

Begründung zur Offenlage

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

BP 170 „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“



STAND: 08.11.2024

Stadt Weingarten
Abteilung 4.1
Stadtplanung und Bauordnung



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Entwurf

BP 170

621.41/170

„Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“

Begründung zur Offenlage

Datum: 08.11.2024 (Zeichnerischer Teil) und 08.11.2024 (Textteil)

Bearbeitung: S. Geerds

S. Läufer / J. Messerschmidt / H. Welsner (FSP Stadtplanung, Freiburg)

.....
(D. Molzberger)
Abteilungsleiter

Inhalt

1	Aufstellung	4
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	4
1.2	Planungsziele.....	4
1.3	Verfahrensart	5
2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3	Stadträumliche und topografische Lage	8
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	8
4.1	Ziele der Raumordnung	8
4.2	Flächennutzungsplan	10
4.3	Bestehende / Angrenzende Bebauungspläne	10
4.4	Vorangegangene und übergeordnete Konzepte	12
5	Bestandssituation im Plangebiet	14
5.1	Eigentumsverhältnisse	14
5.2	Nutzungs-, Bauungs- und Grünstrukturen	14
5.3	Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung	14
5.4	Altlasten / Kampfmittel	15
6	Städtebaulicher Entwurf	15
6.1	Nutzungen	16
6.2	Bebauung und Freiflächen	16
6.3	Grün.....	18
6.4	Verkehrerschließung	19
6.5	Ver- und Entsorgung	20
6.5.1	Versorgung.....	20
6.5.2	Energiekonzeption	20
6.5.3	Löschwasser.....	20
6.5.4	Entwässerung	20
6.5.5	Müllentsorgung	20
6.6	Mobilität.....	21
7	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO	21
7.1	Geltungsbereich	21



7.2	Art der baulichen Nutzung	21
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	21
7.2.2	Urbanes Gebiet (MU)	22
7.3	Maß der baulichen Nutzung	23
7.3.1	Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl	23
7.3.2	Grundflächenzahl	24
7.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	24
7.4.1	Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen	24
7.5	Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen	25
7.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	26
7.6.1	Garagen, Carports und Stellplätze	26
7.7	Nebenanlagen	26
7.8	Verkehrsflächen	26
7.9	Grünflächen	27
7.10	Wasserflächen	27
7.11	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
7.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	27
7.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen	27
7.13.1	Pflanzgebot und Pflanzehalt	28
7.14	Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen	28
8	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	28
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	28
8.1.1	Dächer und Dachaufbauten	28
8.2	Anforderungen an Werbeanlagen und Hinweisschilder	29
8.3	Außenanlagen	29
8.4	Außenantennen	29
8.5	Niederspannungsfreileitungen	29
8.6	Stellplatzschlüssel	29
8.7	Abgrabungen und Auffüllungen	30
9	Erhebliche Auswirkungen der Planung	30
9.1	Auswirkungen auf das Stadtbild	30
9.2	Auswirkungen auf die Umwelt	30
10	Belange des Verkehrs	30
11	Belange des Hochwasserschutzes	31
12	Flächenbilanz	32
13	Bodenordnende Maßnahmen / Umlegung	32
14	Planverwirklichung / Kosten	32
15	Anlagen	32





1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Schließung des traditionsreichen Krankenhauses „14 Nothelfer“ an der Ravensburger Straße (L313) im Jahr 2020 haben sich neue Herausforderungen, aber auch Chancen für die Entwicklung der Stadt Weingarten ergeben.

Im Rahmen des Insolvenzverfahrens ist das Klinikareal im Herbst 2021 an die Unternehmensgruppe pro invest aus Ulm verkauft worden und soll zusammen mit den umliegenden Bereichen zwischen Ravensburger Straße (L313), Moosbruggerstraße, 14-Nothelfer-Bach und ehemaligem Spital einer Nachnutzung bzw. Umnutzung und teilweisen Neuordnung zugeführt werden. Zwar liegt für weite Teile des betreffenden Gebiets bereits der seit 16.12.2008 rechtskräftige Bebauungsplan BP 151.I „Burachstraße – Moosbruggerstraße (Krankenhaus) – Teil 1“ vor. Dieser umfasst jedoch nicht alle Gebietsbereiche und bildet in seiner Zielsetzung und in seinen Inhalten nicht das ab, was zukünftig im Sinne einer nachhaltigen Stadt- und Quartiersentwicklung ermöglicht werden soll und zeitgemäß ist. Dies macht es notwendig, bauleitplanerisch tätig zu werden und den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 170 „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“ neu aufzustellen. Der Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss vom 16.05.2022 umfasste das gesamte Areal inklusive der Klinikgebäude mit ca. 3,3 ha.

Zum damaligen Zeitpunkt sah das angestrebte Nutzungskonzept für das 14-Nothelfer-Areal verschiedene Baufelder (BF) mit unterschiedlichen Nutzungen bzw. Nutzungsmischungen vor. Neben der Ansiedlung einer medizinischen bzw. medizinischen und pflegerischen Nutzung in den Gebäuden des Krankenhauses (sog. BF1) waren zudem die Realisierung von Wohnraum im Bereich des heutigen Kfz-Parkplatzes (sog. BF2), die Ansiedlung von Dienstleistung, Gewerbe, Gastronomie, Handel und Wohnen als gemischte Nutzung im Bereich der Einmündung Ravensburger Straße / Moosbruggerstraße (sog. BF3), die Realisierung von Wohnraum und einer Kindertagesstätte (KiTa) südlich des 14-Nothelfer-Bachs im Bereich der Kapelle und des ehemaligen Spitals (sog. BF4) sowie der Erhalt und die Aufwertung des Parks vorgesehen. Bei allen Konzepten und Vorplanungen ging man zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses davon aus, dass die Gebäude des Krankenhauses im BF1 erhalten und einer zukunftsfähigen Nachnutzung zugeführt werden. Die intensiven Bemühungen um die Ansiedlung von medizinischen bzw. medizinischen und pflegerischen Nutzungen war bis zum Zeitpunkt der Offenlage jedoch nicht erfolgreich, weshalb über eine Neugestaltung und eine Neuausrichtung für das Klinikgebäude und das Teilgebiet BF1 nachgedacht und erst ein neues, tragfähiges Konzept entwickelt werden muss. Bis Ende des Jahres 2027 wird das Krankenhaus zur Unterbringung von Geflüchteten durch den Landkreis Ravensburg genutzt, danach steht die Nutzung derzeit noch offen.

Aufgrund dieser Entwicklungen und um das Verfahren und die Entwicklung der restlichen BF2 bis 4 nicht zu verzögern und diese Flächen bald in Umsetzung bringen zu können, wurde das BF1 vom vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 170 abgekoppelt und soll mit einem zeitlich nachgelagerten, eingeständigen Bebauungsplan überplant werden, sobald eine tragfähige Nutzungskonzeption und ein mit der Stadt und dem Gemeinderat abgestimmter städtebaulicher Entwurf vorliegen.

Zwischenzeitlich wurde im Herbst 2022 eine Mehrfachbeauftragung für die BF2 bis 4 durchgeführt, aus der ein Siegerentwurf hervorging, der dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegt. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt, bildet aber durch seine detaillierten Festsetzungen und Vorgaben den fortgeschriebenen Siegerentwurf auf Bauleitplanungsebene so gut ab, dass die architektonischen und hochbaulichen Zielsetzungen auch ohne einen Vorhabenbezug erreicht werden können.

1.2 Planungsziele

Auf Grund der Lage des Plangebiets zwischen einer der Hauptverkehrsachsen – L313 – der Stadt Weingarten und durch Grün und Wasser geprägte Bereiche hat das Areal eine stadträumliche und auf Grund der bisherigen Krankenhausnutzung auch eine ideelle Bedeutung für die Bürgerschaft der Stadt Weingarten. Das Quartier „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“ soll zu einem vielfältigen, urbanen und grünen Quartier mit den Schwerpunkten Gesundheit und Wohnen sowie integrierter Infrastruktur entwickelt werden. Eine Quartiersmitte als Treffpunkt für die Nachbarschaft kann dabei zur Identifikation mit dem Quartier beitragen und den Zusammenhalt, auch mit angrenzenden Quartieren, fördern. Das Quartier ist Teilbereich bzw. Endpunkt



der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2040 (ISEK 2040) definierten Landschaftsachse „Burach“. Daraus ergibt sich das Erfordernis einer grünen und offenen Gestaltung mit einer Durchwegung für die Öffentlichkeit. Die Planungsziele wurden im Rahmen eines während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stattfindenden Bürger-Workshops mit der Bürgerschaft diskutiert und weiterentwickelt und der daraus entstandene Input an die an der Mehrfachbeauftragung beteiligten Büros weitergegeben.

Damit sich das Plangebiet auch gestalterisch attraktiv und im Gleichklang mit der Umgebung entwickelt, werden parallel zum Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Im Vordergrund stehen demnach insbesondere folgende Ziele:

- Flächensparen durch Innenentwicklung
- Schaffung eines vielfältigen, urbanen und nachhaltigen Quartiers mit den Schwerpunkten Gesundheit – Wohnen – Grün
- Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum im stimmigen Generationenmix (für öffentlich gefördertes Wohnen, frei finanziertes Wohnen, Familienwohnen, betreutes Wohnen) und Errichtung einer KiTa im Süden des Plangebiets
- städtebauliche Betonung der Flächen an der Einmündung der Ravensburger Straße (L313) in die Moosbruggerstraße durch höhere Geschossigkeiten
- Schaffung / Sicherung architektonischer Vielfalt und Gestaltqualität sowie Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Schaffung eines weitgehend autofreien Quartiers durch die Bündelung von Stellplätzen für die bestehenden und geplanten Nutzungen in Tiefgaragen, die partiell öffentlich nutzbar sind
- hohe Freiraumqualität und Herstellung wichtiger fuß- und radläufiger Wegebeziehungen
- ökologische Aufwertung und Durchgrünung des Quartiers durch weitgehenden Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen, Herstellung einer klimawirksamen Bepflanzung sowie Minimierung der Versiegelung
- Aktivierung, Attraktivierung und Erhaltung der Parkanlage sowie des 14-Nothelfer-Bachs und weiterhin Gewährleistung der öffentlichen Zugänglichkeit der Parkanlage und der öffentlichen Durchwegung
- planungsrechtliche Sicherung des Ergebnisses der Mehrfachbeauftragung

1.3 Verfahrensart

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

Der Bebauungsplan Nr. 170 „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“ soll als qualifizierter Angebotsbebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer 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 Ravensburger Straße befinden und einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

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. Insofern ist das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB auch auf die örtlichen Bauvorschriften anwendbar.



Frühzeitige Beteiligung

Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Zur Erhöhung der Transparenz wurde auf freiwilliger Basis jedoch eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 20.05. bzw. 30.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 und zusätzlich ein Informationsabend mit Workshops und Begehung am 01.06.2022 für die Öffentlichkeit durchgeführt.

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 6.160 m² unterschritten. Dieser Wert setzt sich wie folgt zusammen:

WA: ca. 6.133 m² x GRZ 0,43 = ca. 2.637 m²

MU1: ca. 3.363 m² x GRZ 0,56 = ca. 1.883 m²

MU2: ca. 3.488 m² x GRZ 0,47 = ca. 1.639 m²

Kumulation

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

UVP-Vorprüfung

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Urbanes Gebiet (MU) zu entwickeln und die bestehende Parkanlage zu erhalten und aufzuwerten; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten, da sich sowohl in naher und auch weiterer Entfernung keine Natura 2000-Gebiete befinden.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist zudem ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Umweltprüfung / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft, Mensch und Gesundheit, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans und im Rahmen der Abwägung gemäß § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig. Als eigenständiger Bestandteil der Begründung, in Anlehnung an einen Umweltbericht, wurde eine Umweltanalyse mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Büro 365°, Überlingen, erstellt und den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Fazit

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



2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Wesentlichen auf den Bereich um das ehemalige Krankenhaus und den Parkbereich begrenzt. Einbezogen werden die Eckgrundstücke an der Einmündung der Ravensburger Straße (L313) in die Moosbruggerstraße um hier die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich erforderliche Aufwertung zu schaffen. Ebenfalls einbezogen werden Teilflächen der Wohnbaugrundstücke Flurstücke Nrn. 3910, 3911, 3912, 3913 und 3914 im Bereich des Parks, da diese zurzeit noch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151.I „Burachstraße – Moosbruggerstraße (Krankenhaus) – Teil 1“ liegen und als Pflanzenerhaltungsflächen festgesetzt sind. Die tatsächliche Nutzung als private Gartenflächen weicht hiervon ab. Damit entsteht das planerische Erfordernis, die tatsächliche Nutzung auch bauplanungsrechtlich abzubilden. Südlich des 14-Nothelfer-Bachs werden Flurstücke einbezogen, die bislang dem unbepflanzten Innenbereich zuzuordnen sind und jetzt im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Krankenhausgeländes ebenfalls überplant werden sollen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 2,25 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenverkehrsfläche Flurstück Nr. 1199 (Teilbereich) (Moosbruggerstraße),
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 3915 (Burachstraße 40-48) sowie Teilflächen der Grundstücke Flurstücke Nrn. 3914, 3913, 3912, 3911, 3910 und 1202/11 in der Form, als dass jeweils ein Grundstückstreifen von ca. 3,5 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze im Geltungsbereich liegt,
- im Süden durch die Gemarkungsgrenzen der Städte Weingarten und Ravensburg entlang des Flurstücks Nr. 1203 (14-Nothelfer-Bachs) und die nördliche Grenze der Flurstücke Nrn. 1201 und 1201/13 (Gebäude Ravensburger Straße 45),
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche Flurstück Nr. 1951 (Teilbereich) (Ravensburger Straße L313) zum einen und die Flurstücke Nr. 1202/6 (Krankenhaus) und 1202/7 (Ärztchenhaus) zum anderen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem folgenden Abgrenzungslageplan zu entnehmen:

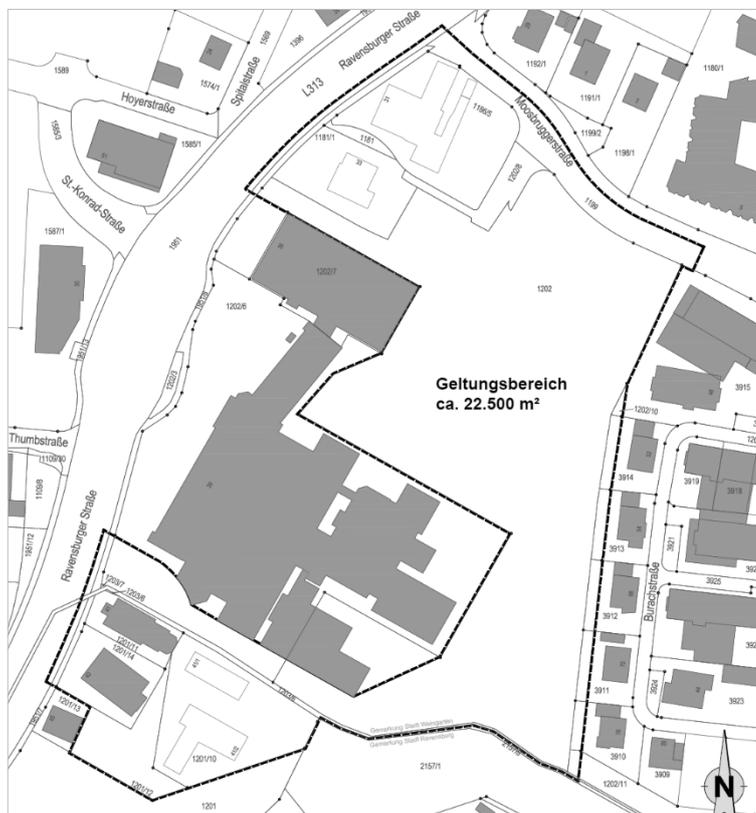


Abbildung 1: Abgrenzungslageplan, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)



3 Stadträumliche und topografische Lage

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage an der Ravensburger Straße (L313). Es stellt heute den baulichen Auftakt der Stadt Weingarten von Süden kommend dar. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und über die direkt am „14 Nothelfer“ gelegene Bushaltestelle sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Es steigt von der Ravensburger Straße (L313) zur Wohnbebauung an der Burachstraße um ca. 2,0 bis 2,5 m an. An der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der 14-Nothelfer-Bach in einem Einschnitt.

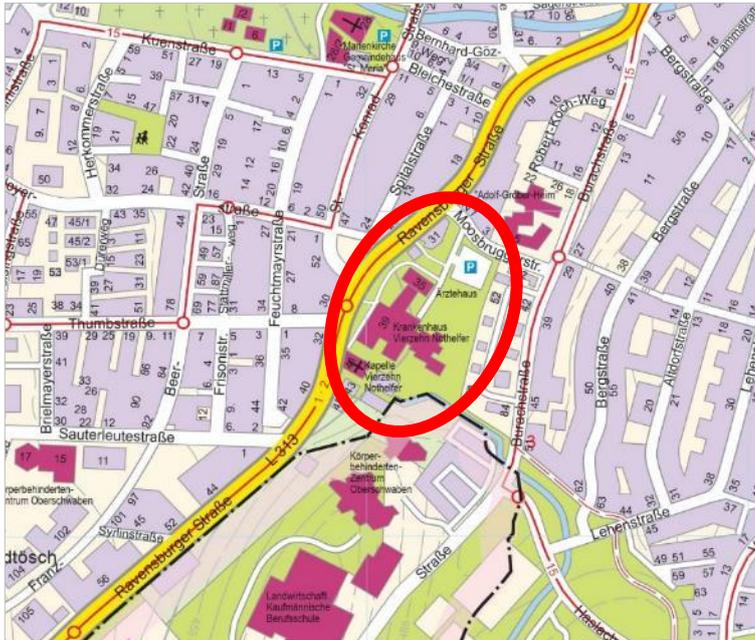


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Stadtplan mit Verortung des Plangebiets – roter Umring, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Ziele der Raumordnung

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

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

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

sowie

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

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



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

Zudem liegt Weingarten im Siedlungsbereich, für den folgendes verbindliches Ziel (Z) gilt:

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

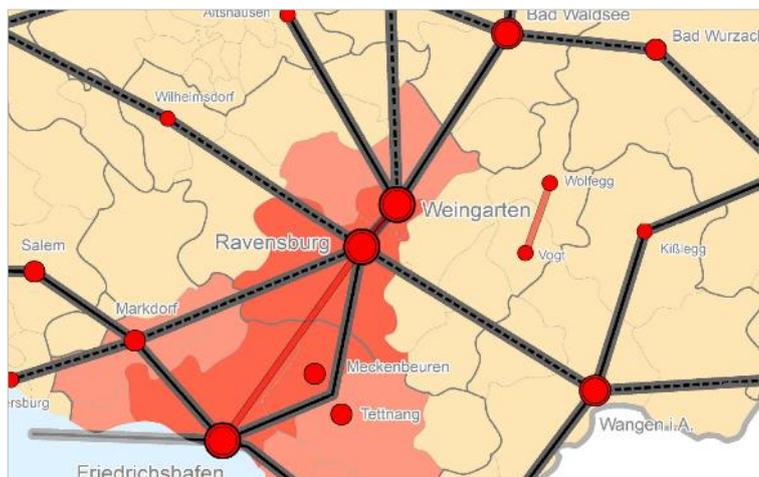


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben, RVBO (genordet, ohne Maßstab)

Des Weiteren weist die Raumnutzungskarte im Regionalplan für einen kleinen Teilbereich im südlichen Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet zur Sicherung von Wasservorkommen aus.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans RVBO mit Verortung des Plangebiets – blauer Umring, RVBO (genordet, ohne Maßstab)

Insgesamt verfolgen und stärken die für das Plangebiet angedachten Hauptnutzungen Gesundheit, Wohnen und Grün die obengenannten Grundsätze (G) und Ziele (Z) und unterstützen deren Verwirklichung, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben entwickelt ist. Die Bebauungsplanaufstellung steht damit der Regionalplanung nicht entgegen.



4.2 Flächennutzungsplan

Im seit 01.04.1995 wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Im Bereich der Einmündung der Ravensburger Straße (L313) in die Moosbruggerstraße sind Teilbereiche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Im Bereich südlich des 14-Nothelfer-Bachs sind die Flächen als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“ dargestellt. Nördlich des 14-Nothelfer-Bachs ist ein Regenüberlaufbecken dargestellt.

Da für das Plangebiet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO, eines Urbanen Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO und einer Grünfläche vorgesehen ist, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst und die Flächen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan als Wohnbauflächen (W), gemischte Bauflächen (M) und Grünflächen dargestellt werden.

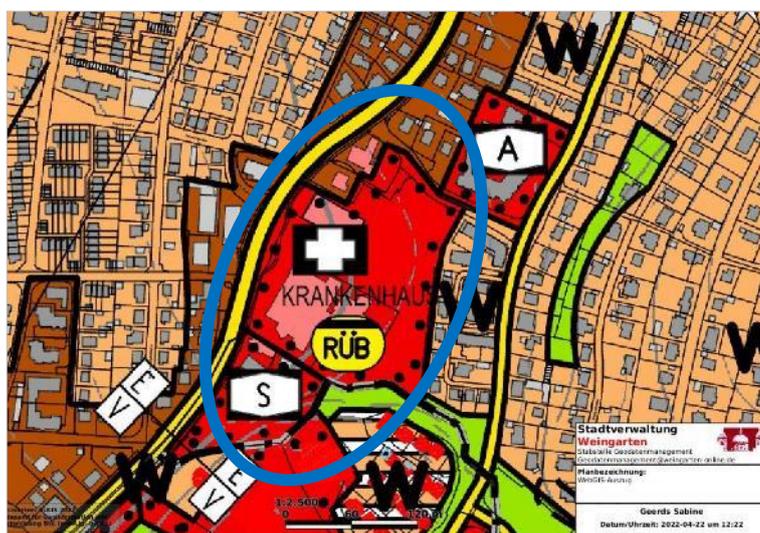


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Verortung des Plangebiets – blauer Kreis, Gemeindeverwaltungsverband Mittleres Schussental (genordet, ohne Maßstab)

4.3 Bestehende / Angrenzende Bebauungspläne

BP 151.I „Burachstraße – Moosbruggerstraße (Krankenhaus) – Teil 1

Die Grundstücke nördlich des 14-Nothelfer-Bachs liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans BP 151.I „Burachstraße – Moosbruggerstraße (Krankenhaus) – Teil 1“, rechtskräftig seit 16.12.2008.

Auf den Grundstücken sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig. Ergänzend sind im Bereich der Einmündung der Ravensburger Straße in die Moosbruggerstraße sowie im Baufeld an der Moosbruggerstraße ausnahmsweise Wohnungen, die gesundheitlichen Zwecken zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die dem gesundheitlichen Zweck zugeordnet sind und Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Der Park ist als erhaltenswerte Grünfläche festgesetzt.

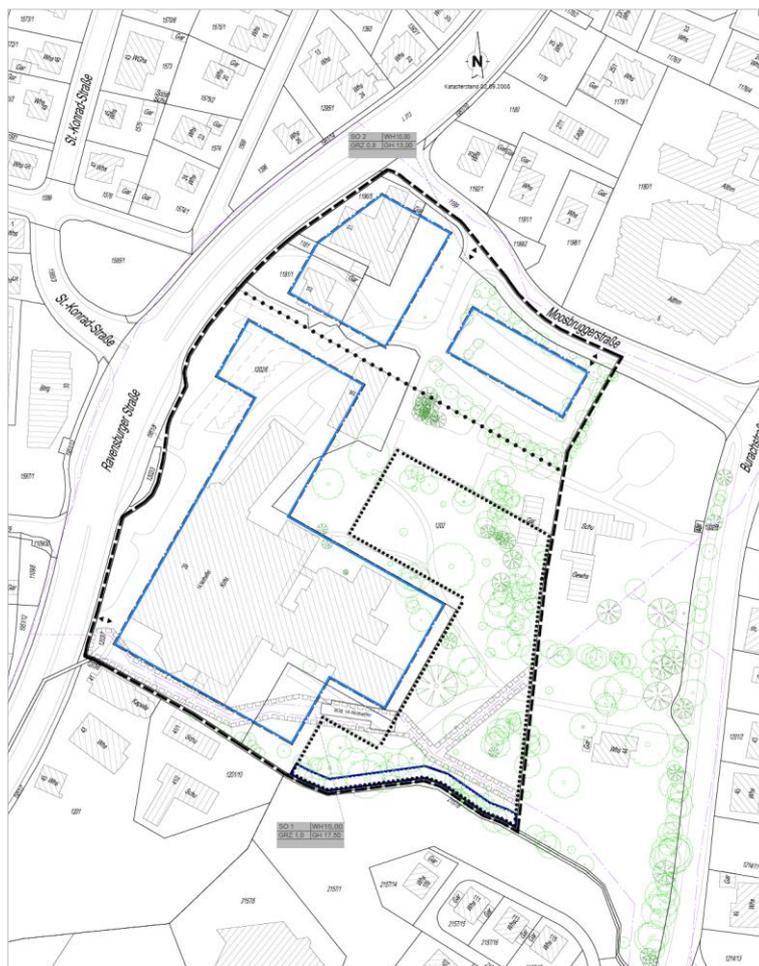


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 151.I, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)

BP 151.II „Burachstraße – Moosbruggerstraße (Krankenhaus) – Teil 2

Die Wohnbaugrundstücke im westlichen Geltungsbereich die mit ca. 3,5 m breiten Grundstücksteilflächen in den Bebauungsplan „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“ einbezogen werden liegen heute nahezu vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans BP 151.II „Burachstraße – Moosbruggerstraße (Krankenhaus) – Teil 2“, rechtskräftig seit 19.10.2012. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer Einzelhausbebauung fest. Die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes ist umgesetzt worden. Handlungsbedarf besteht lediglich da ein etwa 3,5 m breiter Grundstückstreifen, der im BP 151.I „Burachstraße – Moosbruggerstraße (Krankenhaus) – Teil 1“ als erhaltenswerte Grünfläche (Krankenhauspark) festgesetzt ist, beim Verkauf den jeweiligen Wohnbaugrundstücken zugeschlagen worden ist.

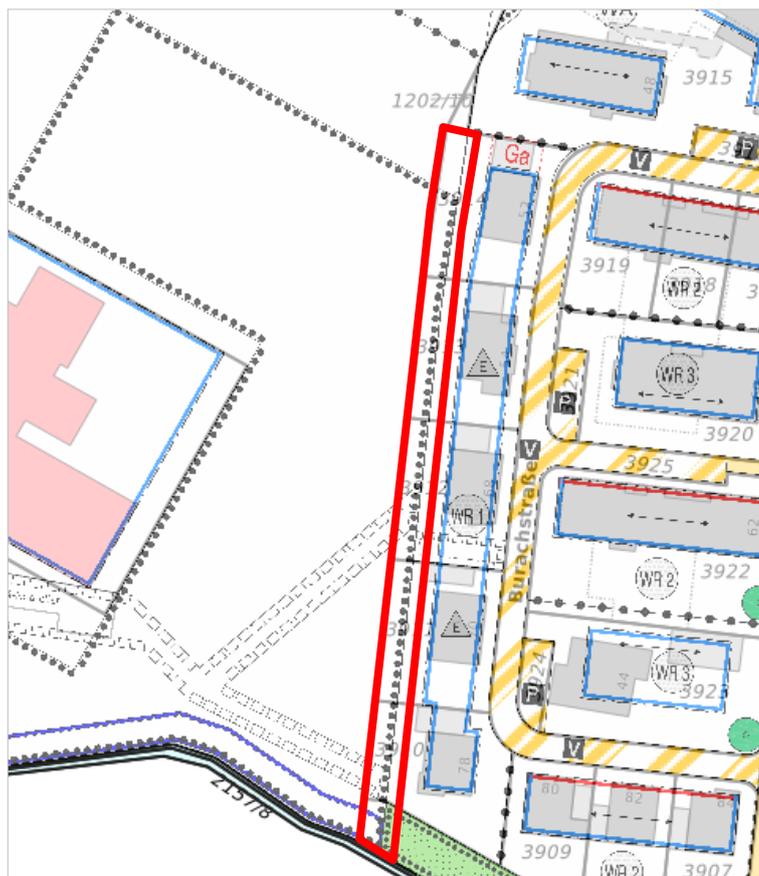


Abbildung 7: Ausschnitt aus den Bebauungsplänen Nr. 151.I und 151.II, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab); rot markiert der Bereich der Wohnbaugrundstücke, die im Geltungsbereich des BP 151.I liegen

§ 34 BauGB

Im Bereich der Grundstücke südlich des 14-Nothelfer-Bachs besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Grundstücke werden bauordnungsrechtlich gemäß § 34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

4.4 Vorangegangene und übergeordnete Konzepte

Die Stadt Weingarten hat in den letzten Jahren vielfältige grünordnerische und städtebauliche Konzepte ausgearbeitet bzw. ausarbeiten lassen, deren Ergebnisse in den Auslobungstext und damit in den Städtebaulichen Entwurf und den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Hierzu zählen:

- Grünraumkonzept vom 10.02.2015, Büro Sieber
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom 30.04.2016, Büro Acocella
- Einzelhandelskonzept vom 12.05.2016, Büro Acocella
- Vergnügungstättenkonzeption 05.09.2016, Büro Acocella
- Wohnraumentwicklungskonzept vom 21.12.2016, Büro Krisch& Partner

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



Für das vorliegende Plangebiet werden die Inhalte im Folgenden kurz zusammengefasst und ein Planausschnitt dargestellt:



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Masterplan ISEK 2040, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)

Wie dem Ausschnitt, den weiteren Karten und dem Endbericht zu entnehmen ist, wird dem vorliegenden Plangebiet ein zentraler Bereich mit urbaner Mischung – Infrastruktur, Wohnen, Arbeiten, Bildung – im Wege der Aktivierung von Neubaupotenzialen zugewiesen. Es soll ein lokaler Treffpunkt gestärkt bzw. entwickelt werden. Des Weiteren sollen über die Stärkung prägender Grünräume – Treffpunkte, Vernetzung, Stadtklima – sowie die Erhaltung/Anpflanzung von Großbäumen an Straßen und Wegeachsen die Grün- und Freiräume aufgewertet und zur Förderung nachhaltiger Mobilität der bestehende zentrale ÖPNV-Punkt gestärkt werden. Der im ISEK 2040 angedachte Mobilitäts-Hub wurde bereits in Form eines eBike-Hub mit Ladestation eingerichtet. Zudem soll die im Süden befindliche Kapelle als bestehendes Wahrzeichen erhalten bleiben und die Grünzonen als wichtiger Freiraum-Treffpunkt mit lokaler Reichweite etabliert werden.

Wie der Karte Bauflächenpotenziale – Prüfflächen zu entnehmen ist, wird für das Plangebiet eine Zielvorgabe für Wohnbebauung mit einer sehr hohen städtebaulichen Dichte von > 120 EW/ha angegeben. Dies ist ebenfalls maßgeblich für den städtebaulichen Entwurf gewesen.

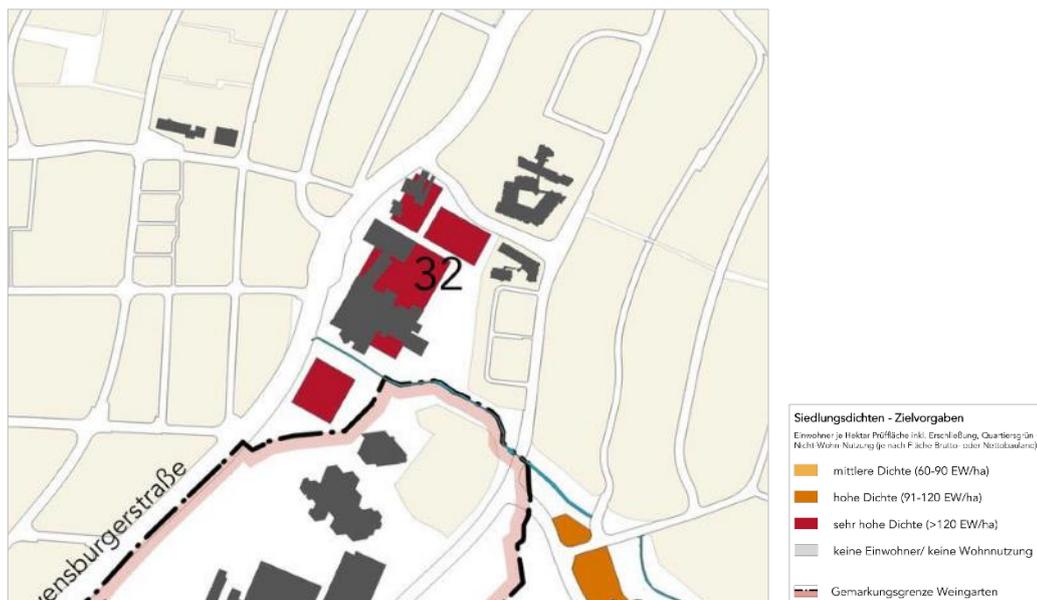


Abbildung 9: Ausschnitt aus der Karte Bauflächenpotenziale – Prüfflächen ISEK 2040, Stadt Weingarten (genordet, ohne Maßstab)

5 Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit sowohl in städtischer als auch privater Hand.

5.2 Nutzungs-, Bebauungs- und Grünstrukturen

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Areals für den klinischen Betrieb waren bzw. sind auch die um das Klinikgebäude herum befindlichen Gebäude zum großen Teil mit klinischen und medizinischen bzw. gesundheitsnahen Nutzungen und Dienstleistungen belegt. Hinzu kommen große oberirdische Stellplatzflächen, die sich zum einen in einem Sammelparkplatz bündeln und zum anderen im Nahbereich der Gebäude in kleiner oder größerer Zahl angeordnet sind. Trotz der durch die Bestandsgebäude und die Parkplätze versiegelten Flächen ist innerhalb des Plangebiets ein hoher Anteil an Grünstrukturen in Form von Einzelbäumen und zusammenhängenden dicht bewachsenen Grünflächen vorhanden und prägen dieses. Gerade am östlichen Gebietsrand ziehen sich bis in den Süden Gehölz- und Pflanzstrukturen, die mit dem 14-Nothelfer-Bach zusammen prägend für diesen Bereich sind.

Das Plangebiet stellt sich in seiner Bebauungsstruktur und der Stellung der Gebäude heterogen dar. Der Bestand reicht von kleineren über mittlere bis hin zu größeren Gebäudekubaturen und -volumina und zeichnet sich auch in der Dach- und Fassadenlandschaft durch Vielfalt aus. So sind bei allen Gebäudearten (Klinik, Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Gewerbebauten) sowohl flache und flach geneigte als auch steiler geneigte Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit und ohne Dachaufbauten sowie unterschiedlichste Fassadenmaterialien, -einteilungen und -strukturen zu finden.

5.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird im Westen von der Ravensburger Straße (L313) und im Norden über die Moosbruggerstraße sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell erschlossen. Dies soll auch zukünftig so beibehalten werden.

Soweit möglich, werden vorhandene Kanäle und Leitungen innerhalb des Plangebiets weiter genutzt. Im Zuge des großflächigen Umbaus und der Neubebauung wird aber auch die Verlegung neuer Trassen notwendig.



5.4 Altlasten / Kampfmittel

Parallel zur Bebauungsplanung erfolgten Untersuchungen zu Altlasten; Belastungen konnten nicht festgestellt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf Flst.Nr. 1201/10 der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort „AS Spitalbach“ (Flächennummer 4901). Durch eine 2007 durchgeführte orientierende Erkundung konnte der Altlastenverdacht ausgeräumt werden, es besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Hierzu wurde eine nachrichtliche Übernahme in Ziffer 3.2 der Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Auf Grund der in den BF2 bis 4 fast vollständig versiegelten Flächen und der bis zur baulichen Entwicklung des Plangebiets anhaltenden Nutzung der Flächen ist eine Kampfmittelerhebung während des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Diese erfolgt nachgelagert zum Bebauungsplan und im Zuge der Baufeldreifmachung, wenn die versiegelten Flächen abgetragen werden.

6 Städtebaulicher Entwurf

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf dem städtebaulich-hochbaulichen Entwurf der Büros Steinhoff Haehnel, Stuttgart, und dem Vorentwurf des Freianlagenplans des Büros Sigmund, Grafenberg.



Abbildung 10: Vorentwurf Freianlagenplan mit hinterlegtem Städtebaulichen Entwurf– Stand 11/2024, Büros Steinhoff Haehnel, Sigmund (genordet, ohne Maßstab)



Ziel des Städtebaulichen Entwurfs ist es, ein vielfältiges, architektonisch identitätsstiftendes Quartiersensemble zu entwickeln, das den Park als verbindendes Element integriert und einen neuen ganzheitlichen Stadtbaustein für Weingarten schafft. Im Plangebiet entstehen durch die städtebauliche Positionierung der Baukörper Plätze und Freiräume mit unterschiedlichem Charakter, wodurch ein identitätsstiftendes Gesamtquartier geschaffen wird. Das Grün des Parks wird über vernetzte Grünstrukturen über alle Baufelder hinweg zwischen den Gebäuden hindurch bis zu den raumbildenden Straßen getragen und verzahnt die Vegetation mit den Häusern und der Umgebung. Dadurch wird die stadträumliche und ideelle Bedeutung des Parks nach außen ablesbar gemacht und durch das Grün in den Außenanlagen und an den Fassaden zum verbindenden Element. Im siebengeschossigen Eckgebäude am Einmündungsbereich Ravensburger Straße (L313) / Moosbruggerstraße wird das Grün in die Vertikale übertragen und so ein markanter Auftakt für das neue Gebiet geschaffen.

6.1 Nutzungen

Angestrebt wird ein durchmischtes urbanes Wohnquartier. Neben den Schwerpunkten Wohnen und Gesundheit soll ein möglichst vielfältiger Nutzungsmix aus gewerblichen, dienstleistungserbringenden und sozialen Einrichtungen entstehen.

Neben den wohnwirtschaftlichen Neubauten sollen entsprechend dem „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ der Städte Ravensburg und Weingarten auch preisgedämpfte Mietwohnungen den Wohnungsmix ergänzen. Mit barrierefreien Wohnungen und betreutem Wohnen sind auch Angebote für Seniorinnen und Senioren eingeplant, sodass ein generationenübergreifendes, lebendiges und sozial durchmischtes Quartier entstehen kann. Insgesamt sollen die neuen Wohnflächen bzw. Wohnungen für einen großen Personenkreis hergestellt und zugänglich gemacht werden. Hierzu zählen vor allem: Familien, Lebensgemeinschaften, Alleinstehende, mehrere Generationen, Senioren-WGs, betreutes Wohnen und Arbeitende im Homeoffice.

Ergänzend sind weitere Nutzungen aus den Bereichen: Medizin und Pflege, Kinderbetreuung (hier Kindertagesstätte), Läden, Dienstleistungen, Gastronomie und Gewerbeflächen geplant.

6.2 Bebauung und Freiflächen

Es ist geplant, das Areal in vier Baufelder (BF1 bis 4) und den Park zu unterteilen, wobei das BF1 und das Ärztehaus (Ravensburger Straße 35) momentan nicht Bestandteil des Städtebaulichen Entwurfs und der Bebauungsplanung ist. Zudem werden einzelne Bestandsgebäude wie die denkmalgeschützten Gebäude im Süden des Plangebiets erhalten. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden die BF2 bis 4 konzeptionell betrachtet.

BF2 – Wohnen im Grünen am Park



Abbildung 11: Vorentwurf Freianlagenplan mit hinterlegtem Städtebaulichen Entwurf
Stand 11/2024, Ausschnitt BF2, Büros Steinhoff Haehnel, Sigmund (genordet, ohne Maßstab)



Hier sollen Wohngebäude mit maximal fünf Vollgeschossen im Wohnungsmix – Eigentum, betreut und gefördert – sowie Gemeinschaftsflächen für das Quartier entstehen.

BF2 hat als übergeordnetes Thema das Wohnen im Grünen am Park. Die Baukörper werden so platziert, dass diese eine Raumkante an der Bestandszufahrt und zur Moosbruggerstraße bilden und straßenbegleitende Bäume erlauben. Die Gebäudefugen werden so gewählt, dass eine Verbindung zum übergeordneten Quartiersplatz und zum Ärztehaus hergestellt wird. Die nördlichen vier Wohnhäuser bilden einen gefassten eher privaten Wohnhof: Im südlichen Bereich entsteht ein sich der Wohnhof / Gemeinschaftsbereich zum Park. Dadurch wird ein lebendiger und durchgrünter Innenbereich geschaffen, der fließend in den angrenzenden Park übergeht. Die Gebäudehüllen zum Park und zum Hof erhalten großzügige Balkon- und Fensterflächen. Intensive Begrünungen durch Pflanztröge und bodengebundene Pflanzungen an Fassaden-, Loggien- und Dachflächen sind möglich. Die Baukörper werden durch Höhenversätze und Rücksprünge städtebaulich gegliedert und stärken so auch geometrisch den Übergang in den Park.

Im BF2 werden primär freiverkäufliche Wohnungen vorgesehen, die mit betreuten und geförderten Wohnungen gemischt sind. Die großzügigen betreuten Wohnungen sind Richtung BF3 orientiert und auf kurzem Weg an die Infrastruktur angebunden. Die Wohnungen zum Park sind überwiegend als großzügige Wohnungen geplant, um ein Angebot für Familien zu schaffen. In den drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden können pro Ebene verschieden große Wohnungstypen über einen gemeinsamen Vorflur zusammengelegt werden. So entstehen ohne größere Umbaumaßnahmen Apartments, die eine generationsübergreifende Wohnkultur ermöglichen, wie z. B. die Großeltern als Nachbarn der jungen Familie. Dies ermöglicht eine funktionale Anpassung an die aktuelle Wohnraumnachfrage und an sich ändernde Bedürfnisse während des Lebenszyklus der Gebäude. Durch dieses breitgefächerte Angebot lässt sich ein sozial und demografisch durchmischtes Quartier umsetzen.

BF3 – Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen



Abbildung 12: Vorentwurf Freianlagenplan mit hinterlegtem Städtebaulichen Entwurf
Stand 11/2024, Ausschnitt BF3, Büros Steinhoff Haehnel, Sigmund (genordet, ohne Maßstab)

Für dieses Baufeld sind neben den wohnlichen Nutzungen verschiedene andere Nutzungen angedacht. Hierzu zählen unter anderem: Gewerbe, Dienstleistungen und Gastronomie (Bäckerei mit Sitzmöglichkeiten, Tagescafé) evtl. mit Außenbestuhlung. Wohnungen sind hier auf Grund der gewünschten Belebung des Quartiersplatzes erst in den Obergeschossen vorgesehen.

Das BF3 wird von der Ravensburger Straße und der Moosbruggerstraße gerahmt und bildet den städtebaulichen Auftakt für das neu entstehende Quartier. Um dieser signifikanten Lage gerecht zu werden, sieht der Städtebauliche Entwurf einen siebengeschossigen Hochpunkt vor, bei dem das Grün des Parks über Pflanzelemente in die Vertikale übertragen wird und ein identitätsstiftendes Eckgebäude geschaffen wird. Der Hochpunkt wird von zwei Riegelgebäuden mit einer klaren Fassade gerahmt und durch einen abgestuften Sockel verbunden.



Im BF3 wird der übergeordnete Quartiersplatz ausgebildet, der sich Richtung Ärztehaus und den Wohnhäusern im Park öffnet und das Bindeglied zwischen den Baufeldern und dem Bestand herstellt. Dieser zentrale Platz wird zum nachbarschaftlichen Zentrum des Ensembles und fördert den Austausch der verschiedenen Nutzer*innen. Das Herzstück des Platzes bildet der durch Grünstrukturen eingerahmte Hof. Dieser soll auch durch gastronomische Nutzungen belebt werden. Weitere gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, die den Austausch im Quartier fördern und Aspekte des täglichen Bedarfs abdecken, sollen angesiedelt werden.

BF4 – KiTa und Wohnen



Abbildung 13: Vorentwurf Freianlagenplan mit hinterlegtem Städtebaulichen Entwurf
Stand 11/2024, Ausschnitt BF4, Büros Steinhoff Haehnel, Sigmund (genordet, ohne Maßstab)

In diesem Baufeld sollen Wohnungen im Wohnungsmix und eine KiTa entstehen. Hier stufen sich die Gebäude zum Bestand hin ab und sollen maximal mit vier Vollgeschossen ausgebildet werden.

Im BF4 ist die dreizügige KiTa vorgesehen. Es wurde ein Gebäudeensemble entwickelt, das über einen eingeschossigen Baukörper verbunden wird. Die KiTa ist im Erdgeschoss mit Möglichkeit zur teilweisen Nutzung des 1. Obergeschosses geplant. Der Spielhof ist an der lärmabgewandten Seite angeordnet. Das Grün des Parks wird in die Freiflächen der Kita hineingezogen und die natürliche Vegetation für die Kinder nutzbar gemacht.

Im BF4 ist ein Anteil von 50 % für geförderte Wohnungen vorgesehen. Die weiteren geförderten Wohnungen werden in die anderen Baufelder eingestreut. Das Wohnungsmix wurde so gewählt, dass ein stimmiger Generationen- und Nutzungsmix entsteht. Barrierefreie Wohnungen sind in allen Gebäuden und Baufeldern auf verschiedenen Ebenen realisierbar.

Insgesamt

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die im ISEK 2040 genannte, hohe bauliche Dichte (> 120 EW/ha) einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht und durch eine hohe Freiraumqualität und den weitestgehenden Verzicht auf (neue) Straßenverkehrsflächen im Quartier kompensiert wird.

6.3 Grün

Durch den Erhalt und die Revitalisierung des Klinikparks sowie durch die Anlage von Dachbegrünungen, öffentlichen zugänglichen Grünflächen sowie den Erhalt und die Anpflanzung verschiedenster Vegetation soll das Areal des „14 Nothelfer“ als grünes Stadtquartier bestehen bleiben und zusätzlich aufgewertet werden. Die Baufelder sollen mittels Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung und flachwurzelnenden Baumpflanzungen begrünt werden, sodass insgesamt eine hochwertige und der Aufenthaltsqualität dienende Durchgrünung des Quartiers erreicht wird.

Das entwickelte Architektur- und Freiraumkonzept schafft einen ganzheitlichen Ansatz,

wodurch das neue Quartier in Weingarten zu einem qualitätvollen neuen Stadtbaustein mit eigener Identität wird. Mit der Nähe zum Stadtzentrum und der Ruhe im Grünen, können sich die Bewohner*innen aller Altersgruppen nachhaltig zuhause fühlen. Durch Begegnungsflächen und attraktive Freianlagen wird zudem eine generationsübergreifende, langfristige und kommunikative Nachbarschaft gefördert und geschaffen.

Der Park



Abbildung 14: Freianlagenplan mit hinterlegtem Städtebaulichen Entwurf
Stand 11/2024, Ausschnitt Park, Büros Steinhoff Haehnel, Sigmund (genordet, ohne Maßstab)

Der durch reiche Grünstrukturen und den 14-Nothelfer-Bach geprägte Klinikpark soll durch Spielpunkte und Begegnungsbereiche attraktiver gestaltet und mit Durchwegungen zu den umliegenden Bestandsgebieten und in das Zentrum des Quartiers ausgestattet werden, sodass diese hochwertige innerstädtische Grünfläche auch für die umliegenden Anwohner*innen und für die gesamte Öffentlichkeit erreichbar, zugänglich und erlebbar gemacht wird.

6.4 Verkehrserschließung

Es soll ein weitgehend autofreies Quartier entstehen. Damit können abwechslungsreiche Stadträume und Wegeflächen z. B. für Fußgänger*innen ausgebildet und das nicht-motorisierte Wegenetz ausgebaut, gestärkt und attraktiviert werden. Bei der Bepflanzung und Möblierung des öffentlichen Raums wird berücksichtigt, dass der notwendige Verkehr wie beispielsweise von Liefer-, Müll- und Rettungsfahrzeugen über definierte Flächen abgewickelt werden kann.

Der ruhende Verkehr soll bis auf ein paar wenige oberirdische Kurzzeitparkplätze fast vollständig in – teilweise zweigeschossigen – Tiefgaragen untergebracht werden. Aufgrund der nördlich und westlich angrenzenden Verkehrsflächen der Moosbruggerstraße und Ravensburger Straße (L313) können die Tiefgaragen unter den jeweiligen Baufeldern auf kurzem Wege erschlossen werden. Der ruhende Verkehr für das Ärztehaus (Ravensburger Straße 35) wird zukünftig in der Tiefgarage unten den BF2 und 3 untergebracht. Oberirdisch sind nur einige wenige Kfz-Stellplätze an der bestehenden privaten Stichstraße „S1“ vorgesehen.

Das BF4 wird verkehrlich von der Ravensburger Straße mit der Fahrbeziehung „rechts rein – rechts raus“ erschlossen werden. Die damit verbundenen Umwege sind aus Sicht der Stadt hinnehmbar, da sich durch die mittelfristig angestrebten Neustrukturierungen im BF1 (ehemalige Krankenhausgebäude) andere Lösungen ergeben werden.



6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Versorgung

Die technische Versorgung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich über die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden Straßenräumen. Innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der Baumaßnahmen Teile der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur neu zu organisieren.

6.5.2 Energiekonzeption

Für die Energieversorgung wurde vom Investor ein nachhaltiges Konzept unter Einbindung der Bausteine energieeffiziente Gebäude, Wärmeerzeugung, erneuerbare Energiequellen, Energiemanagement, grüne Infrastruktur sowie Partizipation und Information erstellt. Die Summe und das Zusammenspiel der genannten Bausteine stellen eine nachhaltige Energieversorgung sicher; so ist mindestens der Kfw55 Effizienzhausstandard sowie der Anschluss an ein in Planung befindliches dezentrales Fernwärmenetz der TWS geplant. Außerdem ist der Einsatz von Technologien zum Lastmanagement angedacht. Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert.

Das Konzept wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages den die Stadt Weingarten mit dem Investor vereinbaren wird.

6.5.3 Löschwasser

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

6.5.4 Entwässerung

Zur Klimaverbesserung und zur Entlastung des Kanalnetzes soll das anfallende Regenwasser nach Möglichkeit zur Verdunstung und Versickerung gebracht werden. Hierzu werden begrünte Dach- und Tiefgaragenflächen sowie ggf. kleinteilige Retentionsflächen auf den Grundstücken installiert, auch die Parkanlage steht als Retentionsraum zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung dieser Prämisse wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Weingarten vom Ingenieurbüro Deißler, Dornstadt, ein Entwässerungskonzept erstellt, welches dem Bebauungsplan beigefügt ist und auf das im Detail verwiesen wird.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Beim vorgesehenen Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung, wird im ungünstigsten Fall die Menge an Niederschlagswasser, die in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird, etwa 45 % der bisherigen Niederschlagsmenge betragen.

Dank der Retentionsdächer, Gründächer, Grünflächen und wasserdurchlässigen Beläge auf der Tiefgaragendecke wird, falls eine gezielte Versickerung nicht möglich ist, der Abfluss im Worst Case bei einem Bemessungsregen der Wiederkehrperiode von 5 Jahren maximal 45 % des aktuellen Abflusses der Flächen in das öffentliche Entwässerungsnetz betragen.

Damit ist auf jeden Fall eine erhebliche Verbesserung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses in den öffentlichen Kanal sichergestellt.

Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser kann bei allen Baufeldern über Anschlussleitungen im Freispiegelverfahren in die bestehenden, öffentlichen Mischwasserkanäle eingeleitet werden.“

6.5.5 Müllentsorgung

Für alle Baufelder sind die Müllräume in den Untergeschossen der Gebäude vorgesehen. Mülltonnen in den Untergeschossen werden an den Abholtagen zur Abholung auf dafür vorgesehenen temporären Müllsammelplätzen bereitgestellt.



6.6 Mobilität

In Bezug auf aktuelle und zukünftige Anforderungen an die Mobilität wurde vom Investor ein Mobilitätskonzept für das Plangebiet erstellt. Das Konzept trifft Aussagen zu den Themen multimodale Verkehrswege (Fuß- und Radwege, öffentlicher Personennahverkehr – ÖPNV –, Bikesharing), Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (Parkraummanagement, autofreies Quartier und Verkehrsberuhigung), nachhaltige Infrastruktur (E-Ladestationen, Grünflächen- und Freiraumplanung) sowie integrierte Dienstleistungen (Mobility Hubs, Lieferdienste).

Die Planung legt besonderen Wert auf eine fußgänger- und radfahrerfreundliche Gestaltung sowie auf eine optimale Verknüpfung des Quartiers mit dem ÖPNV.

Die Tiefgaragenzu- und -abfahrt erfolgt über die Moosbruggerstraße und bildet den östlichen Abschluss von BF2. Dadurch wird ermöglicht, zuerst die Tiefgarage unter BF2 zu errichten und über eine unterirdische Verbindung an BF3 anzubinden, ohne eine weitere Abfahrt herstellen zu müssen. Die öffentlichen Stellplätze sollen im 1. Untergeschoss angeordnet werden und separate öffentliche Ausgänge entlang der Achse des Ärztehauses und der Zufahrt zur Klinik haben.

Im 2. Untergeschoss sind klar getrennte Bereiche für die öffentliche und die private Nutzung vorgesehen. Das „Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)“ wird angewendet. Die Stellplätze werden mit der nötigen Infrastruktur vorgerüstet, um bei Bedarf E-Ladestationen in der nötigen Anzahl anbieten zu können.

Das Konzept wird Bestandteil eines städtebaulichen Vertrages den die Stadt Weingarten mit dem Investor vereinbaren wird.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1 Geltungsbereich

Der festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 „Ravensburger-Straße – Moosbruggerstraße“ beinhaltet die als Allgemeines Wohngebiet (WA), Urbanes Gebiet (MU1 und MU2), Verkehrsflächen (öffentlich und privat), Grünflächen (öffentlich und privat) und Wasserflächen festgesetzten Grundstücke. Die umliegenden Siedlungsbereiche einschließlich der Verkehrsflächen sind vollständig bebaut bzw. hergestellt. Hier besteht derzeit kein Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 170 „Ravensburger-Straße – Moosbruggerstraße“ liegt der Städtebauliche Entwurf des Architekturbüros Steinhoff Haehnel, Stuttgart, zu Grunde. Im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplans und vor der Mehrfachbeauftragung der Architekturbüros wurde ein Bürgerworkshop durchgeführt, aus dem hervorging, dass ein attraktives, durchmischtes, urbanes und umweltgerechtes Zukunfts-Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen entstehen soll. Diesem Gedanken folgend werden die baulichen Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Auf Grundlage des Städtebaulichen Entwurfs und der für diesen Bereich vorgesehenen wohnbaulichen Nutzung sowie aus Rücksichtnahme auf das gegenüber der Moosbruggerstraße liegende Altenpflegeheim der Stiftung Liebenau wird im nordöstlichen Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. So können zu hohe Schallemissionen durch eine gemischte Nutzung mit gewerblichem Anteil auf die umliegenden Gebiete vermieden werden.

Unter anderem werden aus diesem Grund auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen i. S. v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe ausgeschlossen, da diese Nutzungen erfahrungsgemäß eine hohe Gästefrequenz mit sich bringen, die wiederum wohnunverträgliche Mehrverkehre und damit Schallemissionen auslösen können. Gerade bei der hier vorliegenden Größe des WA und der Zahl der geplanten Gebäude könnten ohne Ausschluss bzw. Regulierung diese Nutzungsform überborden, was weder städtebaulich noch sozial verträglich ist. Im benachbarten MU1 sind diese Nutzungen hingegen zulässig und aus städtebaulicher Sicht am richtigen Platz, sodass innerhalb des neuen Stadtquartiers ausreichend Übernachtungsangebote geschaffen werden können.



Des Weiteren sind Werbeanlagen inklusive Werbetafeln, die eine eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung und somit keine Eigenwerbung darstellen, nicht zulässig. Eine zu hohe Anzahl derselben können das Stadtbild empfindlich stören und die im Umfeld bereits vorhandene städtebauliche Qualität sowie die geplante, qualitätvolle Entwicklung und Nutzungsvielfalt innerhalb des neuen Stadtquartiers negativ beeinträchtigen. Als Grundlage dieser Festsetzung wird ergänzend auf § 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB verwiesen, nach denen Bauleitpläne dazu beitragen sollen, die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und weiterzuentwickeln. Diese Zielsetzung war bereits in der Wettbewerbsauslobung erfasst, auf der der städtebauliche Entwurf und damit der vorliegende Bebauungsplan fußt. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Werbetafeln könnte bei einer Massierung entlang der Straßen zudem zu einer übersteigerten Orientierungslosigkeit der Verkehrsteilnehmer*innen führen, was vermieden werden soll.

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

7.2.2 Urbanes Gebiet (MU)

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

Für die Stadt Weingarten liegt das Einzelhandelskonzept vom Büro Acocella, Lörrach, mit Stand 12.05.2016 vor, das bei der Erstellung von Bebauungsplänen als Grundlage zur Regelung von Einzelhandel und zur Festsetzung von Sortimenten für das jeweilige Plangebiet anzuwenden ist. Basierend auf den darin enthaltenen Ergebnissen und Anwendungsvorschlägen werden im MU1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der in Anhang I enthaltenen Sortimentsliste Weingarten und im MU2 grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im Umkehrschluss heißt dies, dass im MU1 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zulässig sind. So kann einerseits das Quartier adäquat mit Dingen des täglichen Bedarfs versorgt werden, einem Kaufkraftabzug der nahe gelegenen Einzelhandelsbetriebe jedoch entgegengewirkt werden. Für das MU2 wird ein vollständiger Ausschluss festgesetzt, da hier Einzelhandel auf Grund der beengten Platzverhältnisse und nicht ganz einfachen Ein- und Ausfahrtssituation aus städtebaulicher Sicht nicht verträglich erscheint. Zudem soll der Nahversorgungsschwerpunkt des Quartiers im Bereich des MU1 liegen, da dies der am besten zu erreichende Standort ist und der Platzbereich über die Kundschaft und in Verbindung mit dem angedachten Café über diese Nutzung belebt werden kann.

Außerdem werden für das MU1 und MU2 gleichlautend weitere Nutzungen ausgeschlossen, die die vorrangige Nutzung des Wohnens stören oder beeinträchtigen können:

Hierzu zählen Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren oder zum Bereich der „Quick-Service Gastronomie“ zählen, da diese ein Quartier auf Grund ihrer Strukturen abwerten können. Der Stadt ist an der Realisierung gastronomisch attraktiver Angebote gelegen, weshalb diese Unterformen ausgeschlossen werden. Klassische Schank- und Speisewirtschaften, die den (neuen) Quartiersbewohnern als Treffpunkte und der Stärkung sozialer Verflechtungen dienen, sind jedoch zulässig, da sie aus stadtsoziologischer Sicht sinnvoll und verträglich sind.



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

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

Auf Grund der Lage an der Ravensburger Straße (L313) und der Nähe zum stadtbildprägenden 14 Nothelfer sind als eine Unterart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen gewerbliche Mobilfunkmasten sowie Werbeanlagen inklusive Werbetafeln, die eine eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdwerbung und somit keine Eigenwerbung darstellen, nicht zulässig. Gewerbliche Mobilfunkmaste können genauso wie gewerbliche Fremdwerbetafeln zu einer Störung und Beeinträchtigung des Stadtbildes führen.

Zur weiteren Begründung zum Ausschluss von gewerbliche Mobilfunkmasten, Werbeanlagen inklusive Werbetafeln und Tankstellen wird auf die Ausführungen in Ziffer 7.2.1 verwiesen.

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

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen über Gebäudehöhen (GH) in m ü. NN als Maximalmaß sowie der Lichten Höhe (LH) in m als Mindestmaß, zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß sowie zur Geschossflächenzahl (GFZ).

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich hierbei am Siegerentwurf des Büros Steinhoff Haehnel, Stuttgart, der möglichst entwurfsgetreu umgesetzt werden soll.

7.3.1 Höhe der baulichen Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen, auch Gebäudehöhe (GH) genannt, orientiert sich am Städtebaulichen Entwurf und im Falle der Kapelle und des ehemaligen Spitals am Bestand. Die GH bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante und wird in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Es sind diverse Überschreitungsregelungen für technische Aufbauten oder Bauteile, Austritte für Dachterrassen, Anlagen zur Nutzung solarer Energie, lärmschutzbedingte (verglaste) Prallwände sowie Absturzsicherungen festgesetzt. Maßgeblich hierfür ist jeweils die obere Dachbegrenzungskante bei realisierter GH.

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

Des Weiteren sieht der hochbauliche Entwurf in Teilen ein Auskragen des Eckgebäudes im MU1 ab dem 2. Obergeschoss vor, was unter anderem mit der Einhaltung des 10 m breiten straßenrechtlichen Freihaltebereichs (Anbauverbotszone) entlang der Ravensburger Straße (L313) im



Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäudes einhergeht. In der Anbauverbotszone darf eine Bebauung mit hochbaulichen Anlagen nicht stattfinden, weshalb erst ab dem 2. Obergeschoss näher an die L313 herangebaut werden kann und im Bereich mit der Kennziffer „1“ eine Lichte Höhe (LH) von mindestens 6,8 m über der Gehwegoberkante festgesetzt wird. Die beschriebene Gebäudegestaltung des Eckgebäudes inklusive des auskragenden Bauteils ist mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Da hier im Straßenraum bzw. im Gehweg nichts umgebaut wird, kann der untere Bezugspunkt rechtssicher über die bestehende Gehwegoberkante festgesetzt werden.

Im MU2 ist für einen untergeordneten Teil des Baufensters im BF4 ebenfalls eine LH, in diesem Fall aber von mindestens 2,5 m durch die Nutzungsziffer „2“ festgesetzt. Dies ist ebenfalls einer Auskrugung bzw. Überbauung geschuldet. Der untere Bezugspunkt wird hier auf Grund der in diesem Bereich noch vorzunehmenden Geländemodellierung mit einer Bezugshöhe von 451,5 m ü NN festgesetzt, von der ausgehend die LH gemessen werden muss. Da noch nicht absehbar ist, wie sich die Veränderung des Geländes genau verhält, wird hier ein Puffer von +/- 50 cm zugelassen, um in der Ausführungsplanung noch ausreichend Spielraum zu haben.

Durch die dezidierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (VG) und der Geschossflächenzahl (GFZ) jeweils als Höchstmaß in Verbindung mit den maximal zulässigen GH wird auch hier wieder die Entwurfsidee in die Bauleitplanung übertragen. Die Höhenentwicklung und die Reglementierung der GFZ soll zum einen das Einfügen in die bestehenden stadträumlichen Strukturen sichern und zum anderen eine abwechslungsreiche Ausgestaltung der Bauten ermöglichen. Auf die Wohnnutzungen in der Umgebung sowie auf den Übergang zum Park wird durch vereinzelte Rücksprünge und die teilweise Reduzierung der Geschossigkeit Rücksicht genommen. Ein Hochpunkt wird mit sieben Geschossen im Einmündungsbereich der Moosbruggerstraße in die Ravensburger Straße gesetzt. Ansonsten bewegt sich die Geschossigkeit zwischen zwei und fünf Vollgeschossen, wodurch monotonen, monolithischen Strukturen vorgebeugt werden soll.

7.3.2 Grundflächenzahl

Innerhalb der Baugebiete werden Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt, die die Überbaubarkeit entsprechend des Städtebaulichen Entwurfs sichern und durch die einzelnen Baufenster abgedeckt sind. Die GRZ ist gemäß der geplanten Ausnutzung inklusive eines moderaten Puffers festgesetzt.

Um ausreichend Spielraum bei der Ausnutzung der sog. GRZ II zu geben, darf im MU1 und MU2 die jeweils festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen – Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Hierüber wird sichergestellt, dass die notwendigen Wege, Plätze, Feuerwehraufstellflächen etc. zulässig sind und gebaut werden können bzw. klargestellt, dass oberirdisch nicht mehr Flächen als 0,8 versiegelt werden dürfen. Für das WA gilt die 50 % Überschreitungsregelung nach BauNVO.

Auf Grund der großflächigen Unterbauung der Baugebiete durch Tiefgaragen, Keller, Müllräume, Abstellflächen und dergleichen, darf die jeweils festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis 1,0 im MU1 zugelassen werden, da hier evtl. mehr Fläche unterbaut werden muss.

Um noch einen Anreiz zu schaffen, die Überdeckung der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit möglichst viel Erdreich auszustatten und die Beläge möglichst wasserdurchlässig anzulegen, kann bei einer Überdeckung von Tiefgaragen mit mindestens 50 cm Erdreich ein Abschlag mit dem Faktor 0,3 von der GRZ anerkannt werden.

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

7.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

7.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien und Baugrenzen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen orientieren sich ebenfalls stark am Städtebaulichen Entwurf, sind aber mit einem moderaten Puffer gefasst, sodass kleinteilige hochbauliche Anpassungen und ein gewisses Maß an Flexibilität ermöglicht werden. Ziel ist es,



die Baukörper baulich in die umgebenden städtebaulichen Strukturen einzupassen. Die Baufenster sichern insgesamt die gewünschte städtebauliche Kubatur mit der Ausbildung privater bzw. halböffentlicher Bereiche.

Die Festsetzung von Baulinien im MU1 entlang der Ravensburger Straße (L313) und dem Einmündungsbereich zur Moosbruggerstraße dient dem Erzeugen und Einhalten von durchgängigen, prägnanten Raumkanten, sowie der räumlichen Fassung des Straßenraums.

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

7.5 Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen

Im gesamten Plangebiet soll eine hohe bauliche Dichte erreicht werden, damit Flächen im Außenbereich gespart werden können. Zur Umsetzung des in Ziffer 6 dargestellten Städtebaulichen Entwurfs ist im WA jedoch eine Reduzierung der Tiefen der Abstandsflächen erforderlich, was die Stadt nach Abwägung aller Belange im vorliegenden Bebauungsplan umsetzt. Dennoch kann durch die vielen Freiräume und Grünstrukturen eine hohe Wohn- und Arbeitsraumqualität erreicht und die Unterschreitung des Abstandsflächenfaktors durch eine entsprechende Gestaltung der Freiräume ausgeglichen werden.

Beim Standort handelt es sich um eine wertvolle Innentwicklungsfläche, welche sich in zentraler Lage befindet. Dies zeigt sich auch durch eine sehr gute ÖPNV-Anbindung über die im Bereich des 14 Nothelfer gelegene Bushaltestelle. An dieser Stelle hat die Stadt die Chance, den Kompromiss zwischen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden städtebaulichen Entwicklung und der Realisierung von dringend benötigten Wohnbauflächen zu schaffen. In der direkten Umgebung finden sich bereits verdichtete städtebauliche Quartiere, wodurch ein harmonisches Einfügen in das Stadtbild sichergestellt wird. Im Übergang zur kleinteiligeren, östlich angrenzenden Bebauung wird durch den großen Abstand ein adäquater Übergang geschaffen.

Die Reduzierung der Abstandsflächen soll ausschließlich an den Seiten der Neubauten untereinander und an nur wenigen Gebäudeseiten gelten, um so die gewünschte städtebauliche Wirkung klarer Raumkanten und Sichtbeziehungen zu erhalten, wobei die Abstandsflächen von den im WA nach LBO geltenden 0,4 auf 0,3 der Wandhöhe reduziert werden. Durch die enge Gebäudestellung entstehen an den Zugängen zur Wohnanlage bzw. in den grünen, privaten Innenbereich mit den halböffentlichen Plätzen Torsituationen, welche u. a. für eine klare und gut strukturierte Erschließungssituation sorgen.

Der Grünbereich soll zu einem hochwertigen Freiraum und Aufenthaltsbereich für die Quartiersbewohner*innen ausgebaut werden. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die reduzierten Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Zudem wird bei der Anordnung der Wohnungsgrundrisse darauf geachtet, dass sich an den betreffenden Seiten eher untergeordnete Nutzräume befinden. Einer reduzierten Belichtung und Belüftung kann durch die Anordnung von Fenstern in den Fassadenbereichen ohne Reduzierung des Abstandsflächenfaktors begegnet werden, sodass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der dahinterliegenden Räume stattfinden kann.

In allen Fällen wird den Belangen des Brandschutzes Rechnung getragen, da der Mindestabstand nach LBO von 5,0 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird. Die nachbarschützenden Belange werden beachtet. Die hohe Dichte kann durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden, wodurch auf den halböffentlichen Plätzen eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird. Durch die dicht stehende Neubebauung wird zudem eine Beruhigung des Innenbereichs erzielt.

Die auf Flachdächern festgesetzte Dachbegrünung schafft zusätzlich neue Habitate für Tiere und Pflanzen und fördert die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.

Insgesamt steht die maßvolle Reduzierung der Abstandsflächen den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entgegen.



7.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

7.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Zur Sicherstellung eines der wichtigsten Ziele des Städtebaulichen Entwurfs, der Umsetzung eines weitgehend autofreien Stadtquartiers, bedarf es diverser Regelungen. Im gesamten Plangebiet sind daher oberirdische überdachte Kfz-Stellplätze sog. Carports und Garagen nicht und nur wenige oberirdische Kfz-Stellplätze innerhalb der dafür festgesetzten Zonen mit Planeintrag „St“ zulässig.

Zur Realisierung der großflächigen Tiefgaragen sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und deren Überdachungen sowie Keller, Müllräume etc.) nach den Vorgaben der textlichen Festsetzung Nr. 1.6.1.3 zulässig. Überdachungen von Tiefgaragenabfahrten sind bis zu einer Höhe von 3,5 m oberhalb der Geländeoberfläche zulässig. Diese zusätzliche Festsetzung soll die Überdachung der Tiefgaragenzufahrten ermöglichen.

Im öffentlichen Raum sind nicht überdachte Fahrradstellplätze z. B. in Form von Fahrradbügeln grundsätzlich zu begrüßen, weshalb diese im gesamten Plangebiet generell zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind die mit grünordnerischen Maßnahmen belegten Flächen um diese vor einer ungewollten Nutzung zu schützen. Überdachte Fahrradstellplätze sind im öffentlichen Freiraum städtebaulich jedoch nicht erwünscht und daher nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) oder der festgesetzten Zonen mit Planeintrag „Na“ zulässig.

7.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der dafür festgesetzten Zonen mit Planeintrag „Na“ zulässig, um hierüber eine Lokalisierung der hochbaulichen Anlagen zu gewährleisten und das Entstehen von zusammenhängenden Freiflächen sowohl im Inneren bspw. den halböffentlichen Plätzen, als auch entlang der öffentlichen Räume, zu sichern. Zudem sieht der Städtebauliche Entwurf die Unterbringung von Mülltonnen, Fahrrädern und Abstellmöglichkeiten in den Untergeschossen der Gebäude vor, sodass hier bereits entsprechende Alternativen zu hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind. Aus demselben Grund wird auch für die oberirdischen dauerhaften und temporären Abstellflächen für Abfallbehälter eine analoge Regelung getroffen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- und Entsorgung des Baugebiets dienen, sind überall zulässig. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass einige bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen in unterschiedlichen Bereichen, z. B. auch im Park liegen. Um diese im Bestand bspw. das Regenüberlaufbecken (RÜB) zu sichern und bei der Realisierung des Stadtquartiers auf sich eventuell ergebende Änderungen reagieren zu können, wird die Zulässigkeit hier locker gefasst.

7.8 Verkehrsflächen

Zur klaren Unterscheidung der Art, Lage und Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen werden im zeichnerischen Teil öffentliche und private Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: „Rad- und Gehweg“ sowie „Gehweg“ entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Die Erschließung bleibt in ihrer Lage und Ausformung überwiegend komplett erhalten und wird nicht umgeplant, sodass die Bürger*innen ohne Umwege und Irritationen weiterhin in das Quartier, zum Ärztehaus und in den Park kommen können. Lediglich der Fuß- und Radweg nördlich des bestehenden Kindergartens im MU1 wird künftig nicht mehr zur Verfügung stehen. Es wird aber weiterhin die Möglichkeit bestehen nördlich des Ärztehauses (Ravensburger Straße 35) oder entlang der Moosbruggerstraße die Ravensburger Straße und die dort befindliche Bushaltestelle zu erreichen.

Da die Verkehrsflächen „S1“ und „S2“ in privater Hand sind und bleiben, werden die Zulässigkeiten innerhalb und unterhalb dieser Flächen etwas ausführlicher festgesetzt, um klarzustellen, dass das Plangebiet dennoch erschlossen ist. Insbesondere sei hier darauf hingewiesen, dass sich die Tiefgarage für die BF2 und 3 unterhalb der privaten Verkehrsfläche „S1“ erstreckt.

Mit dem neuen Stadtquartier möchte die Stadt Weingarten die Wegeverbindung zum und im Park sichern, stärken und Richtung Burachstraße ergänzen sowie durch begleitende Baumpflanzungen attraktivieren. So können diese Bereiche und das Quartier belebt und eine Stadt der kurzen Wege geschaffen bzw. weiter ausgebaut werden.



Da von der Ravensburger Straße (L313) in das MU1 nicht eingefahren werden soll, sind hier Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Das MU2 kann von der Ravensburger Straße angefahren werden. Hier besteht eine Zufahrt in das BF4 nördlich des 14-Nothelfer-Bachs, die auch zukünftig für die Erschließung dieses Baufelds genutzt werden wird. Außerdem besteht eine gemeinsame Zufahrt zu den Kulturdenkmälern Kapelle und ehemaliges Spital (Ravensburger Straße 41 und 43).

Zudem sind Einfahrten und Einfahrtbereiche in das WA von der Moosbruggerstraße aus nur an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen bzw. Bereichen zulässig, um den Verkehr zu bündeln.

Das Ärztehaus kann weiterhin über die bestehende private Stichstraße „S1“ angefahren werden. An der Stichstraße „S1“ bestehen einige wenige oberirdische Stellplätze. Die Masse der Stellplätze für das Ärztehaus wird zukünftig in der Tiefgarage unter den Baufeldern B2 und 3 zur Verfügung gestellt.

7.9 Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen den in Ziffer 8.3 der Begründung beschriebenen Zwecken und sind zudem mit vielfältigen grünordnerischen Maßnahmen belegt (siehe Ziffer 7.11 der Begründung). Dies dient in Kombination mit den grünordnerischen Maßnahmen dem internen Ausgleich, der Aufenthaltsqualität und der Durch- und Eingrünung des Plangebiets.

7.10 Wasserflächen

Die festgesetzte Wasserfläche bildet den 14-Nothelfer-Bach in seinem Bestand ab, sodass über dessen Festsetzung im Bebauungsplan eine Sicherung des offenen und des verdolten Bachs erfolgt. In Verbindung damit wird beidseitig des offenen Bachlaufs ein jeweils 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen. Diese 5,0 m sind im bebauten bzw. überplanten Innenbereich nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einzuhalten.

Eine weitere Öffnung des 14-Nothelfer-Bachs ist gemäß dem aktuellen Planungsstand nicht vorgesehen. Die bestehende Verdolung bleibt aus technischen Gründen weiterhin erhalten, um die geplante Zufahrt zur Tiefgarage im MU2 zu ermöglichen.

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

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zahlreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die der Durch- und Eingrünung des Plangebiets und dem Artenschutz dienen. Um Doppelungen und Übertragungsfehler zu vermeiden, wird zur Begründung dieser Maßnahmen an dieser Stelle auf die vom Büro 365°, Überlingen, erstellte Umweltanalyse mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Prüfung verwiesen.

7.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die direkte Zugänglichkeit und Durchwegung des Plangebiets zu sichern, werden die privaten Verkehrsflächen „S1“ und „S2“ sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Bebauungsplan differenziert mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit und der Stadt Weingarten belegt. Diesem Ziel dient auch das Geh- und Fahrrecht „R1“ im südlichen Bereich des WA.

Zur Sicherung der Erschließung für das Ärztehaus wird hier das Leitungsrecht „R2“ auf einer Breite von 3,0 m auf der Nordseite des Gebäudes eingetragen.

Alle tiefergehenden Regelungen werden über Verträge und Grunddienstbarkeiten, sprich Grundbucheintrag, gesichert.

7.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen

Durch das Büro schall.tech, Friedberg, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung zum aus dem Westen durch die Ravensburger Straße (L313) sowie aus dem Norden durch die Ravensburger Straße und die Moosbruggerstraße einwirkenden Ver-



kehrslärm erarbeitet. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei der Bebauung des Plangebiets Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen. Vor allem bedarf es an allen Gebäuden im Plangebiet für die Tages- und Nachtzeit passiver Schallschutzmaßnahmen, um den Lärmkonflikt zu lösen.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 berechnet und dargestellt. Im zeichnerischen Teil wird durch das Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung kenntlich gemacht und festgesetzt, an welchen Fassaden(teilen) der maßgebliche Außenlärmpegel von 62 dB(A) überschritten ist. Da dies gemäß Anlage 9 zur schalltechnischen Untersuchung eigentlich alle Gebäude mit allen Fassadenteilen im Plangebiet betrifft, wird im zeichnerischen Teil jedes Baufenster mit dem Planzeichen Nr. 15.6 versehen, um über den worst-case die entsprechende Anstoßfunktion im Bebauungsplan zu geben. Des Weiteren wird zu den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile eine planungsrechtliche Festsetzung mit den dazugehörigen Karten der maßgeblichen Außenlärmpegel aufgenommen und noch weitere Festsetzungen zur Grundrissorientierung, zu Lüftungseinrichtungen und zum Schutz der Außenwohnbereiche formuliert.

Um Doppelungen und Übertragungsfehler zu vermeiden, wird auf die Schalltechnische Untersuchung und zur Abwägung des Lärmkonfliktes auf Ebene der Bauleitplanung speziell auf Ziffer 8.4 der Untersuchung verwiesen.

7.13.1 Pflanzgebot und Pflanzerschutz

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zahlreiche Pflanzgebote und Pflanzerschutze festgesetzt, die der Durch- und Eingrünung des Plangebiets und dem Artenschutz dienen. Um Doppelungen und Übertragungsfehler zu vermeiden, wird zur Begründung dieser Maßnahmen an dieser Stelle auf die vom Büro 365°, Überlingen, erstellte Umweltanalyse mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Prüfung verwiesen.

7.14 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen

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

8 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

8.1.1 Dächer und Dachaufbauten

Die ortstypische Bauweise in Weingarten ist bisher eher von Sattel- und Walmdächern geprägt. In der direkten Umgebung des Plangebiets haben sich hingegen schon begrünte flache und flach geneigte Dächer etabliert. Flache und flachgeneigte Dächer sind daher auch in Weingarten keine Seltenheit mehr und stellen zeitgemäße Dachformen dar, die im Plangebiet Verwendung finden sollen. Die zulässige Dachform orientiert sich zudem am Städtebaulichen Entwurf. Sie ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Wohnräume in den obersten Geschossen. Darüber hinaus ist die Begrünung der Flachdächer mit deren Nutzen für das stadträumliche Klima und die Retention ein wesentlicher Punkt zur Verwendung dieser Dachform.

Lediglich für die beiden Kulturdenkmale im Süden in MU2 werden andere Dachformen festgeschrieben, um hier den Bestand abzubilden.

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

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



8.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Hinweisschilder

Die Regelungen zu den Werbeanlagen und Hinweisschildern werden getroffen, um einem „Wildwuchs“ an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen im Plangebiet zu begegnen und Beeinträchtigungen des Stadtbildes zu vermeiden.

8.3 Außenanlagen

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

Ebenso sollen dauerhaft genutzte Abstellflächen für Abfallbehälter optisch abgeschirmt und begrünt werden, um die Entstehung unattraktiver Flächen zu vermeiden. Abstellflächen, die nur temporär am Abholtag genutzt werden, sind hiervon ausgenommen, um die erforderliche Funktionalität sicher zu stellen.

Um eine Tunnelwirkung und das Gefühl der Abgeschirmtheit im öffentlichen Raum zu vermeiden, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Ravensburger Straße (L313) nicht und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche der Moosbruggerstraße bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen. Durch den Ausschluss geschlossener, toter Einfriedungen spiegelt sich der gestalterische Wunsch wider, lebenden Einfriedungen gegenüber Zäunen, Gittern, Mauern, Gabionen etc. den Vorzug zu geben. Entlang der Verkehrsflächen und im Übergang zwischen WA und Park sollen die Grundstücke offen erscheinen und Blick- Wegebeziehungen zwischen dem WA und dem Park ermöglichen. Die Verwendung ortsuntypischer und nicht einheimischer Gehölze sowie Thuja wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

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

Auf Grund der im Planungsgebiet vorhandenen Topographie und des dadurch entstehenden Höhenversatzes innerhalb der Baufelder und Gebäude sind Stützmauern mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Sie können in der Höhe gestaffelt ausgeführt werden. Ausnahmen können zugelassen werden.

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

8.4 Außenantennen

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

8.5 Niederspannungsfreileitungen

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

8.6 Stellplatzschlüssel

Die Stadt Weingarten ist bestrebt, ein urbanes Wohnquartier mit einer entsprechenden Wohndichte zu realisieren. Die Anzahl der auf den privaten Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze wird für Wohnungen auf 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit und für betreute Wohnungen auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgelegt. Angesichts der innerörtlichen und – auch durch den ÖPNV – sehr gut erschlossenen Lage des Plangebiets werden diese Werte als ausreichend



erachtet.

8.7 Abgrabungen und Auffüllungen

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

9 Erhebliche Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf das Stadtbild

Die Umsetzung der Planung wird das Stadtareal selbst, sowie das nähere Umfeld sowohl funktional als auch gestalterisch aufwerten. Die Erlebbarkeit des Areals aufgrund der zukünftigen Durchwegung, die gegliederte Baustruktur, die architektonische Vielfalt und die vielfältige Begrünung werden zu einem positiven und homogeneren Stadtbild beitragen. Die Höhengliederung der Gebäude und die Einbeziehung des Parks und des 14-Nothelfer-Bachs in den städtebaulichen Kontext stellen eine Attraktivierung des Areals und ein Qualitätsmerkmal dar. Insgesamt ist eine positive Auswirkung auf das Stadtbild zu erwarten.

9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann auf eine förmliche Umweltprüfung verzichtet werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft, Mensch und Gesundheit, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Deshalb wurde als eigenständiger Bestandteil der Begründung, in Anlehnung an einen Umweltbericht, eine Umweltanalyse mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Prüfung durch das Büro 365°, Überlingen, erstellt, die alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Diese Umweltanalyse ist den Bebauungsplanunterlagen vollumfänglich beigelegt.

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

Die Umweltanalyse kommt abschließend zu folgendem Fazit:

„Die Stadt Weingarten möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans 170 „Ravensburger Straße - Moosbruggerstraße“ die Möglichkeit zur Innenentwicklung und baulichen Verdichtung des Areals schaffen und dabei neben Wohnnutzung auch ein urbanes Mischgebiet ausweisen. Es sind keine Schutzgebiete oder Flächen des landesweiten Biotopverbundes betroffen. Es entstehen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, v.a. durch den Verlust eines Teils der vorhandenen Gehölze und Vegetationsstrukturen. Im Bebauungsplan werden jedoch umfangreiche Maßnahmen zum Artenschutz und zur Durchgrünung und Gestaltung von Grünflächen im Plangebiet getroffen, die die Eingriffe in den Naturhaushalt auf ein verträgliches Maß reduzieren.“

Aus rechtlicher Sicht besteht jedoch nach § 13a BauGB keine naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Es erfolgt keine Eingriffs-Kompensationsbilanzierung und es werden keine internen bzw. externen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Bei Umsetzung aller genannten Maßnahmen bestehen keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie.“ (Auszug aus der Umweltanalyse, S. 41).

10 Belange des Verkehrs

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

Das Verkehrsgutachten B-Plan Baufelder 2 – 4 im Rahmen des Projekts Nothelfer 14 in



Weingarten kommt zu folgendem Fazit:

„In der vorliegenden Verkehrsuntersuchung wurden die Kfz-Verkehrsmengen für den Worst-Case ermittelt und dargestellt, damit für die schalltechnische Untersuchungen keine zu niedrigen Werte angesetzt werden.

Auf dem Klinikareal (Baufelder 2 – 4) sind etwa 184 neue Wohneinheiten (davon ca. 69 „Betreutes Wohnen“), verschiedene gewerbliche Nutzungen und ein Kindergarten geplant. Die Wohn- und gewerbliche Nutzung in diesem Gebiet werden voraussichtlich bis zu 850 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag erzeugen.

Derzeit verkehren täglich etwa 26.000 Fahrzeuge auf dem Straßenabschnitt der Ravensburger Straße und etwa 5.000 Fahrzeuge auf dem Straßenabschnitt der Moosbruggerstraße. Im Vergleich zum aktuellen Bestand werden täglich etwa 850 zusätzliche Pkw-Fahrten erwartet. Im Planfall erhöht sich das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Ravensburger Straße um etwa 1,8 % (ca. 460 Kfz) und auf der Moosbruggerstraße um etwa 14 % (ca. 684 Kfz). In die Tiefgarage fahren täglich ca. 610 Pkw-Fahrten von dem neu induzierten Verkehrsaufkommen und ca. 330 Pkw-Fahren vom bestehenden Ärztehaus.

Eine überschlägige Leistungsfähigkeitsprüfung hat ergeben, dass zur abendlichen Spitzenstunde im Planfall der Knotenpunkt Ravensburger Str. / Moosbruggerstr. leistungsfähig ist. Zur morgendlichen Spitzenstunde ist dieser Knotenpunkt im Bestand bereits nicht leistungsfähig. Mit einer Optimierung mit mehreren Sekunden für die Ein- und Abbiegerelationen erreicht dieser QSV B.“ (Auszug aus dem Verkehrsgutachten, S. 20).

11 Belange des Hochwasserschutzes

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden derzeit vom Land Baden-Württemberg fortgeschrieben. In diesen wird der 14-Nothelfer-Bach mit berechnet und dargestellt sein, sodass erst hiernach Aussagen zu möglichen Überflutungsflächen und Einstautiefen getätigt werden können. Derzeit liegt für den 14-Nothelfer-Bach jedoch kein faktisches Überschwemmungsgebiet nach § 65 Abs. 1 Wassergesetz (WG) bzw. kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Sinne des § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor, sodass hier kein Planungsverbot besteht.

Innerhalb der letzten Jahre hat die Stadt Weingarten zudem die Maßnahmen aus dem Hochwasserschutzkonzept, welches über ein Planfeststellungsverfahren im Juli 2017 genehmigt wurde, vollständig umgesetzt. Die im Schutzkonzept getroffenen Aussagen und Maßnahmen dienen als Grundlage für die HWGK-Berechnungen des Landes innerhalb des Stadtgebiets Weingarten. Hiernach wird das gesamte Stadtgebiet ausgehend von der Scherzach und somit auch das Plangebiet vor HQ100-Überschwemmungen geschützt, sodass für das Plangebiet in den HWGK keine HQ100-Überschwemmungsgebiete mehr ausgewiesen sein werden und somit kein Planungsverbot mehr vorliegt.

Für die HQextrem-Bereiche wird davon ausgegangen, dass hier ebenfalls starke Verbesserungen eintreten werden. Die Hereinnahme einer nachrichtlichen Übernahme nach § 9 Abs. 6a BauGB mit Darstellung eines Kartenauszuges der veralteten HWGK und entsprechender textlicher Ausführungen hierzu im Bebauungsplan erscheinen nicht sinnvoll und aussagekräftig, da die Bereiche sich in ihrer Ausformung auf Grund der bereits vollständig umgesetzten Schutzmaßnahmen in der Realität anders darstellen. Ggf. kann zum Satzungsbeschluss ein entsprechender Nachtrag erfolgen, sollten der Planungsträgerin bis dahin die fortgeschriebenen HWGK des Landes vorliegen.

Im Rahmen des Scopingtermins mit den Behörden am 28.03.2023 ist von Seiten des SG Oberflächengewässer und Hochwasserschutz beim Landratsamt Ravensburg klargestellt worden, dass der Starkregenüberflutungsnachweis für den 14-Nothelfer-Bach nicht gefordert, sondern nur dringend empfohlen wird.

Das im Bereich des MU2 befindliche Einlaufbauwerk mit vorgeschaltetem Rechen muss mittelfristig erneuert werden und wird entsprechend dem aktuellen Stand der Technik breiter als der jetzige Rechen ausfallen. Die Planung für den Umbau laufen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung und werden zwischen der Stadt Weingarten und dem Landratsamt Ravensburg abgestimmt. Der Bau des Rechens und die damit verbundenen Änderungen am Gewässer werden



zeitlich nach der Aufstellung des Bebauungsplans liegen, aber voraussichtlich vor die Realisierung des BF4 fallen, weshalb auf Ebene des Bebauungsplans noch keine konkreten Aussagen hierzu getroffen werden können, der Bach aber voraussichtlich in Verlauf und Breite an dieser Stelle geändert werden muss, was wiederum Auswirkungen auf den Gewässerrandstreifen hat. Mit der Stadt ist abgestimmt, dass die Änderungen/Ausbauten nur Richtung Norden erfolgen werden, sodass nicht in das MU2 eingegriffen werden muss und sich der Gewässerrandstreifen auf der Südseite nicht ändern wird.

12 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)		ca. 0,61 ha
Urbanes Gebiet (MU1 und MU2)		ca. 0,69 ha
Verkehrsflächen		ca. 0,34 ha
davon		
öffentliche Straßenverkehrsflächen	ca. 0,06 ha	
private Straßenverkehrsflächen	ca. 0,20 ha	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,08 ha	
Grünflächen		ca. 0,59 ha
davon		
öffentliche Grünflächen	ca. 0,01 ha	
private Grünflächen	ca. 0,58 ha	
Wasserflächen		ca. 0,02 ha
Geltungsbereich		ca. 2,25 ha

13 Bodenordnende Maßnahmen / Umlegung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 170 „Ravensburger Straße – Moosbruggerstraße“ ist eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Aufgrund der bestehenden und zukünftigen Eigentumsverhältnisse kann die Grundstücksbildung durch Fortführungsnachweis erfolgen.

14 Planverwirklichung / Kosten

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

15 Anlagen

- Umweltanalyse mit integriertem Grünordnungsplan und artenschutzrechtlicher Prüfung vom 08.11.2024, 365°, Überlingen
- Vorplanung Freianlagen vom 08.11.2024, FP Sigmund, Grafenberg
- Schalltechnische Untersuchung vom 08.11.2024, schall.tech, Friedberg
- Verkehrstechnische Untersuchung vom 08.11.2024, BrennerPlan GmbH, Stuttgart
- Entwässerungskonzept vom 08.11.2024, Ingenieurbüro Deißler, Dornstadt