



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Karlstraße - Scherzachstraße“

3. Fertigung
621.41/161

Begründung

Datum: 17.06.2019
Vorentwürfe: 11.02.2019
Bearbeiter: C. Wolf (LK&P. Ingenieure)

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Verfahrensart.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Stadträumliche und topografische Lage	4
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Bebauungspläne	5
4.3	Städtebauliche Entwicklungskonzepte	5
4.3.1	Wohnraumentwicklungskonzept.....	5
4.3.2	Grünraumkonzept.....	5
4.4	Sonstige Rechtsverhältnisse	5
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung.....	6
5.1	Eigentumsverhältnisse	6
5.2	Nutzungen	6
5.3	Baustruktur	6
5.4	Verkehrerschließung	6
5.5	Ruhender Verkehr	6
5.6	Ver- und Entsorgung	6
5.7	Schutzgüter	6
5.7.1	Tiere.....	6
5.7.2	Pflanzen.....	6
5.7.3	Boden	6
5.7.4	Wasser.....	6
6	Städtebauliches Konzept der Planung.....	7
6.1	Nutzung	7
6.2	Baustruktur	7
6.3	Verkehrerschließung	7
6.4	Ver- und Entsorgung	7
6.4.1	Versorgung	7
6.4.2	Entwässerung.....	7
6.5	Kinderspielplätze	7



7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	7
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO	7
7.1.1	Geltungsbereich	7
7.1.2	Art der baulichen Nutzung	8
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung	8
7.1.4	Höhenlage baulicher Anlagen	8
7.1.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
7.1.6	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	9
7.1.7	Verkehrsflächen.....	9
7.1.8	Wasserflächen	9
7.1.9	Geländemodellierung	9
7.1.10	Pflanzgebote.....	10
7.1.11	Energetische Maßnahmen	10
7.1.12	Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen	10
7.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO	10
7.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
7.2.2	Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten.....	11
7.2.3	Außenanlagen	11
7.2.4	Außenantennen	12
7.3	Nachrichtliche Übernahme.....	12
7.3.1	Überschwemmungsgebiet	12
8	Erhebliche Auswirkungen der Planung.....	13
8.1	Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung	13
8.2	Auswirkungen auf das Stadtbild.....	13
8.3	Auswirkungen auf den Verkehr	13
8.4	Auswirkungen auf die Umwelt.....	13
8.4.1	Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit	13
8.4.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	13
8.4.3	Auswirkungen auf den Boden.....	14
8.4.4	Auswirkungen auf das Wasser	14
8.4.5	Auswirkungen auf die Luft und das Klima	15
8.4.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....	15
9	Zusammenfassung	15
10	Flächenbilanz.....	16
11	Planverwirklichung und Kosten.....	16
12	Anlage	16



1 Aufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf den Flurstücken 193, 193/1 und 194/1 besteht derzeit noch das Hotel-Restaurant Waldhorn. Der Restaurantbetrieb wurde bereits eingestellt und das Gebäude wird daher nur noch als Hotel genutzt. Aufgrund des Zustands des Gebäudes ist eine weitere nachhaltige Nutzung als Hotel nicht vorgesehen. Der Grundstückseigentümer möchte daher das Grundstück für eine sinnvolle Nachnutzung überplanen. Verschiedene Optionen waren dabei angedacht. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Umfeld des Grundstücks, stellt der Bereich am südlichen Rand der Innenstadt eine attraktive Entwicklungsfläche für eine Wohnbebauung dar. Der in dem Bereich bestehende und seit dem 07.03.2014 rechtskräftige Bebauungsplan „Welfenstraße - Scherzachstraße“ weist den östlichen Bereich des Plangebiets bereits als Besonderes Wohngebiet aus. Aus städtebaulichen Gründen ist die Planung deshalb schlüssig, auf dem Grundstück innerstädtische Wohnmöglichkeiten zu entwickeln. Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, ist der Grundstückseigentümer, der auch als Investor für die geplante Bebauung auftritt, an die Stadt Weingarten herangetreten, und hat die Einleitung und Durchführung eines Planverfahrens nach § 12 BauGB beantragt.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen großen Nachfrage nach Wohnungen und den Zielen der Stadt, untergenutzte, innerstädtische Flächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, konnte in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein entsprechendes Konzept entwickelt werden, das eine ansprechende Wohnbebauung auf dem Areal vorsieht.

Dabei ist eine zu der Umgebung passende, städtebaulich ansprechende Lösung entwickelt worden. Der Hauptbaukörper besteht aus drei Gebäudeteilen mit Satteldach, welche traufständig zur Scherzachstraße vorgesehen sind und durch zwei dazwischenliegende Erschließungskerne mit Flachdach und begrünter Fassade verbunden werden. Dadurch wirkt der Baukörper insgesamt aufgelockert und passt sich somit gut in die Umgebung ein. Vorgesehen sind insgesamt 17 Wohneinheiten. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage, welche südöstlich über die Scherzachstraße erschlossen wird. Da sich die geplante Bebauung nicht mit den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans deckt und dieser ohnehin nur für einen Teilbereich des Plangebietes gilt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hinsichtlich der genannten Planungsziele besteht an der Aufstellung ein öffentliches Interesse.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung geschaffen werden. Der Bebauungsplan entspricht dabei den Zielen des § 13a Abs. 1 BauGB hinsichtlich der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung sowie auch den Zielen der Innenentwicklung der Stadt Weingarten.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden auch örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die insbesondere die gestalterischen Belange der Planung unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses berücksichtigen.

1.2 Planungsziele

- Städtebauliche Neuordnung des Plangebiets entsprechend der Umgebungsbebauung als Besonderes Wohngebiet
- Schaffung von innerstädtischen Wohnmöglichkeiten im Rahmen einer angemessenen Nachverdichtung
- Sicherung der städtebaulich geordneten Entwicklung durch planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften
- Entsiegelung von Flächen
- Verbesserungen bei der Durchgrünung
- Verbesserungen für das Stadtklima

1.3 Verfahrensart

Da es sich beim vorliegenden Projekt um ein Einzelvorhaben handelt, wird als Verfahren ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB gewählt. Mit dem Vorhabenträger ist vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abzuschließen. Darin wird die Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens, die Fristenregelungen über die Einreichung des Bauantrages, den Baubeginn und die Fertigstellung des Vorhabens, die Regelungen zur Kostentragung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie der Haftungsausschluss zu Gunsten der Stadt für den Fall der Aufhebung bzw. der Nichtigkeit des Vertrags festgelegt.



Nach § 13a Abs.1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist damit im Gegensatz zur Planung im Außenbereich auf die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung ausgerichtet. Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, wird für den vorliegenden Bebauungsplan in verschiedener Hinsicht erfüllt:

- Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Siedlungsflächen der Stadt im Innenbereich.
- Für das Plangebiet besteht teilweise ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit der Festsetzung Besonderes Wohngebiet.
- Gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB ist eine Begrenzung von maximal 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO vorgegeben. Die aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen sich ergebende zulässige Grundfläche beträgt hier ca. 530 m². Damit wird dieser Grenzwert eingehalten.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 193, 193/1 und 194/1 und ist im „Lageplan zur Satzung“ vom 17.06.2019 dargestellt. Er ist wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 195 (Welfenstraße 6) und 196/1 (Karlstraße 45).
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 194/2 (Welfenstraße 6)
- im Süden durch die nördlichen Grenzen des Flurstücks 224/1 (Scherzachstraße)
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 132 (Karlstraße).

3 Stadträumliche und topografische Lage

Die Stadt Weingarten bildet zusammen mit den Städten Ravensburg und Friedrichshafen das gemeinsame Oberzentrum in der Region Bodensee-Oberschwaben. Die im östlichen Talbereich der Schussen gelegene Stadt ist mit gut 25.000 Einwohnern große Kreisstadt und wird durch ihr Wahrzeichen auf dem Martinsberg, Deutschlands größte Barockbasilika mit Klosteranlage, geprägt. Kulturell bedeutsam ist u.a. der Blutritt am Tag nach Christi Himmelfahrt, Europas größte Reiterprozession. Aber auch als Hochschul- und Industriestandort hat sich die Stadt einen Namen gemacht. Mit dieser vielseitigen Struktur sowie der schönen Lage in der Bodenseeregion und im Voralpenland ist die Stadt als Wohnstandort mit ihren kurzen Wegen und dem breiten Angebot an Infrastruktur-Einrichtungen sehr gefragt. Weingarten hat sich als beliebter Wohnort für alle Ansprüche etabliert.

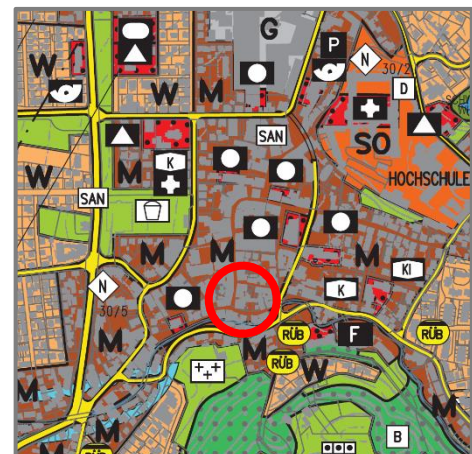
Das Plangebiet selbst befindet sich am südlichen Rand der Innenstadt. Aufgrund der Innenstadtrandlage ist dieses zentrumsnahe Quartier attraktiv für das Wohnen.

4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Flächennutzungsplan

Der für Weingarten rechtswirksame Flächennutzungsplan ist der „Flächennutzungsplan Gemeindeverband Mittleres Schussental“, der die Städte Ravensburg und Weingarten sowie die Gemeinden Baienfurt, Berg und Baidt betrifft. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. In der Umgebung grenzen überwiegend gemischten Bauflächen (M) an, südwestlich besteht zudem eine als Friedhof definierte Grünfläche sowie südöstlich eine Wohnbaufläche (W).

Mit der geplanten Ausweisung eines Besonderen Wohngebiets (WB) weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Siehe dazu den Planausschnitt.





Da das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden. Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächen-nutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan muss dann im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden; insbesondere bedarf es keiner ortsüblichen Bekanntmachung. Es bedarf keiner Genehmigung des Vorgangs wie es bei einer Änderung des Flächennutzungsplans (etwa im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB) erforderlich wäre.

4.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht für den östlichen Teil des Geltungsbereichs der seit dem 07.03.2014 rechtskräftige Bebauungsplan „Welfenstraße - Scherzachstraße“. Dieser setzt für die Teilflächen des Plangebiets ein besonderes Wohngebiet (WB) mit einer GRZ von 0,9 und eine geschlossene Bauweise fest. Die überbaubare Grundstücksfläche wird entlang der Scherzachstraße mit einer Baulinie, ansonsten mit Baugrenzen festgesetzt. Als Dachform sind Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe wird über Wandhöhen definiert. Der Bebauungsplan „Welfenstraße – Scherzachstraße“ besteht auch für die Flächen nordöstlich des Plangebiets. Hier ist ebenfalls ein besonderes Wohngebiet (WB) festgesetzt. Ansonsten bestehen in der Umgebung keine weiteren Bebauungspläne. Siehe dazu den Planausschnitt.



4.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte

4.3.1 Wohnraumentwicklungskonzept

Das Wohnraumentwicklungskonzept mit Datum vom 17.11.2016 wurde am 30.01.2017 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. In ihm wird der Wohnraumbedarf bis 2030 ermittelt, das Potential der Innenentwicklung dargestellt und Schwerpunkte für qualitative und quantitative Nachverdichtung aufgezeigt. Das Leitbild ist „eine Stadt der kurzen Wege“, bei der Quartierszentren funktional gestärkt und Quartiere untereinander vernetzt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Karlstraße - Scherzachstraße“ ist im Wohnraumentwicklungskonzept als Wohnquartier „Stadtzentrum“ dargestellt und wurde nicht weiter bzgl. Aufstockung, Anbauen oder Auffüllen untersucht. Der Bereich wurde jedoch hinsichtlich des Potenzials „Innenentwicklung Wohnen“ als vereinzelt Potenzial zur Innenentwicklung eingestuft.

Dem Inhalt nach entspricht das geplante Bauvorhaben den Zielen des Wohnraumentwicklungskonzepts – Potentiale der Innenentwicklung werden genutzt, und es wird Wohnraum durch Umstrukturierung und verträgliche Nachverdichtung geschaffen.

4.3.2 Grünraumkonzept

Das Grünraumkonzept mit Datum vom 10.02.2015 wurde am 02.03.2015 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Es liefert eine Grundlage zur Bewertung von Flächen und stellt einen Leitfaden bei einer Inanspruchnahme von Grünflächen dar. Zu den wesentlichen Elementen des Konzepts zählen Grünraumvernetzung, Frischluftversorgung sowie Schutz und Entwicklung der Grünbestände. Im Grünraumkonzept wurde das Plangebiet nicht untersucht. Zum einen wurden nur öffentliche Flächen untersucht und die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz. Zum anderen ist die Fläche nahezu vollständig versiegelt und weist keine schützenswerte Grünelemente auf.

4.4 Sonstige Rechtsverhältnisse

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen.



Im südlichen Randbereich grenzt direkt der HQ₁₀₀-Bereich (100-jähriges Hochwasser) der Scherzach an. Weitere Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

5.1 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

5.2 Nutzungen

Das sich auf dem Grundstück befindliche Hotel wird derzeit noch betrieben. Zugehörig zum Hotel bestehen auf dem Grundstück im nördlichen Bereich drei Garagen, eine zum Teil als Parkplatz genutzte Hoffläche sowie ein überdachter Sitzplatz im Südosten. Am östlichen Rand sowie südlich entlang der Scherzachstraße sind einige kleinere Grünstrukturen in Form von Hecken und Hochbeeten vorhanden. Entlang der Scherzachstraße verläuft zudem, mit Ausnahme im Bereich der Hofzufahrt, eine Betonmauer.

5.3 Baustruktur

Das Plangebiet wird durch das bestehende stattliche Gebäude „Karlstraße 47“ (Hotel-Restaurant Waldhorn) geprägt. Das Gebäude hat zwei volle Geschosse sowie ein Dachgeschoss mit ausgebautem, steilem Satteldach und Dachgauben. Das Hauptgebäude hat einen L-förmigen Grundriss, wobei das Dach des Hauptbaukörpers giebelständig zur Karlstraße steht. Auf der von der Karlstraße abgewandten Seite im Osten verläuft das Dach des Baukörpers dann quer dazu in Nord-Süd-Richtung. Die eingeschossigen Garagen im nördöstlichen Bereich sind an das Hauptgebäude angebaut und verlaufen in ca. 1 m Abstand von der nördlichen Grenze bis zur Westgrenze. Dadurch wird durch die Bebauung ein Hofbereich im südwestlichen Teil des Areals ausgebildet, der teilweise auch als Biergarten bzw. Gartenwirtschaft genutzt wurde.

5.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die im Süden und Westen angrenzenden öffentlichen Straßen erschlossen. Der Zugang zum ehemaligen Hotel-Restaurant befindet sich im Westen an der Karlstraße. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt etwa mittig von der südlich angrenzenden Scherzachstraße, wo sich auch der Hoteleingang befindet.

5.5 Ruhender Verkehr

Im östlich bestehenden Hofbereich befinden sich bisher die Parkplätze für den Betrieb.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird abwassertechnisch im Mischsystem entwässert. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden Straßen im Westen und Süden des Vorhabens, so dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert ist. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung kann an die vorhandenen Abwasserleitungen angeschlossen werden.

5.7 Schutzgüter

5.7.1 Tiere

Aufgrund der bestehenden Verhältnisse im Plangebiet mit einem hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrades sind keine wesentlichen Strukturen vorhanden, die natürliche Lebensräume von Tieren erwarten lassen.

5.7.2 Pflanzen

Bezüglich der Flora gelten die o.g. Ausführungen in Kap. 5.7.1.

5.7.3 Boden

Aufgrund der Nutzungen als Hotel mit einem sehr hohen Versiegelungsanteil (siehe Kap. 8.4.3.1.1) sowie den damit zusammenhängenden Bodenverhältnissen sind die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet und dessen Umfeld nicht mehr bzw. nur in sehr geringem Maße vorhanden.

5.7.4 Wasser

Die Scherzach fließt als Gewässer II. Ordnung ca. 30 m südlich des Plangebiets entlang. Das Gewässer ist in diesem Bereich größtenteils verbaut und durch Ufermauern geprägt. Im weiteren östlichen und westlichen Verlauf ist die Scherzach verdolt.

Bezüglich der Aspekte des Oberflächenwassers wird auf die Ausführungen in Kap. 8.4.4. verwiesen. Aufgrund des hohen Versiegelungsanteils besteht ein hoher direkter Oberflächenwasserabfluss.



Bezüglich des Grundwassers wird hinsichtlich der Nähe zur Scherzach auf die Grundwassersituation hingewiesen. Im Rahmen der Planung und Bebauung des Vorhabens sind hier ggf. Maßnahmen zu treffen. Auf die Hinweise in Ziff. 4.10 des Textteils wird verwiesen.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

Wie bereits in Kap. 1.1 erläutert, schafft die vorliegende Planung die Voraussetzungen für eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Quartiers. Dabei soll der bestehende Gebäudekomplex mit Geschosswohnungsbau für 17 Wohnungen und einer Tiefgarage bebaut werden. Damit trägt das Vorhaben auch zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei, da keine Außenbereichsflächen auf der grünen Wiese verbraucht werden müssen. Weiter berücksichtigt die Planung auch das öffentliche Interesse, in diesem zentrumsnahen Quartier Wohnungen zu schaffen und damit die positive städtebauliche Entwicklung des Quartiers fortzusetzen. (Das Quartier war Teil eines innerstädtischen Sanierungsgebiets, das 1997 festgelegt und 2013 aufgehoben wurde.)

6.2 Baustruktur

Die in der Umgebung bestehende Baustruktur wird im Grundsatz aufgenommen und modern interpretiert. Das Bauvolumen und die Bauweise entsprechen dem Gebietscharakter.

Die in der Umgebung vorhandene Baustruktur wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße angemessen und nachhaltig weiterentwickelt. Die im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gesteckten Ziele für eine gute Ausnutzung der Fläche und zur Schaffung von innerstädtischem Wohnraum werden berücksichtigt. Moderne zeitgemäße Baukörper mit maximal dreieinhalb Geschossen fügen sich mit ihrer ansprechenden Architektur bzgl. der Kubatur und Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung ein. Die städtebaulichen Aspekte sind durch die entsprechende Stellung der Gebäude berücksichtigt. Wie bereits im Bestand ist die Raumkante der Karlstraße aufgenommen und zur Karlstraße eine giebelständiges Gebäude in einer angemessenen Dimension vorgesehen.

6.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Scherzachstraße. Änderungen an den Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die westliche Karlstraße, welche in das Stadtzentrum führt, wie auch die südliche Scherzachstraße sind mit beidseitigen, gepflasterten Gehwegen ausgestattet.

6.4 Ver- und Entsorgung

6.4.1 Versorgung

Die technische Infrastruktur für die Versorgung des Plangebiets ist weitestgehend vorhanden. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 5.6.

6.4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Vorhabens ist über die bestehenden Mischwasserkanäle gewährleistet. Die Entwässerung des neuen Gebäudes kann an den bestehenden Kanal in der Karlstraße angeschlossen werden.

6.5 Kinderspielplätze

Ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet sich nordwestlich ca. 200 m Luftlinie entfernt im Stadtgarten. Entsprechende Spielmöglichkeiten sind auch im Rahmen der landesrechtlichen Vorschriften für das geplante Vorhaben auf den Grundstücken zu schaffen.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB, BauNVO

7.1.1 Geltungsbereich

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches in dem dargestellten Umfang ergibt sich aus der Erforderlichkeit zur Überplanung der Flurstücke Nr. 193, 193/1 und 194/1, auf welchen das Wohnbauprojekt im Rahmen des in Anlage 2 dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplanes realisiert werden soll.



7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Zielsetzungen für das Quartier gemäß § 4a BauNVO als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Dies entspricht dem Charakter des Plangebiets und seiner Umgebung als innerstädtisches Quartier am Rand der Innenstadt, welches größtenteils durch Wohnbebauungen mit nur untergeordneten gemischten Nutzungen geprägt ist. Die Nutzungen nach § 4a Abs. 2 BauNVO sind uneingeschränkt zulässig. Die Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese würden sich hinsichtlich der bestehenden Erschließungssituation und der in der Umgebung überwiegend vorkommenden Wohnnutzung nicht in das Quartier einfügen und darüber hinaus zu Konflikten mit den Anwohnern hinsichtlich des durch den Besucherverkehr aufkommenden Lärms führen. Insbesondere die Störungswirkungen von Vergnügungstätten und Tankstellen sind nicht kompatibel mit den Zielen zur Schaffung von attraktivem Wohnen in der Randlage der Innenstadt.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Damit sind die städtebaulich relevanten Maße für das geplante Bauvorhaben ausreichend definiert.

Für die zulässige Grundfläche ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und damit die Obergrenze für das Besondere Wohngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dadurch können die städtebaulichen Belange hinsichtlich einer sinnvollen Nachverdichtung berücksichtigt und gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden. Die zur Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit wird insgesamt der Wunsch nach einer optimalen Nutzung der Grundstücksflächen im Sinne einer verdichteten Bauweise berücksichtigt. Hinsichtlich der vorgesehenen Parkierung in einer Tiefgarage kann bezüglich der Grundflächenzahl ein Abschlag von 0,3 für bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche gewährt werden, wenn diese Anlagen eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen. Dieser Abschlag hinsichtlich der Grundflächenzahl gilt auch für die befestigten Flächen der Grundstücke, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen bzw. mit begrünter Oberfläche hergestellt werden. Damit ist für eine erhöhte Überbauung des Grundstücks ein Ausgleich für den Versiegelungsanteil gewährleistet.

Eine Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele wird als Höhenbeschränkung eine zulässige Wand- und Gebäudehöhe (WH/GH) festgesetzt. Diese sind je nach zulässiger Dachform unterschiedlich definiert. Das geplante Vorhaben auf den Flurstücken 193, 193/1 und 194/1 besteht aus einem Hauptbaukörper mit drei Gebäudeteilen und Satteldach. Für diesen Bereich sind Wandhöhen bis 9,75 m und Gebäudehöhen bis 15,75 m zulässig. Die Gebäudeteile des Hauptbaukörpers werden durch zwei dazwischenliegende Erschließungskerne mit Flachdach miteinander verbunden. Hier ist die maximale Gebäudehöhe mit 12,25 m festgesetzt. Damit wird die städtebaulich erwünschte aufgelockerte Bebauung erreicht, welche auch die umgebenden Strukturen berücksichtigt. Darüber hinaus können für untergeordnete, technisch notwendige Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungseinrichtungen usw. Überschreitungen bis 1,0 m Höhe ausnahmsweise zugelassen werden.

7.1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer Höhenlage der baulichen Anlagen ist für die städtebaulich geordnete Entwicklung zwingend erforderlich und schafft die Bezugshöhe für die zulässige Höhe der Gebäude. Die zwingend festgesetzte Erdgeschossfertighöhe (EFH) orientiert sich insbesondere an den topografischen Verhältnissen sowie an den erschließungstechnischen Voraussetzungen des Grundstücks. Dabei ist die Tiefgaragenzufahrt berücksichtigt sowie auch dem Aspekt einer hochwasserangepassten Bauweise Rechnung getragen. Abweichungen von +/- 20 cm sind für die individuelle Anpassung der Höhenlage zulässig.

7.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise ist im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dies widerspricht zwar der innerstädtischen Struktur entlang der Karlstraße, die von einer weitestgehend geschlossenen Bauweise geprägt ist. Aufgrund der Randlage zur Innenstadt wird diese Bauweise jedoch zumindest im östlichen Teil der Scherzachstraße weitestgehend aufgelöst. Dies entspricht auch den neuen Zielen für eine Entwicklung als innerstädtisches Wohnquartier, das auch bereits im Rahmen des seit 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Welfenstraße - Scherzachstraße“ verfolgt wurde. Wichtig ist, dass die Raumkante entlang der Karlstraße durch das neue Gebäude erhalten bleibt. Mit der offenen Bauweise kann auch eine ausreichende Belichtung und Besonnung der geplanten und bestehenden Wohnnutzungen gewährleistet werden.



Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich an dem geplanten Bauvorhaben orientieren. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezugs, der begrenzten Flächen und der erforderlichen Grenzabstände sind diese nur mit wenig Spielraum zum tatsächlich geplanten Vorhaben eingetragen.

Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude, welche mit Satteldächern vorgesehen sind, die Firstrichtungen festgesetzt. Das Vorhaben ist traufständig zur Scherzachstraße geplant, wodurch das vorherrschende Straßenbild hinsichtlich der Gebäudestellung und damit auch die bereits o.g. städtebaulichen Aspekte im Plangebiet berücksichtigt wird.

7.1.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen des geplanten Vorhabens ausschließlich in einer Tiefgarage erstellt, die sich im Untergeschoss befindet. Dort sind 19 Stellplätze vorgesehen. Die geplante Tiefgarage liegt im nördlichen Bereich etwa zur Hälfte außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Daher wurde für diesen Bereich ein Tiefgaragenbaufenster (TGa) festgesetzt. Erschlossen wird die Tiefgarage über eine Rampe von der Scherzachstraße aus. Grundsätzlich sind oberirdische Garagen und Carports im Plangebiet nicht zulässig. Dies aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sowie unter dem Aspekt der Grundstücksverhältnisse und sonstigen Rahmenbedingungen. Nicht zuletzt auch die notwendige Höhenlage des Grundstücks im Sinne einer hochwasserangepassten Bauweise sowie das Ziel der verdichteten Bauweise vor dem Hintergrund der Grundstücksgröße schließen eine oberirdische Parkierung weitestgehend aus.

Um gemäß § 14 BauNVO eine Streubebauung auf den Grundstücken zu vermeiden, sind Nebenanlagen, soweit sie sich als Gebäude darstellen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Für die der Wohnnutzung zugeordneten Anlagen wie Stellplätze für Fahrräder und Müllcontainer usw. ist im Lageplan eine mit „NA“ ausgewiesene Fläche eingetragen, innerhalb dieser Anlagen erstellt werden dürfen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf maximal 3,2 m Höhe betragen und ist in die Gartengestaltung zu integrieren. Weiter dürfen auch Wärmepumpen in Nebengebäuden innerhalb der mit „NA“ ausgewiesenen Fläche aufgestellt werden. Durch die Einhausung der Wärmepumpe in ein Nebengebäude wird verhindert, dass die technische Anlage optisch in Erscheinung tritt und das Wohnumfeld beeinträchtigt. Da erfahrungsgemäß Wärmepumpen, trotz zertifizierter Einhaltung der Grenzwerte, bei eng bebauten Grundstücken immer wieder zu Lärmkonflikten führen, müssen die Nebengebäude, in der sie untergebraucht sind, in massiver Bauart ausgeführt werden. Ansonsten sind Wärmepumpen innerhalb des Wohngebäudes zulässig. Zudem sind auch Nebenanlagen für die Kleintierhaltung – mit Ausnahme der als gewöhnlich geltenden Haustieren, die überwiegend im Haus gehalten werden – hinsichtlich möglicher Störwirkungen im Zusammenhang mit der gegenseitigen Rücksichtnahme und des Nachbarschutzes nicht zulässig. Damit sollen insgesamt negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld und Stadtbild verhindert werden.

7.1.7 Verkehrsflächen

Durch das Vorhaben sind keine öffentlichen Verkehrsflächen betroffen. Allerdings entfallen durch die Planung zwei öffentliche Stellplätze, die dort hinsichtlich der erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr voraussichtlich nicht zu ersetzen sind.

7.1.8 Wasserflächen

Im Plangebiet selbst bestehen keine Wasserflächen. Südlich verläuft jedoch mit der Scherzach ein Gewässer II. Ordnung. Das von der Scherzach ausgehende 100-jährige Hochwasser (HQ₁₀₀) tangiert den südlichen Rand des Plangebiets. Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise dringend empfohlen (Ziffer 4.3.2 im Textteil). Eine Gefährdung durch Hochwasser ergibt sich nur durch die Tiefgaragenzufahrt. Im Textteil wurde unter Ziffer 3.1 daher auch das Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG BW nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Auf die weiteren Ausführungen in Kap. 7.3.1 wird verwiesen.

7.1.9 Geländemodellierung

Bei Veränderungen des Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich die natürlichen Geländebeziehungen zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere Abgrabungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin, mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrt, nicht zulässig. Städtebaulich-gestalterische Aspekte stehen dabei im Vordergrund und berücksichtigen das öffentliche Interesse eines geordneten Erscheinungsbildes und eines gestalterisch ansprechenden Straßenraumes. Insgesamt sind insbesondere auch die Aspekte einer hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen.



7.1.10 Pflanzgebote

Aus städtebaulichen bzw. stadtgestalterischen Gründen sowie zur Minderung der Eingriffe in die Natur sind Pflanzgebote festgesetzt. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele ist hier keine straßenbegleitende Begrünung vorgesehen, sondern für das Wohnumfeld soll mit den Festsetzungen eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet werden.

Daher sind folgende grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung festgesetzt:

- Zur Durchgrünung des Plangebiets ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum heimischer Art anzupflanzen. Dazu sind standortgerechte Laubbäume der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Dies entspricht für das Plangebiet drei Bäume.
- Gemäß der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) sind die Fassadenflächen der beiden Erschließungskerne sowie die der Nebenanlage im nördlichen Bereich mit Hilfe von Rankgerüsten intensiv zu begrünen. Die Pflanzenliste 1 ist dabei zu berücksichtigen.

Alle genannten Anpflanzungen sind naturnah zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in entsprechender Form zu ersetzen.

7.1.11 Energetische Maßnahmen

Der städtebauliche Grund für die Festsetzung liegt im Klimaschutz, bezogen auf die Gesamtstadt, das Plangebiet und die nähere Umgebung. Das Verbrennen von Kohle ist ausgeschlossen, um die für das Wohnen belastenden Umweltauswirkungen wie Geruchs- und Stauemissionen zu vermeiden. Auf die weiteren Ausführungen dazu in Kap. 8.4.5 wird verwiesen.

7.1.12 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen

Um sowohl gestalterisch als auch funktional die Grenzen zwischen dem öffentlichen Raum und der privaten Grundstücksflächen zu definieren, sind klare Abgrenzungen erforderlich. Diese werden in der Regel durch entsprechende Randeinfassungen wie Randsteine, Pflasterstreifen usw. hergestellt. Aus baukonstruktiven Gründen sind dafür Fundamente erforderlich, deren Rückenstützen geringfügige Flächen auf den Grundstücken, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, benötigen. Diese sind auf bis zu 20 cm Tiefe allgemein zulässig.

7.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Im Zusammenhang mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden ergänzend auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, die zur Wahrung des öffentlichen Interesses gestalterische Aspekte berücksichtigen und das Plangebiet harmonisch in die Umgebung einbinden sollen. Die gestalterischen Festsetzungen werden auf Grundlage des § 74 LBO getroffen. Sie sollen eine ansprechende Gestaltung der baulichen Anlagen sowie eine gute städtebauliche Einbindung in das bestehende Stadtbild gewährleisten.

7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.2.1.1 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind grundsätzlich zu verputzen. Weiter sind grelle, ungebrochene Farbtöne oder auch glänzende Oberflächen nicht zulässig. Damit sollen sich die Gebäude harmonisch in die umgebende Bebauung der Innenstadt und des Quartiers einfügen. Weitere Details zur Gestaltung der Fassaden wie die Fassadenbegrünung und Farbgestaltung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Rahmen des Durchführungsvertrags zu regeln.

7.2.1.2 Dachform und Dachneigung

Dächer sind sehr prägend und daher ein wichtiges Element der jeweilig gewünschten Gebäudetypik. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Für das geplante Vorhaben ist im östlichen und westlichen Gebäudeteil ein Satteldach mit 34° Dachneigung vorgesehen, im mittleren Bereich beträgt die Dachneigung des Satteldachs 42,5°. Für die zwischen den Hauptbaukörpern liegenden, eher untergeordneten Erschließungskerne ist ein Flachdach festgesetzt. Mit dieser Dachlandschaft und der Gliederung der Fassaden fügt sich das Gebäude harmonisch in das Quartier ein.



7.2.1.3 Dachgestaltung

Um zu gewährleisten, dass sich die Gebäude im Plangebiet gestalterisch gut in die Umgebung einfügen, ist die Dachdeckung für Hauptgebäude über 15° Dachneigung eingeschränkt. Zulässig sind nur gebrochene rote, rotbraune oder braune Dachsteine, die eine matte oder seidenmatte Oberfläche haben. Grelle, ungebrochene Farbtöne oder glänzende Oberflächen wie glasierte Dachsteine usw. sind nicht zulässig. Damit soll ebenfalls eine harmonische Raumwirkung im Stadtbild erreicht werden.

7.2.1.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich zulässig. Allerdings bestehen entsprechende Auflagen zur Gestaltung, die im öffentlichen Interesse stehen, da sie Auswirkungen auf das Stadtbild und die Nachbarschaft haben. Unter diesem Aspekt sind diese Anlagen bei Dächern über 15° Dachneigung nur in der Neigung des Daches als „nicht aufgeständerte Anlagen“ zulässig. Bei Flachdächern und Dächern mit Neigungen bis 15° müssen diese, sofern sie als „aufgeständerte Anlagen“ ausgeführt werden, aus o.g. Gründen einen Abstand zur Attika von mindestens 1,50 m und eine maximale Höhe von 1,00 m über der Dachfläche einhalten. Für solarthermische Anlagen können ausnahmsweise Abweichungen von dieser Vorschrift zugelassen werden, da bei diesen Anlagen der Winkel der Sonneneinstrahlung für deren Wirkungsgrad eine entscheidende Rolle spielt. Dabei dürfen die solarthermischen Anlagen maximal 15 % der Dachfläche und eine Höhe von 1,00 m über der Dachfläche nicht überschreiten. Damit können einerseits die Belange für eine Nutzung der Sonnenenergie in der Planung so gut als möglich berücksichtigt und andererseits verunstaltende Auswirkungen weitestgehend vermieden werden.

7.2.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die im Textteil aufgeführten Vorschriften sollen die Gestaltung der geneigten Dächer regeln und dazu dienen, dass die Dächer nicht zu stark aufgelöst werden und ein ruhiges Erscheinungsbild darstellen. Daher sind Dachaufbauten allgemein unzulässig und Dacheinschnitte nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

7.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten

Hinsichtlich der Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet sind Werbeanlagen eingeschränkt. Sie sind nur zur Eigenwerbung an Gebäudewänden bis maximal zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Damit sie sich deutlich unterordnen, sind Vorschriften zur Anordnung und Größe definiert. Um auch auf die Gestaltung Einfluss nehmen zu können, sind die Anzahl, die Größe und die Gestaltung von Werbeanlagen im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen. Automaten sind unter dem Aspekt der Ausweisung als Wohngebiet nicht zulässig. Damit kann auch dem öffentlichen Interesse hinsichtlich der Gesamtgestaltung des Stadtbildes ausreichend Rechnung getragen werden.

7.2.3 Außenanlagen

7.2.3.1 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen daher nur als nicht geschlossene Einfriedung bis 1,0 m Höhe zulässig. Geschlossene Einfriedungen sind hinsichtlich ihrer negativen Wirkungen auf den öffentlichen Raum nicht zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedung bemisst sich dabei vom angrenzenden Straßenniveau bzw. im Bereich der Scherzachstraße ab Oberkante Stützmauer. In den übrigen Grundstücksbereichen sind Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zulässig. Weiter sind Thujahecken oder sonstige nicht heimische Gehölze wie z.B. Koniferen nicht zulässig, da diese negative Wirkungen auf die heimische Flora und Fauna haben. Eine Positivliste ist in Ziff. 4.5.1 des Textteiles aufgeführt. Ansonsten sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes maßgebend.

7.2.3.2 Stützmauern

Stützmauern sind hinsichtlich der o.g. Gründe entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zur festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zulässig. Unter Berücksichtigung der bisherigen Gestaltung fügt sich dies im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben gut in die Umgebung ein und berücksichtigt auch eine hochwasserangepasste Planung.

7.2.3.3 Abfallbehälter

Herzustellende Standplätze für bewegliche Abfallbehälter oder Wertstoffcontainer müssen bei einer



Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum abgeschirmt werden durch Bepflanzung oder sonstige Sichtschutzelemente. Im vorliegenden Vorhaben sind diese im Bereich der festgesetzten Nebenanlagen (NA) vorgesehen. Damit soll auch den stadtgestalterischen Belangen Rechnung getragen werden.

7.2.3.4 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke und Gestaltung der befestigten Flächen

Insgesamt sind die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei der Anpflanzung sind dabei insbesondere einheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzenliste 1 gemäß Ziff. 4.5.1 des Textteiles zu verwenden. Dabei ist die Außengestaltung des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Grundriss Erdgeschoss) detailliert dargestellt. Diese ist bindend und in den Durchführungsvertrag aufzunehmen.

7.2.4 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist auf jedem Gebäude nur eine Antennenanlage zulässig. Damit soll einer verunstaltenden Wirkung durch unterschiedliche Antennen entgegengewirkt werden. Weiter sind auch Parabolantennen so anzubringen, dass diese, wenn vom öffentlichen Raum aus sichtbar, sich der Farbe des Standortes anpassen.

7.3 Nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich übernommen wird in die Planung das Thema Überschwemmungsgebiet. Damit soll diesen grundsätzlich wichtigen Belangen Rechnung getragen werden, die sich jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gesetzeslage außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes bewegen.

7.3.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nach der rechtswirksamen Hochwassergefahrenkarte geringfügig im HQ100-Bereich der Scherzach. Daher besteht grundsätzlich eine Hochwassergefährdung. Unter Berücksichtigung der topografischen Bestandsaufnahme ist jedoch gemäß dem Eintrag im Lageplan eine Überflutung des Plangebiets nur in einem sehr kleinen Bereich an der südlichen Hofeinfahrt zum Areal vorhanden. Die auf dieser Grundlage berichtigte Linie des Überschwemmungsbereichs bei HQ 100 wurde entsprechend angepasst und im Lageplan des Bebauungsplanes eingezeichnet. Ansonsten gewährleisten die bestehende Mauer entlang der Scherzachstraße sowie die erhöhte Lage der bestehenden Bebauung einen ausreichenden Schutz vor Hochwasser, auch eines extremen Hochwassers.

Für das entsprechend im Lageplan gekennzeichnete Überschwemmungsgebiet der Scherzach gilt das Hochwasserschutzkonzept Weingarten des Büros Herzog+Partner, Karlsruhe vom Februar 2015, das am 20.07.2018 genehmigt wurde. Nach Umsetzung der Maßnahmen ist die Hochwassergefahr für das 100-jährliche Hochwasser (HQ100) nicht mehr planungsrelevant d.h. das Plangebiet ist überschwemmungsfrei. Die Hochwassergefahrenkarte wird fortgeschrieben. Bis die Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt sind, ist für jede bauliche Anlage im HQ100-Bereich eine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Eine Hochwassergefährdung findet für das Plangebiet daher bis zur Herstellung der Maßnahmen für die Tiefgarage jedenfalls statt. Nach Umsetzung der Maßnahmen verringert sich diese und ist ggf. nur noch bei extremen Hochwässern relevant.

Auf die Leitlinie "Hochwassergefahr und Strategien zur Schadensminderung in Baden-Württemberg" des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, Innenministeriums und Wirtschaftsministeriums wird hingewiesen. Es wird empfohlen zur Gefahrenabwehr und Schadensbegrenzung ein Fachbüro hinzuzuziehen. Siehe auch die Hinweise in Ziff. 4.3.2 im Textteil zum Bebauungsplan.

Die entsprechenden Belange für ein hochwasserangepasstes Bauen sind in der Planung berücksichtigt. Das Vorhaben wurde mit der zuständigen Fachbehörde der Stadt Weingarten im Vorfeld abgestimmt. Das o.g. Hochwasserschutzkonzept der Stadt Weingarten aus dem Jahre 2015 wird in den nächsten Jahren vollständig umgesetzt, so dass das Plangebiet zukünftig hochwasserfrei ist. Bis dahin sind jedoch Maßnahmen zu treffen, die hier insbesondere noch die Tiefgaragenzufahrt an der Scherzachstraße betreffen. Zur Vorsorge ist ein Steckschott eingeplant, das die mit der Wasserbehörde abzustimmende Wasserspiegelhöhe gewährleisten sollte. Die maßgebliche Einstauhöhe bei HQ100 liegt derzeit bei 463,0 m, ca. 26 cm über dem Geländeniveau der Straße an der Einfahrt. Auf das bestehende Risikogebiet, das in der Regel dem HQ extrem entspricht, wird gemäß § 78b Absatz 1 WHG hingewiesen. Zur Gefahrenabschätzung und Abarbeitung des Bemessungshochwasser HQ Extrem wird empfohlen die Datengrundlagen der bisherigen Hochwassergefahrenkarte zugrunde zu legen.



8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung

Das Plangebiet liegt im geschlossenen Siedlungsbereich der Stadt. Aufgrund der topografischen Lage am südlichen Rand der Innenstadt ist der Landschaftsbezug nur unwesentlich, da wahrnehmbare Bezüge zur freien Landschaft nicht bestehen. Dabei ist auch darauf hinzuweisen, dass durch die geplante Nachverdichtung im Innenbereich einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt und dadurch eine Neuausweisung von Bauland im Außenbereich vermieden wird.

Die Belange der Erholung sind unter Berücksichtigung der relativ kleinen Fläche des Plangebiets ohne wesentliche Veränderungen an den öffentlichen Flächen nicht betroffen. Damit entfaltet die geplante Wohnbebauung und Bebauungsplan-Änderung insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.

8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Durch die geplante Nachverdichtung mit Wohnungsbau auf dem Grundstück kann das Erscheinungsbild des Quartiers durch das geplante Wohnbauvorhaben nachhaltig ergänzt und aufgewertet werden.

8.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch das geplante Vorhaben entstehen 17 neue Wohnungen. Die verkehrlichen Auswirkungen sind nicht erheblich, da die bestehende Hotelnutzung mit dem entsprechenden An- und Abreiseverkehr der Gäste entfällt. Durch das geplante Vorhaben entfallen an der Scherzachstraße zwei öffentliche Parkplätze. Dies hat unter Berücksichtigung der Gesamtzahl der öffentlichen Parkplätze in und an der Innenstadt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

8.4 Auswirkungen auf die Umwelt

8.4.1 Auswirkung auf den Menschen und seine Gesundheit

Durch die bisher als Hotel genutzten und in Teilbereichen bereits als Besonderes Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind hinsichtlich der Überplanung der Flächen mit der baulichen Nutzung als Besonderes Wohngebiet keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Menschen zu erwarten. Hinsichtlich einer möglichen Zunahme des Verkehrs durch den geplanten Geschosswohnungsbau ist unter Berücksichtigung der geplanten Tiefgaragenzufahrt nicht mit Konflikten zu rechnen. Bezüglich möglicher Geruchsbelastungen ist durch die Begrenzung der zulässigen Nutzung auf den Schwerpunkt Wohnen gegenüber der Bestandsnutzung als Hotel und Restaurant eher eine Verbesserung zu rechnen. Zur Vermeidung von Geruchsbelästigungen sind Nebenanlagen für die Haltung von Kleintieren, mit Ausnahme von als gewöhnlich geltenden Haustieren, die überwiegend im Haus gehalten werden, nicht zulässig. Zur Reduzierung der Feinstaubbelastung werden Festsetzungen zur Verwendung von Kohle getroffen. In den Hinweisen im Textteil wird unter Ziff. 4.4.1 zusätzlich auf die Einhaltung der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung verwiesen. Weiter sind zur Vermeidung von Konflikten auch Anforderungen an die Aufstellung von Wärmepumpen festgesetzt. Freistehende Anlagen, deren Lärmmissionen in der Regel zu Störungen führen können, sind nur in massiver Bauweise und in besonders festgesetzten Bereichen des Plangebietes zulässig. Zudem wird zum Schutz der Umgebung beim Bau empfohlen, auf den Baustellen nur emissionsarme Baumaschinen mit Partikelfiltern zu verwenden. Die Belange des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind damit im Bebauungsplan berücksichtigt.

8.4.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist derzeit noch durch eine gewerbliche Nutzung in Form eines Hotelbetriebs geprägt. Auch die Flächen des Grundstücks sind größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt. Nur auf sehr untergeordneten Flächenanteilen im östlichen und südlichen Bereich konnten sich einige wenige Gehölzstrukturen in Form von meist nicht mit standorttypischen, einheimischen Gehölzen aufgebauten Hecken und Hochbeeten entwickeln. Daher sind im Plangebiet die bestehenden Freiflächen als strukturarm einzustufen. Um jedoch die im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten abzu prüfen und um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, wurde vom Vorhabenträger eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Dieser Fachbeitrag „Artenschutz“ liegt dem Bebauungsplan als Anlage 3 bei.

Hinsichtlich der Tiergruppe Vögel kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass ein Vorkommen von besonders geschützten, gefährdeten Brutvogelarten und streng geschützten Vogelarten in bzw. an den bestehenden Gebäuden ausgeschlossen ist. Die im Plangebiet vorgefundenen Nester (überwiegend im Bereich der Sträucher) können den im Siedlungsbereich häufig vertretenen und



nicht gefährdeten Arten (Amsel, Hausrotschwanz, etc.) zugeordnet werden. Der Verlust der Sträucher am Rand des Grundstücks stellt für die genannten Arten daher keine Beeinträchtigung dar. Verstöße gegen die Verbote nach § 44 BNatSchG oder Beeinträchtigungen von Vogelarten sind daher nicht zu erwarten. Die gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sowie die möglichen Zeiten hinsichtlich der Entfernung von Nebengebäuden sind jedoch zu beachten (siehe Textteil Ziffer 4.6.1). Weiter sind Nisthilfen für Vögel aufzuhängen (siehe Textteil Ziffer 4.6.2).

Aufgrund der nicht vorhandenen potentiellen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse ist ein Vorkommen der Tiergruppe im Plangebiet nicht zu erwarten. Auch die Untersuchung im Zuge des Fachbeitrags „Artenschutz“ hinsichtlich der Hinweise auf vorhandene Fledermausquartiere blieb ohne Befund. Mögliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten.

Gemäß fachgutachterlicher Einschätzung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population sowie mögliche Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, bei Einhaltung aller genannten Maßnahmen und zeitlichen Vorgaben, nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote zur Durchgrünung sowie die geplanten Maßnahmen zur Fassadenbegrünung werden zudem Strukturen geschaffen, von denen insbesondere Vögel profitieren können. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können daher ausgeschlossen werden.

8.4.3 Auswirkungen auf den Boden

Grundsätzlich ist aufgrund der gewerblichen Vornutzungen in Verbindung mit einem sehr hohen Versiegelungsanteil (siehe Kap. 8.4.3.1.1) der Boden bereits stark überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet und dessen Umfeld sind nicht mehr bzw. nur in sehr geringem Maße vorhanden. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher insgesamt als gering einzustufen.

8.4.3.1 Versiegelung

8.4.3.1.1 Bestandssituation

Bis auf kleine Flächen wie der Innenhof im Nordwesten, kleine Schotterflächen im östlichen Teil sowie einige schmale Heckenstrukturen und das Hochbeet an der Südseite des Bestandsgebäudes an der Scherzachstraße, ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt.

8.4.3.1.2 Auswirkungen des Eingriffs

Der Boden hat durch seine vielfältigen Funktionen eine zentrale Bedeutung im Ökosystem und ist wichtiger Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen. Grundsätzlich soll daher mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen und eine Reduzierung des Flächenverbrauchs angestrebt werden. Durch die Planung ergibt sich einerseits eine geringfügig verbesserte Bodenbilanz, da der bisher versiegelte Flächenanteil von ca. 90 % reduziert werden kann. Durch die Einführung einer Obergrenze der Flächenversiegelung im Rahmen des § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich durch die Planung eine Reduzierung der versiegelten Flächen auf insgesamt maximal 80 %. Ein Teil der versiegelten Flächen wird dazu durch die Begrünung der Tiefgarage, durch die Festsetzung zur Anlage von Grünflächen und zur Gartengestaltung von nichtüberbauten Grundstücksflächen sowie durch die Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebiets weiter minimiert. Andererseits muss festgestellt werden, dass sich die Bodenfunktionen dadurch insgesamt nicht wesentlich verbessern. Die Reduzierung der Versiegelung hat jedoch insbesondere positive Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter Wasser und Klima/ Luft. Die Belange des Bodens werden zusätzlich durch die entsprechenden Hinweise im Textteil Ziffer 4.1 berücksichtigt. Insbesondere wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Flächen sparenden Bauens den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB vorbildlich Rechnung getragen, da die Fläche intensiv genutzt wird und Wohnraum für die Bevölkerung flächensparend im Innenbereich zur Verfügung gestellt werden kann. Insgesamt sind damit keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten.

8.4.4 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Reduzierung des versiegelten Anteiles der Plangebietsfläche wird die Funktion des Bodens als Filter und Speicher für Niederschlagswasser verbessert.

Insgesamt kann durch die reduzierte Versiegelung von Flächen eine leichte Verbesserung für die Belange des Schutzgutes Wasser erzielt werden. Der bisherige Versiegelungsgrad kann im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen reduziert werden. Zur Reduzierung des anfallen-



den Niederschlagswassers sind im Bebauungsplan weitreichende Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie zur Gestaltung der Oberflächen des Grundstücks getroffen. Damit kann auch ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung des direkten Oberflächenwasserabflusses gewährleistet werden.

Hinsichtlich dem Gewässerschutz und der damit zusammenhängenden Wassergüte von Oberflächenwasser werden zudem im Textteil unter Ziff. 4.3.1 und 4.3.2 Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur Vorsorge bei Hochwasser- und Starkregenereignissen aufgeführt.

Hinsichtlich des Überschwemmungsgebiets der Scherzach wird insbesondere auf die Ausführungen in Kap. 7.3.1 verwiesen. Aufgrund des nur sehr geringfügigen Eingriffs in den Retentionsraum sind negative Auswirkungen auf Unter- oder Oberlieger nicht zu erwarten. Bestehende Hochwasserschutzanlagen werden nicht tangiert.

Insgesamt werden durch die Planung die Belange des Schutzgutes Wasser aufgewertet.

8.4.5 Auswirkungen auf die Luft und das Klima

Aufgrund der Lage des Plangebiets am südlichen Rand der Innenstadt ist der Bereich für das Stadtklima und die Frischluftversorgung des gesamten Siedlungsbereichs nicht von erheblicher Bedeutung.

Um Luftverschmutzungen vorzubeugen und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/ Klima zu vermeiden, ist in Weingarten das Verbrennen von Kohle nicht zulässig. Das Verbrennen von Öl kann ausnahmsweise zugelassen werden. Der städtebauliche Grund für die Festsetzung liegt im Klimaschutz, bezogen auf die Gesamtstadt, das Plangebiet und die nähere Umgebung.

Darüber hinaus hat Weingarten zusammen mit dem Gemeindeverband Mittleres Schussental (GMS) in der Zusammenarbeit mit den Technischen Werken Schussental eine Absichtserklärung „CO₂-armes Schusstal“ herausgegeben. Neben den Abgasen durch den Autoverkehr und der Industrie verursacht die Energieversorgung der Wohngebiete – insbesondere die Wärmeversorgung in der Heizperiode – den größten CO₂-Ausstoß. Um dem erklärten Ziel nachzukommen, ist es notwendig, erhöhte Anforderungen für neue Baugebiete zu erlassen, die über die Forderung des Gesetzgebers hinausgehen. Da beim Verbrennen von Öl verhältnismäßig viel CO₂ ausgestoßen wird, sind entsprechende Feuerungsanlagen nur in Ausnahmen zulässig. Die Ausnahme kann zugelassen werden, wenn der CO₂-Ausstoß entsprechend dem Stand der Technik im vergleichbaren Rahmen wie bei anderen Brennstoffen liegt, z.B. bei Gas.

Das Schutzgut Klima und Luft kann wie o.g. ebenfalls durch die Versiegelung von Flächen, durch zusätzliche Immissionen sowie durch entsprechende Bebauungsstrukturen beeinflusst werden. Der mit der Planung einhergehende reduzierte Versiegelungsgrad des Grundstücks, wie auch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind für das Mikroklima von Vorteil, da sich diese Flächen weniger stark erwärmen. Klimaökologisch wirken sich die Verbesserungen auch auf die benachbarten Flächen und die kleinräumigen Luftaustauschprozesse im Nahbereich des Plangebietes positiv aus.

Klimawirksame Veränderungen durch die geplante Bebauung sind nicht zu erwarten. Kleinräumig können jedoch die Belange des Schutzgutes Klima und Luft verbessert werden.

8.4.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine Kultur- und Sachgüter. Daher sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Sollten im Plangebiet wider Erwarten bei Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, ist im Textteil unter Ziff. 4.2 ein entsprechender Hinweis aufgenommen, wie damit umzugehen ist.

9 Zusammenfassung

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, auf den Flurstücken 193, 193/1 und 194/1 (Karlstraße 47) die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zeitgemäße Wohnbebauung für 17 Wohnungen und die erforderliche Parkierung in einer Tiefgarage sowie die dazugehörigen Außenanlagen zu schaffen. Mit der Planung wird eine bisher gewerbliche Nutzung in Form eines Hotel-Restaurants durch eine Wohnbebauung ersetzt – und damit im Besonderen eine nachhaltige Innenentwicklung und Nachverdichtung berücksichtigt. Das geplante Vorhaben fügt sich damit in das umgebende Quartier ein und schafft dadurch eine städtebauliche Aufwertung der südlichen Innenstadt. Der geplante Geschosswohnungsbau mit dreieinhalb Geschossen und Satteldach fügt sich mit seiner differenzierten Gliederung in Form von drei Hauptbaukörpern entlang der Scherzachstraße gut in den städtebaulichen Kontext ein.



Da das geplante Verfahren eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht mit einer detaillierten Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist nicht erforderlich. Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange der Umwelt sind jedoch vorgesehen und schaffen insgesamt sogar Verbesserungen gegenüber dem Bestand – insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen/ Tiere, Wasser sowie Luft/ Klima. Insgesamt ergeben sich im Zusammenhang mit den geplanten Maßnahmen für die Belange von Natur und Umwelt keine nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll dazu dienen, dass die städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung gewährleistet ist und die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das geplante Vorhaben zu realisieren. Dabei werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch örtliche Bauvorschriften aufgestellt, um den gestalterischen Zielen der Planung angemessen Rechnung zu tragen.

10 Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca.	886 m ²
Bestand		
- Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	ca.	464 m ²
- Besonderes Wohngebiet (alter BPL)	ca.	422 m ²
Planung		
- Besonderes Wohngebiet	ca.	886 m ²

11 Planverwirklichung und Kosten

Wesentliche Kosten oder Folgekosten entstehen für die Stadt Weingarten bei der Umsetzung der Planung nicht. Die Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich in Privateigentum.

12 Anlage

- Fachbeitrag zum Artenschutz vom Dezember 2018, Luis Ramos, Fachgutachter Fledermäuse/ Vögel, Ravensburg