faktorgrün

Stadt Weingarten

Bebauungsplan „Martinshöfe“

Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan

Stuttgart, den 02.11.2020
Entwurf zur Offenlage

faktorgrün

Stadt Weingarten, Bebauungsplan „Martinshöfe“, Umweltbeitrag mit integriertem Grünordnungsplan, Entwurf zur Offenlage

Projektleitung und Bearbeitung:
M. Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie Alissa Risler

faktorgruen
70565 Stuttgart
Schockenriedstraße 4
Tel. 07 11/48 999 48 - 0
Fax 07 11/48 999 48 - 9
stuttgart@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 1

1.1 Vorhabenbeschreibung 1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen 2
1.3 Geschützte Bereiche 3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen 3
1.5 Datenbasis 4

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens 5

3. Prüfung der UVP Pflicht 5

4. Prüfung der Natura2000-Betroffenheit 6

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen 6

6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung 7

7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen 17

8. Zusammenfassung 19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes 1

Anhang

- Fotodokumentation
- Pflanzliste

Anlagen

- Grünordnungsplan
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

Die Stadt Weingarten beabsichtigt die Konversion des bisherigen innenstadtnahen Industriestandorts Schuler-Areal Süd zu einer urbanen Nutzung aus Wohnen, verträglichem Gewerbe (Büros, Dienstleistungsunternehmen) und Einzelhandel. Durch die Lage am nördlichen Rand der Altstadt und am Fuß des Martinsbergs hat der Standort eine äußerst hohe Bedeutung für das städtebauliche Gefüge und soll im Sinne der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht und aufgewertet werden.

Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Weingarten die Aufstellung des Bebauungsplans „Martinshöfe“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Der Planungsumgriff für das Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha. Die Grundfläche der geplanten Überbauung beträgt ca. 1,5 ha.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage unmittelbar angrenzend an den nördlichen Rand der Altstadt von Weingarten. Im Südosten liegt die Basilika Weingarten, nördlich der Schussenstraße grenzen eine Tankstelle sowie der Werkzeugbau der „Schuler Pressen GmbH“ und weitere Gewerbebetriebe an. In alle anderen Richtungen schließt bestehende Gewerbe- und Wohnbebauung an. Das Plangebiet wird im Osten von der Heinrich-Schatz-Straße abgegrenzt, im Süden verläuft die Abt-Hyller-Straße und im Westen die Bomsgasse.

Das Plangebiet wurde bis Ende Mai 2019 als Industriestandort der „Schuler Pressen GmbH“ genutzt. Auf dem Gelände befanden sich mehrere große Fertigungs- und Lagerhallen, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Parkplatzflächen.

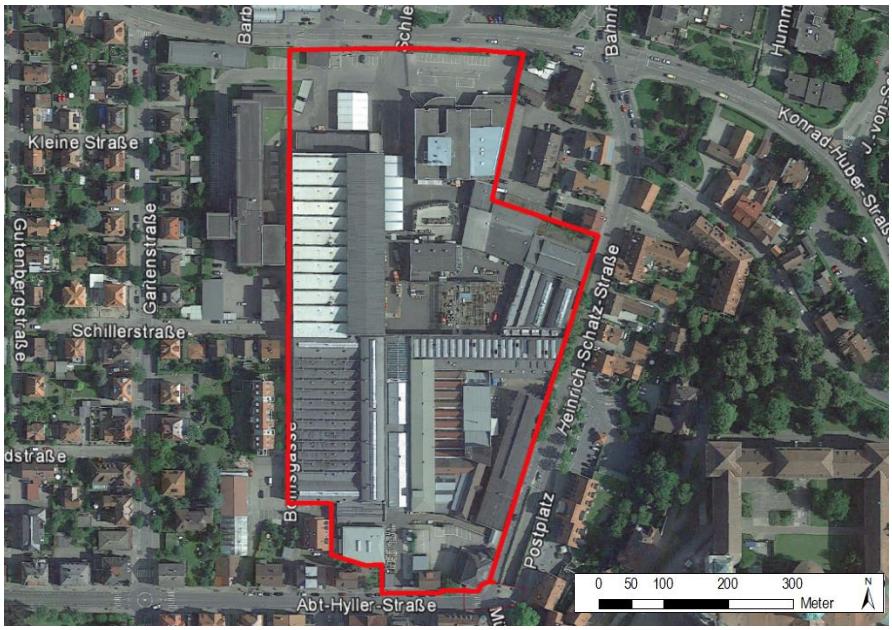

Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB – Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzung 1:

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1).

Voraussetzung 2:

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen (s. hierzu Kap. 3).

Die Vorprüfung ist im Anhang beigefügt.

Voraussetzung 3:

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (s. hierzu Kap. 4).

Voraussetzung 4:

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind (s. hierzu Kap. 5).

Belange des Umweltschutzes

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000 (§ 31 ff BNatSchG)	Im Plangebiet ist weder ein FFH- noch ein Vogelschutzgebiet (VSG) ausgewiesen. Die FFH-Gebiete „Altdorfer Wald“ (Nr. 8124341) und „Schussenbecken mit Tobelwäldern südlich Blitzenreute (Nr. 8223311) liegen jeweils in ca. 2 km Entfernung.
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	Naturschutzgebiete (NSG) sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht ausgewiesen.
Nationalpark (§ 24 BNatSchG)	Das Plangebiet oder seine nähere Umgebung liegen nicht in einem Nationalpark. Nationale Naturmonumente sind ebenfalls nicht betroffen.
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung bestehen keine Biosphärenreservate.
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet „Laurental und Rößlerweiher“ (Nr. 4.36.015) liegt östlich der Stadt Weingarten ca. 1 km entfernt.
Naturpark (§ 27 BNatSchG)	Es liegt kein Naturpark innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets.
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	Naturdenkmäler (ND) sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Naturdenkmal „6 Linden auf dem Hermann-Egle-Platz“ (Nr. 84360822302) liegt in einer Entfernung von ca. 200 m östlich des Plangebiets.
Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	Im Plangebiet ist kein nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.
Wasserschutzgebiet (§ 51 WHG)	Das Plangebiet oder seine nähere Umgebung liegen nicht in einem Wasserschutzgebiet.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Regionalplan	Im Regionalplan Bodensee-Oberschwaben von 1996, Fortschreibung bis 2020, ist die Stadt Weingarten als Oberzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist als Gewerbe- und Industriegebiet gekennzeichnet.
Flächennutzungsplan	Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental (Stand 10.04.2012) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Des Weiteren ist das südliche Gebiet als Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung gekennzeichnet.
Bestehende Bebauungspläne	Für das Plangebiet bestehen keine Bebauungspläne.
Biotopverbund	Im Plangebiet sind keine Flächen des landesweiten Biotopverbunds ausgewiesen.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

- Begehung des Geländes durch faktorgruen am 13.03.2019
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) online
- Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB BW) online
- Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, Fortschreibung bis 2020
- Flächennutzungsplan Gemeindeverband Mittleres Schussental, Stand April 2012
- Bebauungsplan „Martinshöfe“ inkl. Begründung, Fassung der Entwurfsberatung, Stadt Weingarten, vom 02.11.2020
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung „Schuler-Areal“, Büro Sieber, vom 27.06.2018
- Artenschutzfachliche Gebäudekontrolle, Büro Sieber, im Juli 2019
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, W. Löderbusch vom 04.06.2018
- Gutachtliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz, ITA Ingenieurgesellschaft, vom 02.11.2020
- Verkehrsplanerische Begleitung Schuler-Areal Süd, Bernard Gruppe, vom 02.11.2020
- Geotechnischer Untersuchungsbericht Schuler-Areal Weingarten, Dr.-Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH, vom 01.02.2019,
- Konzept für Bodenaushub und Bodeneinbau Martinshöfe Weingarten (ehem. Schuler-Areal Süd), Re2area GmbH, vom 24.06.2020
- Klimaanalyse Region Bodensee-Oberschwaben (REKLIBO), Regionalverband Bodensee-Oberschwaben, 2010
- Thermalkarten der Stadt Weingarten, Prof. Dr. Schwab, Pädagogische Hochschule Weingarten, 2007

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt

- Flächeninanspruchnahme für Baueinrichtungsflächen
- Beseitigung von Vegetation
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Schadstoffbelastungen (inkl. Stäube)
- Schallemissionen (Lärm)
- Erschütterungen

Anlagenbedingt

- Flächenverlust durch Überbauung

Betriebsbedingt

- Schallemissionen (Lärm)
- Schadstoffemissionen (inkl. Stäube)
- Lichtemissionen

3. Prüfung der UVP Pflicht

Das Vorhaben begründet zusätzlich zur Entwicklung eines urbanen Gebiets ein Sondergebiet zur Errichtung von großflächigem Einzelhandel (u. A. Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung) mit insgesamt ca. 2000 m² Geschossfläche inkl. Nebenflächen im Erdgeschoss eines Gebäudekomplexes im südöstlichen Plangebiet.

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG (Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des BauGB aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²), i.V.m. § 18.8 zum UVPG (Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird) ist für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 9 bzw. § 7 UVPG erforderlich.

In der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wurde das Vorhaben der Errichtung der Einzelhandelseinrichtungen zusammen mit den anderen Vorhabenbestandteilen betrachtet, sodass im gleichen Zuge die Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren geprüft wurde (siehe Bebauungsplan „Martinshöfe“ - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 21.05.2019).

Nach Einschätzung der Gutachter besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit im Sinne des § 5 UVPG.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

4. Prüfung der Natura2000-Betroffenheit

Da keine Natura2000-Gebiete im Plangebiet oder in der näheren Umgebung (vgl. Kap. 1.3) vorhanden sind, können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit einer urbanen Nutzung aus Wohnen, verträglichem Gewerbe (Büros, Dienstleistungsunternehmen) und Einzelhandelseinrichtungen (vgl. Kap. 1.1). Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden (siehe Bebauungsplan „Martinshöfe“ - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 21.05.2019).

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Fläche		
Flächenbilanz	Der Planungsumgriff für das Vorhaben umfasst ca. 4,0 ha. Das Bebauungsplangebiet umfasst fast ausschließlich vollständig versiegelte Flächen (Bebauung, Asphalt, Pflaster). Lediglich entlang des nördlichen Parkplatzrands, im südlichen Gelände und entlang der Heinrich-Schatz-Straße liegen einige Grünstrukturen äußerst geringer Größe, die frei von Versiegelung sind.	Durch Umsetzung der Planung kommt es zur Inanspruchnahme von bereits vollständig versiegelten Flächen, im Bereich der Eingrünungen/ Grünflächen und der Baumstandorte entlang der Heinrich-Schatz-Straße wird unversiegelte Fläche von äußerst geringer Größe dauerhaft beansprucht. Der Anteil an unversiegelten Flächen nimmt bei Umsetzung der Planung zu, wodurch die Flächen(neu)inanspruchnahme als nicht erheblich eingestuft wird. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Boden		
Bodentypen	Das Plangebiet ist entsprechend der Bodenkarte 1:50.000 des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) als Siedlungsfläche dargestellt. Das Plangebiet ist größtenteils vollständig versiegelt. Begrünte Bereiche weisen alle durch Bodenumlagerung und Verdichtung vorbelastete Böden des Siedlungsbereiches auf.	Durch die geplante Überbauung kommt es zur Inanspruchnahme bereits versiegelter Oberflächen sowie zur Beanspruchung von anthropogen verändertem Boden im Bereich mehrerer Eingrünungen/ Grünflächen von geringer Größe und mehrerer Baumstandorte. Die im Plangebiet vorgesehene umfangreiche Durchgrünung (Einzelbäume, Rasenflächen, Dachbegrünung) sowie teilweise Entsiegelung versiegelter Flächen wirkt sich positiv auf die Bodenfunktionen aus. Maßnahmen zur Verminderung/ Minimierung sind nicht erforderlich.
Funktionsbewertung	Versiegelte Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen. Unversiegelten Flächen kommt eine gewisse Bedeutung hinsichtlich der Bodenfunktionen zu, aufgrund der zentralen Ortslage ist jedoch von anthropogen verändertem	

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	Bodenmaterial auszugehen, sodass die Erfüllung der Bodenfunktionen nicht mehr im Maß eines natürlich anstehenden Bodens angenommen werden kann.	
Versiegelungsgrad	Die Fläche ist vollständig versiegelt, lediglich im Bereich der Eingrünungen/ Grünflächen und der Baumstandorte entlang der Heinrich-Schatz-Straße wird unversiegelte Fläche von äußerst geringer Größe dauerhaft beansprucht.	Die Grundfläche der geplanten Überbauung beträgt ca. 1,5 ha. Der Anteil an unversiegelten Flächen nimmt insgesamt zu. Maßnahmen zur Verminderung/ Minimierung sind nicht erforderlich.
Altlasten	Ein Vorkommen von Altlasten der Klassen Z 2 oder > Z 2 (VwV Boden) konnte in einigen Proben nachgewiesen werden (vgl. Konzept für Bodenaushub und Bodeneinbau, Re2area 2020).	Aushubmaterial von der Qualität der untersuchten Proben ist somit der Einbaukonfiguration Z 2 oder > Z 2 zuzuordnen und muss den Vorgaben der VwV Boden entsprechend im Rahmen des Rückbaus verwertet oder entsorgt werden. Die im Plangebiet verwendeten Bodenfüllungen entsprechen im Bereich der Baumstandorte und der Rigolen der Qualität Z0 (vgl. Konzept für Bodenaushub und Bodeneinbau, Re2area 2020). Die im oberflächennahen Bereich (bis 60 cm) eingebauten Bodenmaterialien erfüllen die Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Großfundamente werden im Zuge des unterirdischen Rückbaus entfernt. Bei Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Wasser		
Grundwasser	Der hydrogeologische Untergrund im Plangebiet, entsprechend der Hydrogeologischen Karte 1:50.000 des LGRB, wird überwiegend aus	Mögliche Beeinträchtigungen auf die Grundwasserneubildungsrate werden, trotz des vorherrschenden hydrogeologischen Untergrunds mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit, aufgrund der innerstädtischen Lage und der relativ kleinflächigen unversiegelten

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	fluvioglazialen Kiesen und Sanden, untergeordnet Diamikte im Alpenvorland gebildet. Es handelt sich um einen Porengrundwasserleiter mit sehr hoher bis hoher Durchlässigkeit und meist hoher Ergiebigkeit meist ohne Stockwerkstrennung. Durch den hohen Versiegelungsgrad und der innerstädtischen Lage ist jedoch von einer geringen Grundwasserneubildungs-rate auszugehen.	Bodenbereiche, als nicht erheblich eingestuft. Im Zuge der Planung werden durch neue Baumpflanzungen und Grünflächen neue Versickerungsmöglichkeiten (u. A. Ausbildung der zentralen Grünfläche als Retentionsfläche) für Oberflächenwasser geschaffen. Maßnahmen zur Verminderung/ Minimierung sind nicht erforderlich.
Oberflächengewässer	Im Plangebiet bestehen keine Oberflächengewässer. Die nächstliegenden Gewässer, der Rebbach sowie der Schwanenweiher, liegen nördlich und westlich jeweils ca. 350 m - 400 m entfernt.	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Hochwasser / Überflutungsflächen	Im Plangebiet sind keine Überschwemm-ungsgebiete ausgewiesen und es besteht kein Hochwasserrisiko.	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Quell- / Wasserschutzgebiete	Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Klima / Luft		
Lokalklima	Das Plangebiet liegt im Naturraum „Oberschwäbisches Hügelland“ Die mittlere Jahrestemperatur in Weingarten beträgt ca. 8,8°C, die Niederschlagssumme liegt bei durchschnittlich 1000 mm/ Jahr. Das	Da aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet (Tallage, windabgedeckte Seite des Martinsbergs) weder Schussentalwind noch die Hangabwinde aus dem Lauratal auf das Plangebiet einwirken, beeinflussen die Ausrichtung und Höhe der Gebäudestruktur nicht das Lokalklima. Die geplante Ausbildung einer grünen Nord-Süd-Achse (Boulevard) begünstigt eine Restwirkung des

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	Klima wird regionalklimatisch durch die Lage im sich zum Bodensee öffnenden Schussenbecken beeinflusst. Lokalklimatisch wird Weingarten vom nächtlich einsetzenden nach Süden gerichteten Schussentalwind beeinflusst. Dieser streift überwiegend die westlichen Siedlungslagen und beeinflusst das Plangebiet aufgrund dessen Tallage nicht wesentlich. Der östliche Stadtbereich von Weingarten wird maßgeblich durch einen mächtigen Kaltluftstrom aus dem Lauratal beeinflusst (vgl. Klimaanalysekarten REKLIBO). Dieser überstreift den Martinsberg in südöstlicher Richtung, aufgrund der windabgewandten, tieferen Lage des Plangebiets streift dieser in höherer Lage über das Plagebiet hinweg, ohne mit der Bebauung im Plangebiet in Kontakt zu treten. Laut Thermalkarten der Stadt Weingarten liegt das Plangebiet aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgebiet am Rand des wärmsten Bereichs der Stadt.	Schussentalwindes. Zur Reduzierung der thermischen Aufheizung des Gebiets müssen versiegelte Flächen minimiert und die Verschattung durch Bepflanzungen maximiert werden. Die Verschattung durch Bäume sorgt ebenfalls für eine thermische Entlastung und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Plangebiets. Die geplante Entsiegelung derzeit versiegelter Flächen, die Entwicklung neuer Grünflächen und verschatteter Verkehrswege sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen haben in Zeiten des Klimawandels eine positive Auswirkung sowohl auf das Mikroklima im Plangebiet als auch für das Stadtklima insgesamt. Auf das Klima im Raum ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.
Kaltluftentstehung / -abfluss	Das Plangebiet umfasst ein vollversiegeltes Industriegebiet im innerstädtischen Bereich. Es wird somit von keiner bzw. einer sehr geringen Kaltluftentstehung ausgegangen. Kaltluft-abfluss findet nicht statt.	Durch Umsetzung der Planung entstehen positive Auswirkungen auf das Klima im Plangebiet und seinem nahen Umfeld, da im Plangebiet eine umfangreiche Durchgrünung (Einzelbäume, Rasenflächen, Dachbegrünung) geplant ist.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Lufthygiene	Während der Bauzeit kann es zu temporären Schadstoff-, Staub- und Lärmemissionen durch den Einsatz von Baufahrzeugen und Baumaschinen kommen.	Diese stellen lediglich eine temporäre Beeinträchtigung dar und sind aufgrund der Charakteristik des Vorhabens, seiner Lage und der jetzigen Ausprägung des Plangebietes, inkl. seiner Vorbelastungen, jedoch allenfalls in äußerst geringem Umfang, der nicht über das jetzige Maß hinausgeht, zu erwarten. Durch die Neuentwicklung des Gebiets als Wohn- und Gewerbestandort ist mit einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und einer Erhöhung entsprechender Emissionen im Plangebiet zu rechnen. Es handelt sich hierbei jedoch um ein geringes Ausmaß, sodass dadurch keine Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation zu erwarten sind. Positiv auswirken werden sich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen sowie die umfangreiche Durchgrünung (luftfilternde Funktion der Bepflanzung und Verbesserung der Luftqualität) des Plangebiets.
Immissionen / Emissionen	Auf das Plangebiet wirken v.a. Immissionen durch den Verkehr sowie die industrielle / gewerbliche Nutzung in der Umgebung.	Durch den Bau (zeitlich begrenzt) und den Betrieb ist von zusätzlichen Beeinträchtigungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auszugehen. Eine Überschreitung der Luftimmissionsgrenzwerte ist nicht zu erwarten, ebenso ist nicht von relevanten Luftschadstoffemissionen durch das Vorhaben auf die Umgebung auszugehen (vgl. LUBW und Verkehrsuntersuchung Bernard Gruppe 2020).
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biotoptypen / -strukturen	Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt und dadurch vegetationsfrei. Lediglich in aufgeplatzten Asphaltrissen tritt Spontanvegetation auf. Entlang der Parkplatzfläche an der Schussenstraße sowie im südlichen Plangebiet befinden sich locker mit Gras bestandene	Durch das Vorhaben wird lediglich in Vegetationsstrukturen (Eingrünungen, Einzelbäume) äußerst geringer Größe eingegriffen. Dabei gehen keine wertvollen Vegetationsstrukturen verloren. Bei den vorliegenden Biotopstrukturen handelt es sich fast ausschließlich um Flächen von sehr geringer ökologischer Wertigkeit (Asphaltflächen, gepflasterte und bebaute Flächen). Die Planung sieht eine umfangreiche Durchgrünung des Gebiets vor, u.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	Eingrünungen äußerst geringer Größe. Das Plangebiet wird zur Heinrich-Schatz-Straße im Osten von mittelgroßen Einzelbäumen auf einem Grünstreifen begrenzt.	A. die Pflanzung neuer Einzelbäume, die Anlage einer zentralen Grünfläche sowie weiterer Rasenflächen und extensive Dachbegrünung. Maßnahmen zur Verminderung/ Minimierung sind nicht erforderlich.
Geschützte Pflanzen	Im Rahmen der Geländebegehungen wurden keine gesetzlich geschützten Pflanzen im Plangebiet festgestellt.	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Habitatpotenzial	Im Plangebiet und in angrenzenden Kontaktlebensräumen sind aufgrund der Habitatstrukturen und vorhandenen Störwirkungen (Kraftfahrzeugverkehr, Nutzung Gewerbe – und Industriestandort) als Brutvögel weitverbreitete und anpassungsfähige Vogelarten zu erwarten. Es gelangen Nachweise von Mauersegler, Hausrotschwanz und Bachstelzen (Gebäudekontrolle Büro Sieber 2019). Ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten wurde in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung von W. Löderbusch (2018) weitestgehend ausgeschlossen. Von den im Anhang IV aufgeführten Säugetierarten erscheint ein Vorkommen der Haselmaus für das Plangebiet aufgrund dessen Ausprägung nicht möglich. Es sind weder geeignete Quartiere noch Nahrungshabitate für die Haselmaus vorhanden. Die Gebäude	Durch die Umsetzung der Planung können bau- und betriebsbedingte Auswirkungen auf Tiere (insbesondere Störungen durch menschliche Anwesenheit, Schall und Licht) nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und Nutzung (innerstädtischer Industriestandort) durch Lärm und Licht beeinträchtigt bzw. durch menschliche Anwesenheit geprägt, so dass Tiere (Vögel, Fledermäuse) an diese Störungen gewöhnt sind. Zur Kompensation entfallender Habitatstrukturen für Gebäudebrüter wurden im April 2020 sechs Halbhöhlen-Nistkästen und acht Mauerseglerkästen als Ausweichquartiere am ehemaligen Bürogebäude der Schuler Pressen GmbH angebracht. Ein Monitoring über den Erfolg der Ersatzmaßnahmen ist für Frühjahr 2021 vorgesehen. Durch den Verlust von Gebäuden können mögliche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse wegfallen. Eine Betroffenheit von Fledermäusen wurde im Rahmen einer Gebäudekontrolle durch einen Fledermausexperten ausgeschlossen. Als Ersatz für den Wegfall der Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse werden 15 Fledermaus-kästen an den Fassaden des Neubaus angebracht oder integriert. Die Planung sieht die Anlage von gemeinschaftlich genutzten

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
	stellen potenzielle Fledermausquartiere dar, für ein Vorkommen von Fledermäusen fehlen jedoch konkrete Hinweise, sodass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht erwartet wird (vgl. Artenschutzrechtliche Vorprüfung Büro Sieber 2018, Gebäudekontrolle Büro Sieber 2019). Von einem Vorkommen an Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) ist im Plangebiet aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht auszugehen. Sonstige planungsrelevante Arten werden aufgrund fehlender Habitatstrukturen nicht erwartet.	Dachterrassen für die Bewohner vor, die u.a. durch intensiv begrünte Gärten mit Pflanztrögen, die Installation von Insektenhotels sowie von Wasserflächen die Biodiversität im Gebiet fördern. Ebenso sieht die Planung die Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung vor, was ebenfalls das Habitatpotenzial erhöht. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholungswert		
Landschafts-/ Ortsbildqualität	Im Plangebiet kommt den Gehölzstrukturen (Einzelbäume) als Eingrünung des Schuler-Areals zur Heinrich-Schatz-Straße hin und als gliedernde und schattenspendende Elemente an der Straße eine gewisse Bedeutung für das unmittelbare Ortsbild zu. Insgesamt handelt es sich um eine innerstädtische, von der umgebenden Bebauung geprägte Fläche. Reizvolle Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden.	Im Rahmen der Planung sind mehrere Baufenster aus gegliederten Blockstrukturen mit differenzierten Gebäudehöhen und architektonischer Vielfalt vorgesehen. Diese greift die kleinteiligen Strukturen der angrenzenden Bebauung auf und trägt zu einem positiven und homogeneren Stadtbild bei. Insgesamt ist eine positive Auswirkung auf das Stadtbild zu erwarten.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Erholungseignung / -nutzung	Für die Erholungseignung/ -nutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung.	Durch Umsetzung der Planung entstehen positive Auswirkungen, da im Plangebiet neu gestaltete Außenanlagen und Wegebeziehungen geplant sind. Insgesamt entsteht eine gesteigerte Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Gebiet.
Vorbelastung	Das Gebiet ist durch den Verkehr sowie die industrielle / gewerbliche Nutzung in der Umgebung (Lärm, Luftschadstoffe) vorbelastet.	Aufgrund der bestehenden Vorbelastung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Mensch		
Lärmimmissionen / -emissionen *Luftschadstoff-immissionen / -emissionen*	Lärmquellen und Schadstoffemittenten stellen der Stadtverkehr sowie die industrielle / gewerbliche Nutzung in der Umgebung dar (vgl. Gutachterliche Stellungnahme zum Schallimmissionsschutz, ITA 2020). Eine Überschreitung der Luftimmissionsgrenzwerte ist jedoch nicht der Fall (vgl. LUBW und Verkehrsplanerische Begleitung, Bernard Gruppe 2020).	Akustische Störungen und Luftschadstoffemissionen während der Bauzeit stellen temporäre Beeinträchtigungen dar, die das jetzige Ausmaß der Vorbelastung nicht bzw. nur geringfügig übersteigen werden. Durch die Neuentwicklung des Plangebietes als Wohn- und Gewerbestandort ist mit einer gewissen Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie entsprechender Lärm- und Luftschadstoffemissionen auf die Umgebung zu rechnen. Ebenso sind den ermittelten Lärmimmissionen teilweise Überschreitungen der empfohlenen Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu entnehmen. Es handelt sich hierbei jedoch um ein geringes Ausmaß, sodass dadurch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten sind. Auf die gutachterliche Stellungnahme des Büro ITA (2020) zu gewerblichen und verkehrlichen Geräuscheinwirkungen im Plangebiet sowie zur Baureihenfolge wird verwiesen. Positiv auswirken werden sich die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen, eine entsprechende Anordnung der Baukörper und Nutzungen, die Einhaltung einer Baureihenfolge sowie die umfangreiche Durchgrünung des Plangebiets.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
Geruchsimmissionen / -emissionen	Geruchsbelastungen bestehen, abgesehen von der verkehrsbedingten Belastung, nicht.	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter		
Archäologische Fundstellen	Es sind keine archäologischen Fundstellen im Plangebiet bzw. im näheren Umfeld bekannt.	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Sollten während der Bauzeit Bodendenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, so ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren.
Baudenkmale	Es sind keine Baudenkmale im Plangebiet bekannt. In unmittelbarer Nähe östlich des Plangebiets liegt die Basilika St. Martin mit Klosteranlage.	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Geschützte Bereiche		
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG)	Im Plangebiet ist kein nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen.	Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Abwasser und Abfall		
	Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich in gewerblicher Nutzung, sodass derzeit Abwasser oder Abfall im üblichen Maß anfällt.	Nicht belasteter Bodenaushub wird, sofern möglich, wiederverwendet. Überschüssiges, nicht belastetes Bodenmaterial wird gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt. Durch den Abriss von Bestandsgebäuden entstehen große Mengen an Schutt und Abfall. Diese sind zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen; sie dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Baugrube, Arbeitsgraben usw.) genutzt werden. Im Betrieb ist von einer im Rahmen einer Nutzung als innerstädtischer Wohn- und Gewerbestandort (Einzelhandel, Büroflächen, Gastronomie) üblichen Abfallerzeugung auszugehen.

Schutzgut / *Prüfaspekte*	*Derzeitiger Zustand*	*Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen*
		Diese Abfälle werden gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz fachgerecht entsorgt.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich in industrieller Nutzung, sodass derzeit keine Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien und zur effizienten Energienutzung bestehen.	Im Plangebiet sind keine Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, vorgesehen. Für die Energieversorgung des Plangebiets wird ein nachhaltiges Konzept unter Einbindung erneuerbarer Energien angestrebt. Im Urbanen Gebiet (MU) und im Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sieht die Planung die Installation von Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) vor sowie die Kombination von Photovoltaik mit Dachbegrünung. Durch die Umsetzung einer ressourcen-schonenden Bauweise mit einem niedrigen Heizenergiebedarf sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Im Folgenden werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Ein Grünordnungsplan liegt als Anlage bei.

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Es ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes anzulegen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Verwendung von Materialien

Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Im gesamten Plangebiet sind Stellplatzflächen ausschließlich in wasserdurchlässigem Material (z. B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig auszubilden. Der Einsatz chemisch wirksamer Auftaumittel (Streusalz) auf diesen Flächen ist unzulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Beleuchtung der Parkplatzflächen sind energiesparende, streulichtarme und insektenfreundliche Beleuchtungskörper (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

Entwässerungsmulden

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind an geeigneter Stelle Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als Mulden anzulegen. Diese sind mit naturraumtypischen, gebietsheimischen, standortgerechten Gräsern und Kräutern einzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig sind darüber hinaus für die Funktionsfähigkeit der Anlagen erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen.

Dächer und Dachaufbauten

Im gesamten Plangebiet sind Dächer von Tiefgaragen, die in Bereichen außerhalb der Hauptgebäude hergestellt werden und soweit nicht andere zulässige Nutzungen auf ihnen stattfinden (Erschließungsflächen, Terrassen), mit einer mind. 50 cm-dicken Substratschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine mindestens 1 m-mächtige Substratschicht erforderlich

Im Urbanen Gebiet (MU) sowie dem Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude zu einem Anteil von mindestens 80% dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung anzulegen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm aufweisen. Dies gilt nicht für die als Dachterrassen genutzten Flächen, welche aus den 80% herausgenommen sind.

Im Urbanen Gebiet (MU) sowie dem Sondergebiet „Einzelhandel und Wohnen“ (SO) sind auf den Dachflächen der Hauptgebäude Kollektoren zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) zu installieren. Eine Kombination mit Dachbegrünung ist zulässig. Die Mindestfläche der Dachbegrünung der Hauptgebäude verringert sich in diesem Fall auf 50%.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Baumpflanzungen und sonstige Bepflanzungen im öffentlichen Raum

Die öffentliche Grünfläche F1 mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist zu 70% zu begrünen. Innerhalb der Fläche sind mind. 7 großkronige Laubbäume 1. Ordnung, Stammumfang 20-25 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, und Laubbäume 2. und 3. Ordnung, Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, sowie Sträucher zu pflanzen, mind. 2-mal verpflanzt, mit Ballen.

Entlang der Verkehrswege an den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Symbol festgesetzten Stellen sind hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Verpflanzt werden standortgerechte Laubbäume 2. und 3. Ordnung, Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Resilienz der Arten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in die Auswahl mit einzubeziehen.

Die Artenempfehlungen sind im Anhang zu finden.

Begrünung privater Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hiermit soll eine gewisse Begrünung des Gebiets sichergestellt sein. Sofern im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Baumstandorte festgesetzt sind, wird die Pflanzung auf die geforderte Anzahl der Bäume angerechnet.

Verpflanzt werden standortgerechte Laubbäume 2. und 3. Ordnung, Stammumfang mind. 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen. Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Resilienz der Arten gegenüber den Folgen des Klimawandels ist in die Auswahl mit einzubeziehen.

Hinweise

Rodungszeitraum

Bäume, Gebüsche und sonstige Gehölzstrukturen dürfen entsprechend § 39 (5) BNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September gerodet oder auf den Stock gesetzt werden.

Bodenschutz

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Einfriedungen

Das Grundstück wird entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eingefriedet und sind als Hecken, eingegrünte Drahtzäune oder eingegrünte Metallgitterzäune anzulegen. Tote Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

8. Zusammenfassung

Anlass

Die Stadt Weingarten beabsichtigt die Konversion des bisherigen innenstadtnahen Industriestandorts Schuler-Areal Süd zu einer urbanen Nutzung aus Wohnen, verträglichem Gewerbe (Büros, Dienstleistungsunternehmen) und Einzelhandel. Durch die Lage am nördlichen Rand der Altstadt und am Fuß des Martinsbergs hat der Standort eine äußerst hohe Bedeutung für das städtebauliche Gefüge und soll im Sinne der Innenentwicklung wieder nutzbar gemacht und aufgewertet werden.

Vor diesem Hintergrund plant die Stadt Weingarten die Aufstellung des Bebauungsplans „Martinshöfe“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Derzeitiger Umweltzustand	Der Planungsumgriff für das Vorhaben umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha. Die Grundfläche der geplanten Überbauung beträgt ca. 1,5 ha. Das Plangebiet wurde bis Ende Mai 2019 als Industriestandort der „Schuler Pressen GmbH“ genutzt. Auf dem Gelände befinden sich mehrere große Fertigungs- und Lagerhallen, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Parkplatzflächen. Lediglich entlang des nördlichen Parkplatzrands sowie im südlichen Gelände liegen einige Grünstrukturen äußerst geringer Größe und von geringer Wertigkeit. Am östlichen Gebietsrand stehen mehrere mittelgroße Einzelbäume entlang der Heinrich-Schatz-Straße.
Umweltbezogene Auswirkungen der Planung	Durch Umsetzung der Planung kommt es zur Inanspruchnahme von bereits vollständig versiegelten Flächen. Durch das Vorhaben wird lediglich in Vegetationsstrukturen (Eingrünungen, Einzelbäume) äußerst geringer Größe eingegriffen. Bei den vorliegenden Biotopstrukturen handelt es sich fast ausschließlich um Flächen von sehr geringer ökologischer Wertigkeit (Asphaltflächen, gepflasterte und bebaute Flächen). Die Planung sieht eine teilweise Entsiegelung versiegelter Flächen sowie eine umfangreiche Durchgrünung des Gebiets vor, u. A. die Pflanzung neuer Einzelbäume, die Anlage einer zentralen Grünfläche sowie weiterer Rasenflächen und eine extensive Dachbegrünung auf Flachdächern sowie eine intensive Begrünung von Tiefgaragen-dächern. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung zu erwarten.
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Maßnahmen zur Verminderung/ Minimierung sind nicht erforderlich.
Fazit	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Plangebiets entstehen infolge der Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Bei Berücksichtigung der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen werden nachteilige Umweltauswirkungen wie Versiegelung abgemildert und vielmehr positive Umweltauswirkungen für das Plangebiet und die angrenzende Bebauung erzielt.

FOTODOKUMENTATION

Blick auf das Plangebiet vom Martinsberg (in westliche Richtung fotografiert)

Fertigungshallen der „Schuler Pressen GmbH“ (in südwestliche Richtung fotografiert)

Bomsgasse am westlichen Rand des Plangebiets (in nördliche Richtung fotografiert)

Baumreihe entlang der Heinrich-Schatz-Straße (in nördliche Richtung fotografiert)

Eingrünung geringer Größe im Plangebiet (in westliche Richtung fotografiert)

Gebäude am südlichen Rand des Plangebiets (in westliche Richtung fotografiert)

Pflanzliste

Allgemeines

Für die Neupflanzung von Einzelbäumen entlang der Verkehrsflächen sowie auf der öffentlichen Grünfläche und sonstigen nicht-überbaubaren Grundstücksflächen sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten geeignet.

Herkunft von Gehölzen

Die zu verpflanzenden Gehölzarten sind zum einen dem Leitfaden „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“ (LfU 2002) entnommen.

Zum anderen wurde die Gehölzauswahl auf Grundlage der Empfehlungen der LWG Veitshöchheim für „Bäume mit Zukunftscharakter in Bezug auf den Klimawandel“ (2018) entnommen.

Es ist darauf zu achten, dass Gehölze mit gesicherter Herkunft und Zertifizierung verwendet werden (vgl. § 40 Abs. 4 BNatSchG).

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

<u>Öffentliche Grünfläche F1</u>

- 7 großkronige Laubbäume 1. Ordnung, Stammumfang 20-25 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, sowie
- Großkronige Laubbäume 1. und 2. Ordnung, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen, sowie
- Sträucher: mind. 60-80 cm, mind. 2-mal verpflanzt, mit Ballen

<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>

- Großkronige Laubbäume 1. und 2. Ordnung, Stammumfang 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen

<u>Private Grünflächen</u>

- Laubbäume 2. und 3. Ordnung Stammumfang 16-18 cm, mind. 3-mal verpflanzt, mit Ballen
- Sträucher mind. 60-80 cm, mind. 2-mal verpflanzt, mit Ballen

Gehölzartenliste öffentliche Grünfläche F1

In Ergänzung zu den Gehölzen für die Verkehrswege werden folgende Baumarten und Sträucher empfohlen:

	Deutscher Artname	**Wissenschaftlicher Artname**
Leitgehölze	**Traubeneiche**	***Quercus petraea***
	Robinie	***Robinia pseudoacacia***
	Kaukasische Flügelnuss	***Pterocarya fraxinifolia***
	Trompetenbaum	***Catalpa bignonioides***
	Säulen-Hainbuche	***Carpinus betulus ‘Fastigiata‘***
Gehölze	**Mehlbeere**	***Sorbus thuringiaca***
	Schmalkronige Stadtulme	***Ulmus hollandica Lobel***
	Gemeine Hopfenbuche	***Ostrya carpinifolia***
	Kobus-Magnolie	***Magnolia kobus***
	Brabanter Silber-Linde	***Tilia tomentosa ‘Brabant‘***

Sträucher	**Rispenhortensie**	***Hydrangea paniculata***
	Kornelkirsche	***Cornus mas***
	Haselnuss	**Coryllus avelana**
	Spierstrauch	***Spiraea x cinerea 'Grefsheim'***
	Gemeine Felsenbirne	***Amelanchier ovalis***
	Schwarze Maulbeere	***Morus nigra***

Gehölzartenliste Verkehrswege

Bei der Pflanzung sollten diese möglichst standortgerecht ausgewählt werden.

Leitgehölze	**Deutscher Artname**	**Wissenschaftlicher Artname**
	Sumpf-Eiche	***Quercus palustris***
	Amberbaum	***Liquidambar styraciflua***
	Kleinkronige Winterlinde	***Tilia cordata ‚Rancho'***
	Vogel-Kirsche	***Prunus avium***
	Pyramiden-Hainbuche	***Carpinus betulus 'Fastigiata'***
	Säulen-Ulme	***Ulmus 'Columnella'***
Gehölze	**Purpur-Erle**	***Alnus spaethii***
	Ungarische Eiche	***Quercus frainetto***
	Zerreiche	***Quercus cerris***
	Chinesische Wild-Birne 'Chanticleer'	***Pyrus calleryana 'Chanticleer'***
	Resista Ulme	***Ulmus resista***

Pflege

Die Bäume sind gegenüber Verletzungen oder Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.