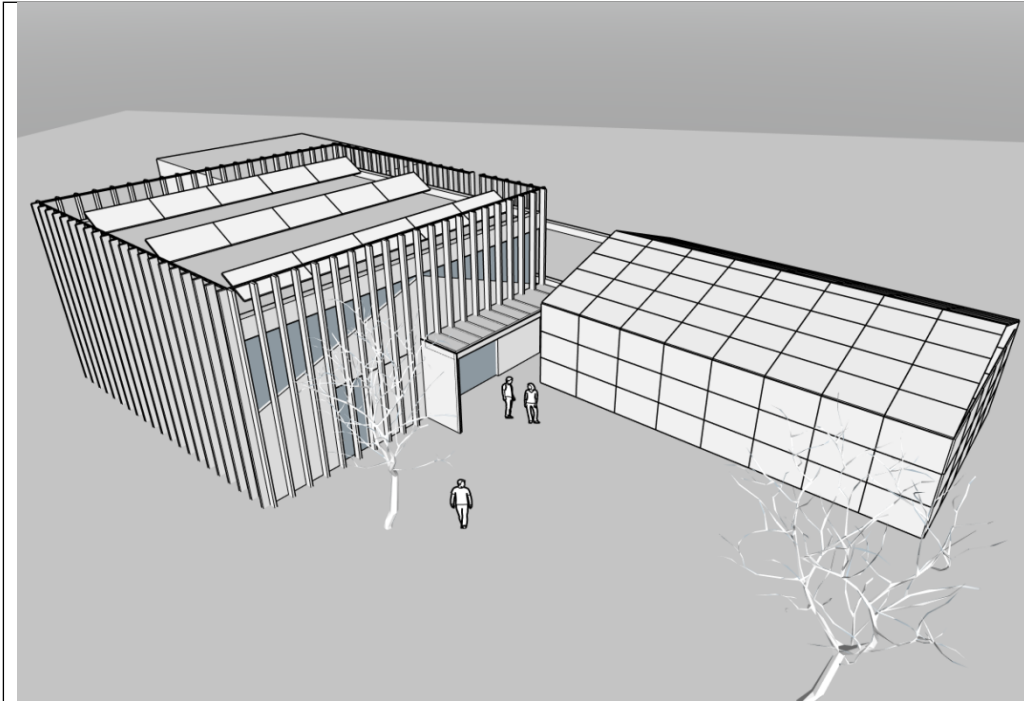
Das Satteldach des heutigen Werkstattgebäudes soll rückgebaut werden. Die Außenwände werden erhalten. Oberhalb des Firsts soll ein begrüntes Flachdach mit Hohlkastenelementen erstellt werden. Die Dach- und Deckenbalken des Bestandes werden gehobelt und als vorgestellte Fassade weiterverwendet. Diese dient zur Verschattung, als Rankhilfe und zur Befestigung von Solare- und Verschattungselementen.

Das Flachdach soll unterschiedliche Aufbauten für Versuchszwecke ermöglichen. So könnte ein Kiesdach mit extensiv und intensiv begrüntes Dach, Sumpfdach etc. verglichen werden.

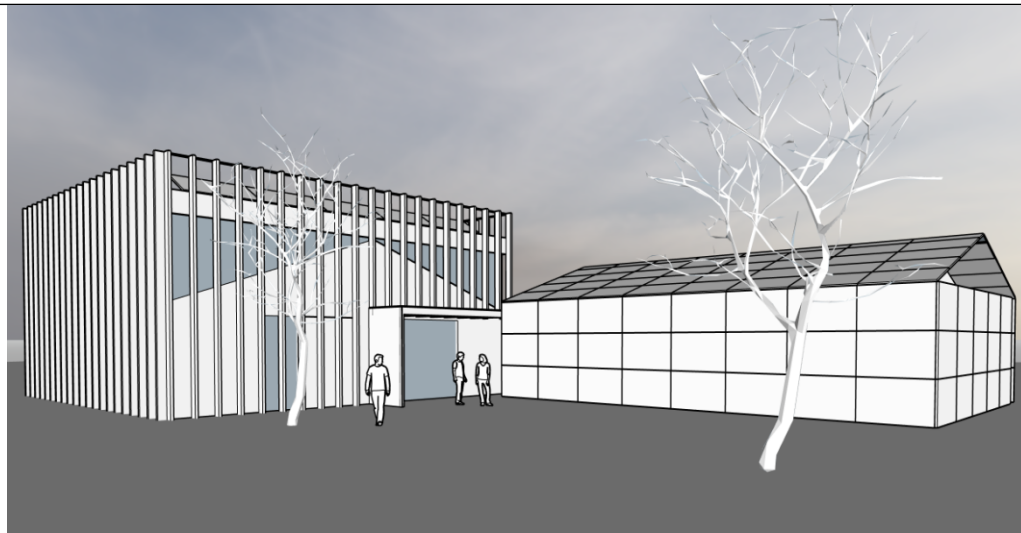


Die beiden Gebäude werden durch ein eingeschossiges Foyer verbunden. Hier befinden sich auch Nebenräume (WC's Garderobe, Teeküche) und Platz für studentisches Arbeiten.

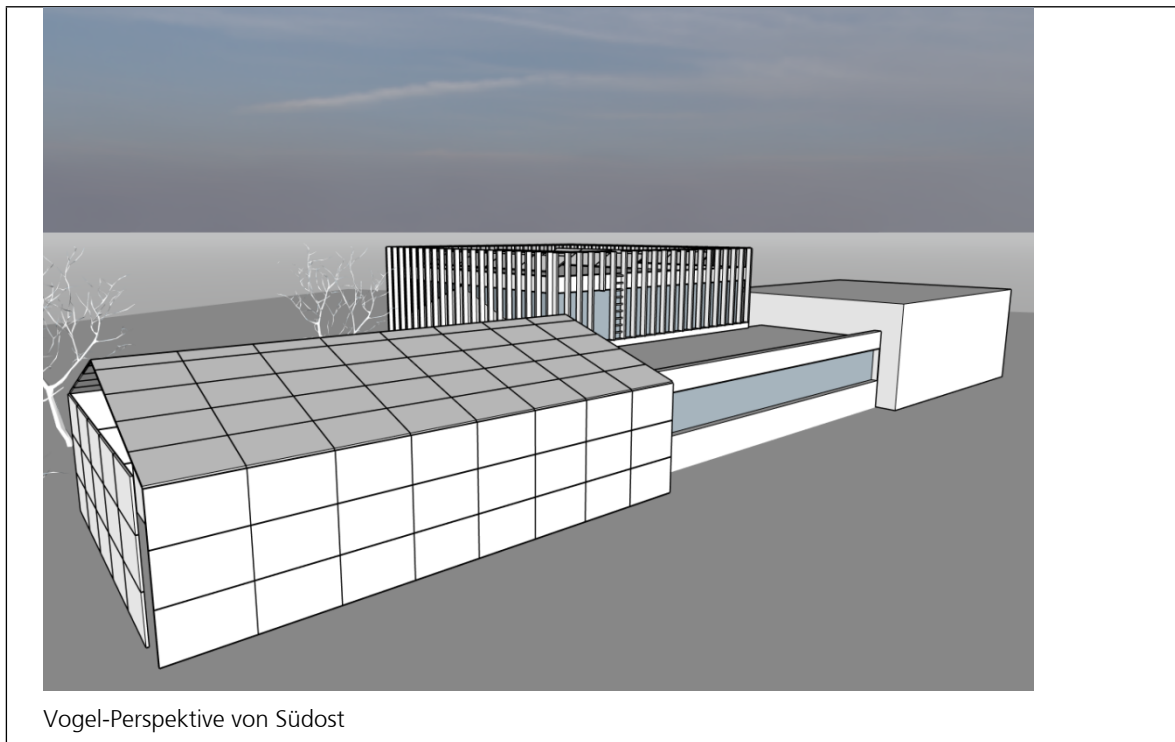
Um erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden und dem Gedanken des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen werden die prägenden Gehölzbestände und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Bestehende Versiegelungen sollen rückgebaut werden und stattdessen Materialien mit unterschiedlichen Versickerungseigenschaften im Sinne des Reallabors verwendet werden.



Vogel-Perspektive von Südwest,



Perspektive von Südwest



Vogel-Perspektive von Südost

Abbildung 10: Visualisierungen des Vorhabens, April 2026, Vermögen und Bau, o.M.

## 7.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung - Planung

Das Plangebiet wird von der Malerstraße erschlossen. An der Malerstraße selbst sind keine Veränderungen geplant bzw. erforderlich, aus diesem Grund ist die Malerstraße nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Eine Zufahrt von der Lazarettstraße ist nicht vorgesehen. Die Zufahrt für Kfz ist, wie im Bestand, im nördlichen Grundstücksteil vorgesehen. Die südliche Zufahrt wird künftig als Zugang für Studierende und Besucher:innen genutzt werden.

Die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur kann genutzt und bei Bedarf weiter ausgebaut werden.

## 7.3 Ruhender Verkehr – Planung

Auf dem Grundstück sind nur 3 Stellplätze für Mitarbeitende vorgesehen. Stellplätze für Besucher:innen und Studierende stehen auf dem Stellplatzgrundstück der Hochschule südlich der Lazarettstraße in direkter Nachbarschaft in ausreichender Zahl zur Verfügung.

## 8 Begründung der städtebaulichen Festsetzungen

### 8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

#### 8.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet lediglich das Grundstück Fl.St. 804/19 auf dem das Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrum realisiert werden soll. Die Einbeziehung des Straßengrundstücks Fl.St. 802/2 (Malerstraße) ist nicht erforderlich, da keine Veränderungen an der Straße erforderlich bzw. geplant sind.

#### 8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Nutzung, das von keiner Nutzungskategorie der Baunutzungsverordnung abgedeckt wird, wird ein Sondergebiet Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrum (SO KliNaZ) festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen für Forschung, Entwicklung und Lehre, Einrichtungen für den Wissenstransfer und die Öffentlichkeitsarbeit sowie die notwendigen Nebenanlagen, technischen Anlagen, Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, die dem Nutzungszweck dienen.

Damit sind Unterrichtsräume, Labore, Werkstätten, Experimentierflächen bzw. Reallabore, Büroräume, Arbeitsbereiche für Studierende und wissenschaftliche Mitarbeitende ebenso möglich wie



Beratungsräume, Ausstellungsflächen, Vortragsräume und Multifunktionsräume.

Die Festsetzung stellt sicher, dass die Gebäude und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend der beabsichtigten Nutzung genutzt bzw. betrieben werden können und lässt gleichzeitig ausreichend Spielraum für zukünftige Entwicklungen.

### **8.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung, hier Grundflächenzahl (GRZ 0,50) und Geschossflächenzahl (GFZ 1,0), orientiert sich an den geplanten Vorhaben und lässt noch vielfältige Möglichkeiten für eine spätere bauliche Erweiterung. Gleichzeitig wird Rücksicht auf die kleinteilige Bebauung mit Wohngebiet Malerstraße und die vorhandenen Grünbestände genommen. Auch der bestehende Bebauungsplan BP 152.I „Hochschule – Malerstraße, Änderung“ lässt in dem Baugebiet an der Malerstraße eine GRZ von 0,50 zu. Mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist diese GRZ auch für das Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrum maßvoll und richtig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, das sogenannte Baufenster, konzentrieren sich auf den Bestand und eine Erweiterungsmöglichkeit Richtung Norden. Die überbaubare Grundstücksfläche hält einen Abstand von ca. 15,00 m zum nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstück ein. Der bisherige Bebauungsplan hat mit dem nördlichen Baufenster einen Abstand von ca. 4,00 m zum nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstück eingehalten.

#### Zahl der Vollgeschosse (Z) und Höhe baulicher Anlagen (HbA)

Im Plangebiet sind, entsprechend der vorliegenden Planung, zwei Vollgeschosse zulässig sowie eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10,50 m. Auch diese Festsetzungen sind mit dem Ziel, Raum für künftig erforderliche bauliche Entwicklungen zu bieten, getroffen worden.

Auch der bestehende Bebauungsplan BP 152.I „Hochschule – Malerstraße, Änderung“ hat entlang der Lazarettstraße bereits eine zweigeschossige Bebauung mit Pultdächern und einer Wandhöhe von 9,00 m für die niedrigere der beiden Dachseiten zugelassen. Die jetzt gewählte Höhe der baulichen Anlagen ist vor dem Hintergrund des Nutzungszwecks, des Gebots des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der bereits bestehenden Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans angemessen zumal ein Abstand von ca. 15,00 zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der nördlichen Grundstücksgrenze besteht, so dass keine Beeinträchtigungen der nördlichen Wohnbebauung zu erwarten sind.

Maßgeblich für die Ermittlung der festgesetzten HbA sind die im Textteil definierten Bezugspunkte. Der untere Bezugspunkt ist als Schnittpunkt der diagonalen der geplanten Gebäude senkrecht gemessen zur Straßengradiente der Malerstraße definiert. Die oberen Bezugspunkte sind je nach Dachform als höchster Punkt des Firstes (Satteldach), höhere der beiden Dachhorizontalen (Pultdach) und oberer Abschluss der Wand bzw. Attika (Flachdach) definiert.

Bei der Planung der Gebäude sind alle Kriterien die das Maß der baulichen Nutzung definieren (auch GRZ und GFZ) einzuhalten, auch wenn ein Wert ggf. nicht voll geschöpft werden kann.

### **8.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass das jetzige Gebäudeensemble bei Bedarf erweitert werden kann. Die festgesetzte abweichende Bauweise trägt der hier beabsichtigten Nutzung Rechnung. Sie ermöglicht die Errichtung eines Gebäudes mit seitlichen Grenzabständen, die länger als 50 m sind.

### **8.1.5 Carports, Stellplätze und Fahrradstellplätze**

Carports werden, im Unterschied zu Stellplätzen, als überdachte Kfz-Abstellplätze, die mindestens an einer Seite offen sind definiert.

Carports und Stellplätze sowie Fahrradstellplätze (überdacht und nicht überdacht) sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind die Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen. Auf diesen Flächen sind keine Carports, Stellplätze oder Fahrradstellplätze zulässig. Diese Regelung erlaubt den zukünftigen Nutzern eine flexible Anordnung der Anlagen und stellt sicher, dass die angestrebte Eingrünung erhalten wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass RWU und PH für Studierende und Besucher:innen die Nutzung der Stellplatzanlage südlich der Lazarettstraße anstrebt, so dass auf dem Gelände nur zwei bis drei Stellplätze für Mitarbeitende bzw. mobilitätseingeschränkte Personen vorgehalten werden sollen.



### **8.1.6 Nebenanlagen und Wärmepumpen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen grundsätzlich dem Nutzungszweck des Gebietes dienen. Zu den Nebenanlagen gehören u.a. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien, Anlagen die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikation dienen, Anlagen die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an Dach- und Wandflächen und Anlagen zur Kraft-Wärme-Koppelung. Die Aufzählung zeigt, dass im Sinne des Nutzungszweckes des Sondergebietes „Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrum“ diese Anlagen zulässig sein müssen, da ihre Erforschung im Sinne des „Reallabors“ dem Nutzungszweck entspricht.

Den bekannten Konflikten wegen etwaiger Lärmentwicklung von Wärmepumpen wird durch die Regelung, dass solche Geräte den jeweils zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB unterschreiten müssen, Rechnung getragen. Die Regelung dient dem Schutz der angrenzenden Wohngebiete.

## **8.2 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

### Zielsetzungen Umwelt- und Klimaschutz

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

### 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 ( $T = 10$  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.

## **8.3 Grünordnungskonzept, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Sämtliche grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Pflanzgebote, Pflanzerschutz, etc.) dienen der Vermeidung und Minimierung etwaiger 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 Grünstrukturen, durch welche das Plangebiet im Bestand geprägt ist, werden gesichert und durch ergänzende Grünflächen, hier Bienen- bzw. Blumenwiesen sowie durch ergänzende Pflanzungen zu einem durchgehenden Grüngürtel ausgebaut.

Die Ausnahmen bei der Dachbegrünung und der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächen bei Stellplätzen sowie deren Zufahrten dienen ausdrücklichen den Zielen des Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrums. Denn anhand verschiedener Oberflächenbeläge bzw. Dachflächenausführungen kann untersucht werden welche Auswirkungen diese in Bezug auf den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit haben.

Detaillierte Informationen sind dem Umweltbeitrag gemäß § 13a BauGB in Ziffer 6 dieser Begründung zu entnehmen.



## 8.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um einen verbindlichen Rahmen für die Gestaltung der baulichen Anlagen zu schaffen.

### 8.4.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen beinhalten Regelungen zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden. Die Regelungen geben den Rahmen der zulässigen Dachformen, Dachaufbauten und Wandverkleidungen vor und schaffen die Möglichkeit einen neuen modernen baulichen Akzent zu setzen.

### 8.4.2 Anforderungen an Werbeanlagen

Da die Sondernutzungen der Hochschule mit ihren Einrichtungen, hier Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrum, eigene Anforderungen an Werbeanlagen haben, die beispielsweise mit denen des Einzelhandels nicht vergleichbar sind, sind die Werbeanlagen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

### 8.4.3 Anforderungen an die Gestaltung der Außenanlagen, Außenantennen und Abgrabungen

Der Fokus der Regelung liegt hier auf der Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen, der Gestaltung von Einfriedungen, dem Umgang mit Stützmauer, Sichtschutzwänden, Abfallbehältern, Außenantennen und Abgrabungen. Insgesamt stellt die Regelung sicher, dass sich die Gestaltung der Außenanlagen in die Umgebung einfügt und gleichzeitig genug Freiräume ermöglicht um entsprechend des Nutzungszwecks als „Reallabor“ für Klimaschutz und Nachhaltigkeit die Auswirkungen verschiedener Gestaltungen und Materialien getestet werden können.

## 9 Flächenbilanz

Die Fläche im Geltungsbereich gliedern sind wie folgt:

Nutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Sondergebiet KliNaZ	ca. 1.760 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 590 m <sup>2</sup>
<i>Summe (Geltungsbereich)</i>	<i>ca. 2.350 m<sup>2</sup></i>

Tab. 1: Flächenbilanz, eigene Darstellung

## 10 Planverwirklichung und Kosten

Durch die Planverwirklichung entstehen der Stadt Weingarten keine Kosten. Die Kosten für die Realisierung werden vom Land Baden-Württemberg getragen. Das Klimaschutz- und Nachhaltigkeitszentrum soll in 2027 realisiert werden und in 2028 in Betrieb gehen.

## 11 Referenzliste der Quellen

Referenzliste der Quellen zu den Ziffern 1 „Aufstellung“ bis 5 „Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung“:

- Stadtplan der Stadt Weingarten
- Geltungsbereich BP 175 „Klimaschutzzentrum Malerstraße“, Stadt Weingarten
- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben, Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, Ravensburg, genehmigt 06.09.2023
- Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental
- Bebauungspläne Stadt Weingarten
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Weingarten 2040 (ISEK), KrischPartner, Architekten BDA – Stadtplaner SRL DASL, Tübingen, November 2021

Referenzliste der Quellen zu den Ziffern 6.2 Bestands- und Wirkungsanalyse

- Luftbilder, GoogleMaps



- GIS der Stadt Weingarten
- Online Daten- und Kartendienst (UDO) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW)
- Online Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) Baden-Württemberg, Regierungspräsidiums Freiburg
- Fachbeitrag „Relevanzbegehung zum Artenschutz“ der Planstatt Senner GmbH in der Fassung vom 13.08.2024