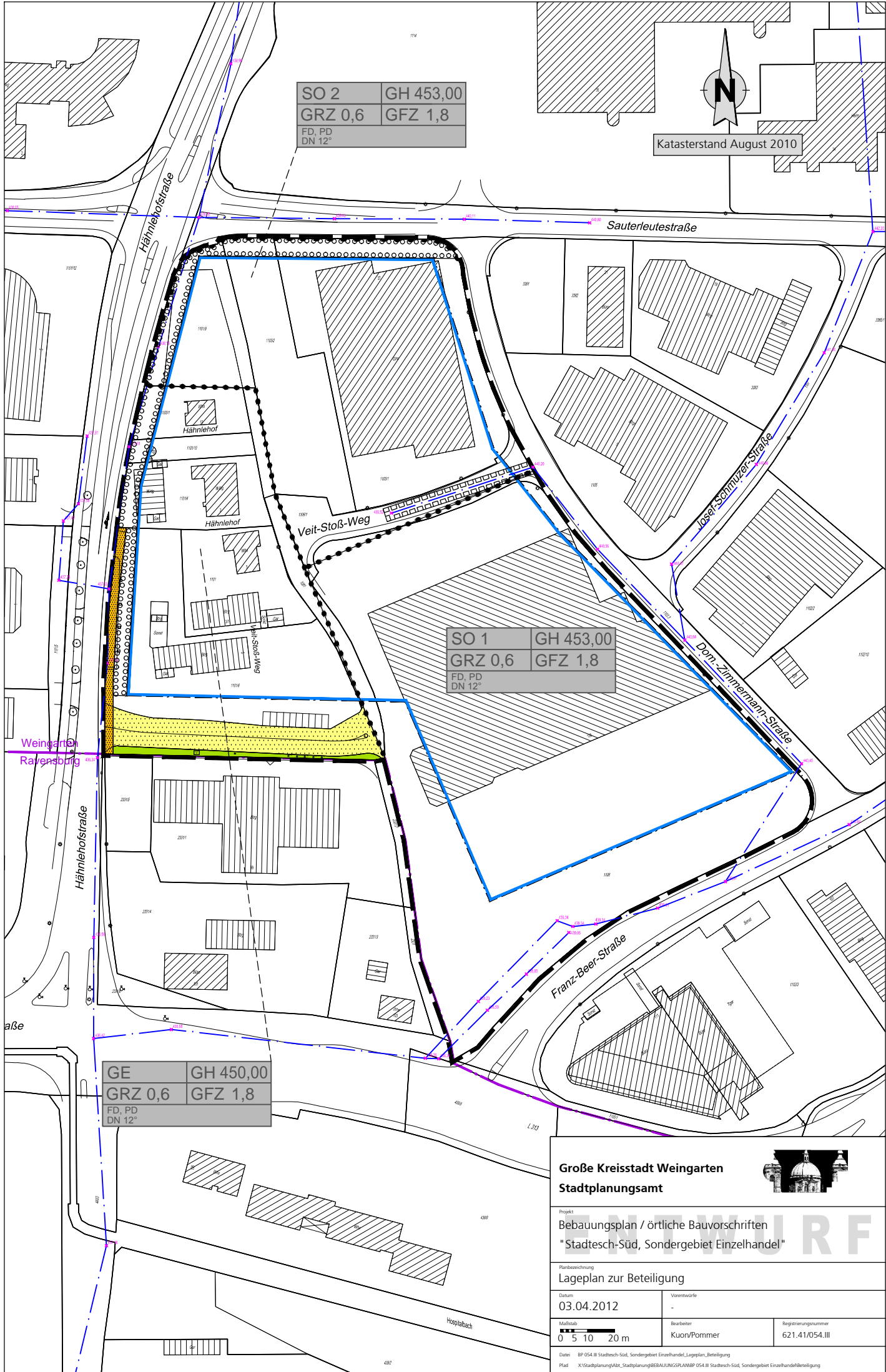


SO 2	GH 453,00
GRZ 0,6	GFZ 1,8
FD, PD DN 12°	



Katasterstand August 2010



SO 1	GH 453,00
GRZ 0,6	GFZ 1,8
FD, PD DN 12°	

GE	GH 450,00
GRZ 0,6	GFZ 1,8
FD, PD DN 12°	

**Große Kreistadt Weingarten**  
**Stadtplanungsamt**



Projekt  
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften  
"Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel"

Planbezeichnung  
Lageplan zur Beteiligung

Datum  
03.04.2012

Vorentwurf  
-

Mäßstab  
0 5 10 20 m

Bearbeiter  
Kuon/Pommer

Registrierungsnummer  
621.41/054.III

Datei: BP\_054\_III\_Stadtesch-Süd\_Sondergebiet Einzelhandel\_Lageplan\_Beteiligung  
Pfad: X:\Stadtplanung\Abt\_Stadtplanung\BEBAUUNGSPLAN\BP\_054\_III\_Stadtesch-Süd\_Sondergebiet Einzelhandel\Beteiligung

# ZEICHENERKLÄRUNG

## Planungsrechtl. Festsetzungen BauGB, BauNVO

(\* = Zahlenwerte und Angaben sind Beispiele)

### Art der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

Gewerbegebiet, eingeschränkt

Sondergebiet "Einzelhandel", Gebietsnummer\*

### Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1. BauGB

Gebäudehöhe\* in m über NN (Höchstmaß)

Grundflächenzahl\* (Höchstmaß)

Geschossfläche\* (Höchstmaß)

### Baugrenzen, § 9 (1) 2. BauGB, §§ 22-23 BauNVO



Baugrenze

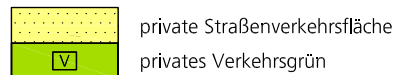
### Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Nutzung, Gebietsnummer	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossfläche
Dachform; Dachneigung	

### Verkehrsflächen, § 9 (1) 11. BauGB

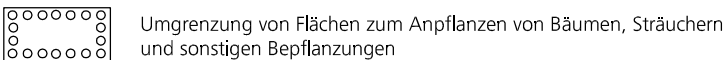


öffentliche Straßenverkehrsfläche



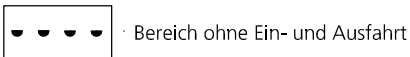
private Straßenverkehrsfläche  
privates Verkehrsgrün

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) 20.+25. BauGB

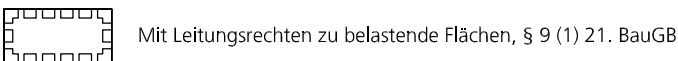


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### Sonstige Planzeichen



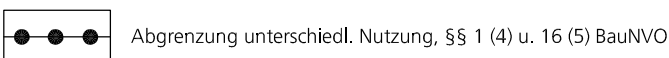
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 (1) 21. BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, § 9 (7) BauGB



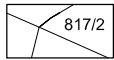
Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, §§ 1 (4) u. 16 (5) BauNVO

### Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO

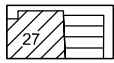
Dachform\*  
(PD = Pultdach, FD = Flachdach)

Dachneigung\* in Grad (Höchstmaß)

# Bestandsdarstellung



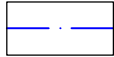
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern\*



bestehende Gebäude und Hausnummern\*



Bestandshöhe\* in m über NN



bestehender Kanal



Gemeindegrenze

**Große Kreisstadt Weingarten**  
**Stadtplanungsamt**



Projekt  
Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften  
"Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel"

Titelzeichnung  
Zeichenerklärung zum Lageplan

Datum	03.04.2012		Vorname	
Maßstab	1:500	Bearbeiter	Kuon/Pommer	Registrierungsnummer
				621.41/054.III

Datq: 01-05411-Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel\_Lageplan\_Unterstützung  
 Plad: 05-Stadtesch-Süd\_Sondergebiet Einzelhandel\_BAUUNGSPLAN-05411-Stadtesch-Süd, Sondergebiet Einzelhandel



Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften

Entwurf

**„Stadtesch - Süd, Sondergebiet Einzelhandel“**

Reg.-Nr.: 621.41/54.III

**Textteil zur Beteiligung**

Datum: 03.04.2012

Vorentwürfe: -

Bearbeiter: Kuon/Pommer

.....

(Kuon)

Amtsleiter

**Verfahrensvermerke**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat  | am 17.07.2011                 |
| 2. Billigung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß §13a (4) BauGB durch den Gemeinderat | am 14.05.2012                 |
| 3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. | am 25.05.2012                 |
| 4. Öffentliche Auslegung der Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung gemäß § 13 (2) BauGB                        | vom 25.05.2012 bis 29.06.2012 |
| 5. Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB                                  | am                            |

**Ausfertigung**

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss vom ..... überein.  
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Weingarten, den

.....

(Ewald)

Oberbürgermeister

- |  |    |
|--|----|
| 6. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt „Weingarten im Blick“ Nr. .... und In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB | am |
|--|----|

Weingarten, den

Stadtplanungsamt

.....

(Kuon)

Amtsleiter



## Textteil

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995, zuletzt geändert am 17.12.2009

In Ergänzung zur Darstellung im Lageplan mit Datum vom 03.04.2012 wird folgendes festgesetzt:

### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1. BauGB, §§ 1-15 BauNVO

##### 1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel (SO); § 8 BauNVO

Im SO 1 sind Einzelhandelsbetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen ohne Einschränkung der Sortimente.

Im SO 2 sind Einzelhandelsbetriebe zugelassen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten nach Tabelle 1.1.3 und einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup>.

Als Ausnahme können als Randsortimente auch zentrenrelevante Sortimente nach Tabelle 1.1.3 verkauft werden. Dabei darf die Verkaufsfläche für das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten 10 % der verwirklichten Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die Summe aller Randsortimente darf maximal 800 m<sup>2</sup> der verwirklichten Verkaufsfläche betragen. Lebensmitteleinzelhandel ist auch als Randsortiment nicht zugelassen.

##### 1.1.2 Gewerbegebiete, eingeschränkt (GEe); § 8 BauNVO

Für die Zulässigkeit von Einzelhandel gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 105.I "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" rechtskräftig seit 11.06.2010:

*"Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind nicht zugelassen.*

*Ausgenommen hiervon sind Betriebe mit nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.2.*

*Zugelassen sind branchentypische zentrumsrelevante Randsortimente auf deutlich untergeordneter Verkaufsfläche (Ziff. 3.2).*

*Ausnahmsweise können Verkaufsflächen mit zentrumsrelevantem Sortiment zugelassen werden, sofern die Flächen auf demselben Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind und ausschließlich dort hergestellte oder weiterzuverarbeitende Produkte veräußert werden. Die Verkaufsflächen müssen sich im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche unterordnen (Ziff. 3.2)."*

Stellplätze sind großflächig zugelassen. Spielhallen und Vergnügungstätten sind nicht zugelassen.

##### 1.1.3 Gliederung nach zentrumsrelevanten und nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten

zentrumsrelevante Sortimente	nicht-zentrumsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel	- Getränke
- Reformwaren	- Elektrowaren (weiße Ware, Elektroinstallation, Computer, Büromaschinen; braune Ware)
- Drogerie- / Kosmetik- / Parfümeriewaren	- Beleuchtungskörper
- Schnittblumen	- Möbel / Küchen / Büromöbel / Gartenmöbel / Sanitär- u. Badeinrichtung
- Apotheker-, Sanitätswaren	- Bettwaren, Matratzen
- Bücher, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren	- Baustoffe, Bauelemente, Heimwerkerbedarf, Fliesen
- Spielwaren, Bastelartikel	- Pflanzen und Zubehör
- Sportartikel	- Gartenwerkzeuge, Gartenbaustoffe, Pflege- und Düngemittel, Torf und Erde, Pflanzgefäße, Zäune,
- Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	- Gartenhäuser, Gewächshäuser, Naturhölzer
- Schuhe, Lederwaren	- Teppiche / Bodenbeläge, Tapeten
- Bild- und Tonträger, Telefone und Zubehör	
- Fotowaren und -geräte	
- Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel	



zentrumsrelevante Sortimente	nicht-zentrumsrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Haus- und Heimtextilien</li> <li>- Optik, Hörgeräte</li> <li>- Uhren, Schmuck</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kfz / Motorräder / Fahrräder und Zubehör</li> <li>- Sportgroßgeräte ( z. B. Surfboards, Boote)</li> <li>- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse</li> <li>- Tiernahrung, zoolog. Bedarf</li> <li>- Campingartikel</li> <li>- Antennen / Satellitenanlage</li> <li>- Musikinstrumente (großflächig)</li> </ul>

**1.2 Maß der baulichen Nutzung; § 9 (1) 1., §§ 16-21a BauNVO**

Die in der Nutzungsschablone angegebene Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Grundfläche für Hauptnutzung. Die Grundflächenzahl aller baulichen Anlagen – einschließlich der nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Überschreitungen – beträgt 0,8.

Überschreitungen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die eine begrünte Überdeckung mit Erdreich von mindestens 50 cm aufweisen, sowie wasserdurchlässige Oberflächen (ausgenommen Gründächer von Hochbauten) werden mit einem Abschlag von 0,3 belegt.

**1.2.1 Höhe baulicher Anlagen; § 9 (1) 1. BauGB; §§ 16, 18 BauNVO**

gemäß Planeintrag

Die Gebäudehöhe wird bis zum höchsten Punkt der Dachhaut gemessen.

**1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; § 9 (1) 2. BauGB §§ 22, 23 BauNVO**

**1.3.1 Abweichende Bauweise; § 22 (4) BauNVO**

Für das Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäudelängen über 50 m zugelassen sind.

**1.3.2 Baugrenzen; § 23 (3) BauNVO**

gemäß Planeintrag

**1.4 Garagen und Nebenanlagen; § 9 (1) 4. BauGB, §§ 12, 14 BauNVO**

Garagen und Nebenanlagen welche sich als Gebäude darstellen, sind in den nicht überbaubaren Flächen nicht zugelassen. Ausnahmsweise können Bauwerke zugelassen werden, welche der Ein- und Ausfahrt einer zulässigen Tiefgaragen dienen.

**1.5 Pflanzgebot; § 9 (1) 25.a BauGB**

**1.5.1 Pflanzgebot Einzelbäume**

Auf der festgesetzten Fläche ist je 250 m<sup>2</sup> ein Einzelbaum mit 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auf mindestens 10 % der Fläche sind je m<sup>2</sup> 1 Gehölz bzw. 2 Sträucher zu pflanzen.

Werden Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche angelegt, so ist zwischen diesen pro 10 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum heimischer Art zu pflanzen.

Standorte von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind so wählen, dass zu bestehenden Leitungen, bspw. der Telekommunikation, ein Abstand von 1,5 m eingehalten wird; der Verlauf von Leitungen ist bei den betreffenden Stellen zu erfragen und vor Ort zu prüfen.

**1.5.2 Pflanzliste**

Für die Auswahl der Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden, Bäume zwei Mal versetzt ohne Ballen (2x VOB):

Bäume:

Stieleiche	<i>quercus robur</i>
Bergahorn	<i>acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>acer campestre</i>
Hainbuche	<i>carpinus betulus</i>
Roterle	<i>alnus glutinosa</i>
Rotbuche	<i>fagus sylvatica</i>

Sträucher:

Holunder	<i>sambucus nigra</i>
Kreuzdorn	<i>rhamnus catharticus</i>
Liguster	<i>ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>euronymus europaeus</i>
Roter Hartriegel	<i>cornus sanguinea</i>
Öhrchenweide	<i>salix aurita</i>



**1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; § 9 (1) 21. BauGB**

Leitungsrechte bestehen zugunsten öffentlicher und privater Ver- und Entsorgungsträger. Für Flurstück 1101 besteht ein Geh- und Fahrrechte über 5,0 m Breite zur Dominikus-Zimmermann-Straße auf dem Flurstück 1106 oder in gleicher Breite auf benachbarten Flurstücken. Die Zufahrtsmöglichkeit auf der Ostseite ist auf ganzer Länge zu gewährleisten.

**1.7 Randabschluss der öffentlichen Verkehrsflächen; § 9 (1) 26. BauGB**

In den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken sind die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen unterirdischen Beton-Rückenstützen (Betonfuß für Rabattsteine o.ä.) in einer Breite bis zu 20 cm zu dulden.

**2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

**2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen; § 74 (1) 1. LBO**

**2.1.1 Außenwandflächen**

Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind großflächig nicht zugelassen. Geschlossene Fassaden sind ab einer Länge von 20 m mit Kletterpflanzen zu begrünen.

**2.1.2 Dächer**

**2.1.2.1 Dachform und Dachneigung**

gemäß Planeintrag

**2.1.2.2 Dachgestaltung**

Grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen sind großflächig nicht zugelassen.

**2.1.2.3 Dachaufbauten**

Zugelassen sind Aufbauten zur Raumbelichtung und für betriebstechnisch erforderliche Anlagen. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf damit um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Einzelgröße der Aufbauten darf 25 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**2.1.3 Abfallbehälter**

Sind Standplätze von beweglichen Abfallbehältern vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbar, müssen sie durch Bepflanzung oder baulichem Sichtschutz abgeschirmt werden.

**2.2 Anforderungen an Werbeanlagen; § 74 (1) 2., § 11 (3) LBO**

**2.2.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind als Eigenwerbung zugelassen an den Gebäudewänden (unterhalb der ausgeführten Traufhöhe) sowie als freistehende Anlagen, innerhalb der Baugrenzen, bis zu einer Höhe von 7,0 m; sie können auch innerhalb der an die inneren Erschließungsstraßen angrenzenden nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn sie die Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Lichtwerbung ist nur in blendfreier Ausführung zugelassen; Laseranlagen (sog. "Himmelsstrahler") sind nicht zugelassen.

Die Anzahl, Größe und Gestaltung der Werbeanlagen sind im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde festzulegen.

**2.3 Außenanlagen; § 74 (1) 3. LBO**

**2.3.1 Einfriedigungen**

Einfriedigungen sind als Drahtzaun oder Hecke zugelassen, auch in Kombination. Entlang öffentlicher Verkehrsfläche sind sie als Hecke oder eingegrünter, max. 2,0 m hoher Drahtzaun auszuführen. Thujen und andere nicht einheimische Gehölze sind nicht zugelassen.

**2.3.2 Stellplätze**

sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Öko-/Drainpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) oder begrüntem Mittelstreifen zwischen den Fahrspuren auszuführen.



**2.3.3 Unbebaute Flächen der bebaubaren Grundstücke**

Alle nichtüberbauten Flächen sind, sofern sie nicht mit zulässigen Nutzungen belegt sind, als Grünflächen mit Sträuchern anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten.

**2.4 Außenantennen; § 74 (1) 4. LBO**

Auf jedem Gebäude ist nur eine Antennenanlage zugelassen.

**2.4.1 Mobilfunkanlagen**

Im GE Mobilfunkanlagen sind ausnahmsweise zugelassen.

**2.5 Niederspannungsleitungen; § 74 (1) 5. LBO**

sind zu verkabeln, sofern nicht übergeordnete gesetzliche Bestimmungen dem entgegenstehen.

**2.6 Niederschlagswasser §74 (3) 2. LBO**

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Form entsprechend den geltenden Rechtsvorschriften schadlos auf dem eigenen Grundstück zu versickern (z.B. in Mulden) oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

**3 Hinweise**

**3.1 Bodenschutz**

Vor dem Beginn der Bauarbeiten ist der humose Boden getrennt zu sichern und zu lagern. Die Wiederverwendung und der daraus resultierende Schutz vor Vergeudung oder Vernichtung ist dem Abtransport vorzuziehen. Geländeauffüllungen sind mit dem anfallenden Erdaushub vorzunehmen. Die Belastung des Bodens durch Lagerung von Baumaterialien, Dichtungen, Bauabfällen und die Benutzung von Bauchemikalien sollten auf das unvermeidbare Maß beschränkt werden.

**3.2 Gewässerschutz**

Auf Flächen deren Niederschlagswasser versickert wird, darf kein Abwasser im Sinne von verunreinigtem Wasser anfallen. Entsprechende Arbeiten wie z.B. Autowäsche und anderen Reinigungsarbeiten sind nicht zulässig.

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titan-Zink und Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachwasser. Alternativ können Aluminium, beschichtetes Zink oder Kunststoffe eingesetzt werden.

**3.3 Denkmalschutz; § 20 DSchG**

Sollte im Zuge von Erdarbeiten auf archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Regierungspräsidium Tübingen, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.

**3.4 Artenschutz**

Bei Bauarbeiten und Baumfällungen sind die Vorschriften des Artenschutzes nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist gemäß § 44 (1) 1. BNatSchG verboten,

1. „wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
2. „wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“;
3. „Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“;
4. die Standorte von wildlebenden „Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören“.

Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.





**3.5 Aufhebung bisher geltender Bebauungspläne und örtlicher Bauvorschriften; § 2 (4) BauGB**  
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften außer Kraft. Dies gilt insbesondere für die Bebauungspläne:

- "Stadtesch – Süd II", rechtskräftig seit 13.03.1970
- "Hähnlehof Süd", rechtskräftig seit 18.09.1987.
- "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet", rechtskräftig seit 11.06.2010.

**4 Anhang**  
Begründung vom 03.04.2012 mit der Anlage

- GMA Gutachten vom November 2008



## Begründung zur Beteiligung

Datum: 03.04.2012  
Vorentwürfe: 13.06.2011  
Bearbeiter: Kuon/Pommer

.....  
(Kuon)  
Amtsleiter

### 1 **Aufstellung**

#### 1.1 **Anlass der Planaufstellung**

Im Einzelhandelsangebot der Stadt Weingarten bestehen neben einem gut ausgebildeten Lebensmittelbereich Lücken, welche nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung nur im Kerngebiet oder in einem hierfür ausgewiesenen Sondergebiet angesiedelt werden können. Im Bereich der als Kerngebiet ausgewiesenen Innenstadt stehen auf Grund des kleinteiligen Innenstadtbereichs keine Flächen für solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe zur Verfügung. Auch für die überschaubare Zukunft erscheint es unrealistisch, dass solche Flächen in der Innenstadt verfügbar bzw. gebildet werden. Damit ist die Vorgabe der Regionalplanung, entsprechende Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur an integrierten Standorten anzusiedeln, nicht umsetzbar. Sogenannte teilintegrierte Standorte stehen ebenfalls nicht zur Verfügung und können absehbar auch nicht entwickelt werden. Die Nachfragesituation zeigt, dass auch im unmittelbar angrenzenden Stadtgebiet von Ravensburg, welches mit Weingarten und Friedrichshafen im Landesentwicklungsplan als gemeinsames Oberzentrum ausgewiesen ist, nicht im ausreichenden Maß geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Entsprechend den Vorgaben des Regionalplanes wurde in der Vergangenheit an der südlichen Stadtgrenze mit dem seit 13.03.1970 rechtskräftigen Bebauungsplan "Stadtesch - Süd II" ein "Sondergebiet Einkaufszentrum" ausgewiesen. Dieser Plan wurde mit weiteren Bebauungsplänen teilweise überlagert, besteht aber im Kernbereich fort. Um die Möglichkeit zu schaffen, Angebotslücken zu schließen und großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln, ist die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel, unter Ausschluss des Lebensmittelbereiches, notwendig. Funktional ist der Bereich unter diesem Gesichtspunkt dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

#### 1.2 **Verfahrensart**

Da es sich um ein überplantes Gebiet im Innenbereich handelt, auf dem bereits Baurecht liegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt.

### 2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Flurstücke Nr. 1101, 1101/1, 1101/4, 1101/6, 1101/9, 1101/10, 1101/13, 1103/1, 1103/2, 1106, 1106/1 und 1081.

### 3 **Einordnung in die übergeordnete und vorbereitende Planungen**

#### 3.1 **Flächennutzungsplan**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan in der Fortschreibung vom 11.12.2004 stellt das Plangebiet zur einen Hälfte als "Sondergebiet SB Markt" und zur anderen Hälfte als gewerbliche Baufläche dar.

#### 3.2 **Bebauungspläne**

Im Plangebiet gelten die folgenden Bebauungspläne:

- "Stadtesch - Süd II", rechtskräftig seit 13.03.1970
- "Hähnlehof Süd", rechtskräftig seit 18.09.1987
- "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet", rechtskräftig seit 11.06.2010

Der Bebauungsplan "Stadtesch - Süd II, Nutzungsbeschränkung GE", ehemals rechtskräftig seit 14.04.2004, wurde bereits durch den Bebauungsplan "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" aufgehoben.



#### **4 Stadträumliche Lage**

Das Plangebiet liegt an der südlichen Gemarkungsgrenze von Weingarten und schließt an die Bebauung von Ravensburg an.

#### **5 Bestandsituation im Plangebiet**

##### **5.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz von drei Eigentümern. Die öffentliche Erschließungsfläche des Veit-Stoß-Weges ist Eigentum der Stadt Weingarten.

##### **5.2 Nutzungen**

Die vorhandenen Nutzungen entsprechen den Festsetzungen der dort rechtskräftigen Bebauungspläne. Im Sondergebiet ist ein SB-Warenhaus mit Schwerpunkt Lebensmittel angesiedelt. Im Gewerbegebiet liegen ein aufgelassener Möbelmarkt und ein derzeit leer stehendes Betriebsgebäude einer ehem. mechanischen Fertigung. Außerdem ist eine Pkw-Waschstraße mit der entsprechenden Randstruktur vorhanden. Zwei Wohngrundstücke werden im Rahmen des Bestandschutzes genutzt.

##### **5.3 Baustruktur**

Die Baustruktur ist uneinheitlich. Baukörpern sind von der großen Halle des SB-Marktes über eingeschossige Gewerbebauten bis hin zum Einfamilienhaus vorhanden.

##### **5.4 Erschließung**

Die überörtliche Verkehrserschließung erfolgt über die Ulmer Straße und die Hähnlehofstraße. Im Gewerbegebiet Stadtesch wird das Plangebiet über die Sauterleute- und die Franz-Beer-Straße erschlossen. Die Anbindung der Franz-Beer-Straße an die Ulmer Straße ist nicht als voller Knotenpunkt ausgebaut. Dadurch wird die Sauterleutestraße und die Hähnlehofstraße verstärkt als Anbindung genutzt.

##### **5.5 Ruhender Verkehr**

Parkplätze sind für die vorhandenen Nutzungen auf den eigenen Grundstücken in der erforderlichen Anzahl hergestellt.

##### **5.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist im Bestand ausreichend leistungsfähig vorhanden.

##### **5.7 Grünelemente**

Wesentliche Grünelemente sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen nicht festgesetzt. Es sind solche auch nicht im Gebiet vorhanden.

#### **6 Städtebauliches Konzept der Planung**

##### **6.1 Nutzung**

Die bestehende Sondergebietsnutzung des großflächigen Einzelhandels wird auf das nördliche Grundstück erweitert. Das südliche Sondergebiet ist Lebensmitteln zugeordnet, die im nördlichen genauso wie andere zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen sind.

Im westlichen Plangebiet wird entsprechend der bisherigen Planung Gewerbenutzung ausgewiesen.

##### **6.2 Baustruktur**

Im Zusammenhang der Festsetzung des großflächigen Einzelhandels ist die Herstellung von baulichen Großformen möglich.

##### **6.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets über die Hähnlehofstraße wird gestärkt. Die Leistungsfähigkeit dieser Zufahrt wird durch die Aufweitung der Hähnlehofstraße um einen separaten Linksabbiegestreifen erhöht. Auf die öffentliche Anbindung des Plangebiets über den Veit-Stoß-Weg an die Dominikus-Zimmermann-Straße wird verzichtet. Dem Grundstück Veit-Stoß-Weg 3, Flurstück 1101, wird ein Wegerecht eingeräumt.

Von einer Erschließung über die Sauterläutestraße wird abgesehen.



**6.4 Ruhender Verkehr**

Im Zusammenhang der Festsetzung des großflächigen Einzelhandels sind Stellplätze großflächig zugelassen.

**6.5 Ver- und Entsorgung**

keine wesentliche Änderung

**6.5.1 Grünkonzept**

Entlang der Hähnlehofstraße und Sauteleutestraße sind Gehölzpflanzungen durchzuführen. Hierdurch wird ein Übergang zur Bebauung geschaffen und der Straßenraum gestaltet.

Bäume zwischen Stellplätzen gliedern die Freifläche.

**7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

**7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO**

**7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Sondernutzung des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels auf Flurstück 1106 (heute Real-Markt) bleibt bestehen. Die Festsetzung "Supermarkt" aus dem Jahre 1970 wird im Sinne eines Selbstbedienungswarenhauses mit Schwerpunkt Lebensmittel fortgeschrieben und entsprechend der heutigen Begrifflichkeit definiert. Das Nutzungsverhältnis von Lebensmitteln (heute vorrangig im EG) und verschiedener Randsortimenten (heute vorrangig im 1. OG) bleibt erhalten.

In einer Planänderung im Jahre 1987 wurde das Sondergebiet "Supermarkt" im Westen des Plangebiets in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Aufgrund des zwischenzeitlich festgestellten Bedarfs an Flächen für großflächigen Einzelhandel, wird der teilentegrierte Standort wieder reaktiviert. Wegen der Nutzungsstruktur im Gebiet wird der großflächige Einzelhandel aber auf dem nördlichen anstatt dem vormals westlichen Gewerbegrundstück ausgewiesen. Hier stehen ungenutzte Flächen zur Verfügung, wohingegen das westliche Grundstück durch eine Pkw-Waschstraße mit der entsprechenden Randstruktur belegt ist. Aus Sicht der Verkehrserschließung ergeben sich keine Nachteile.

Im südlichen Sondergebiet (SO 1) sind Einzelhandelsbetriebe entsprechend den bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" ohne Einschränkung zugelassen. Im nördlichen Sondergebiet (SO 2) sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Lediglich zur Abrundung eines Warenangebotes sind als Randsortimente zentrenrelevante Sortimente zugelassen, sofern sie sich der Verkaufsfläche deutlich unterordnen. Lebensmittel werden im SO 2 auch als Randsortiment nicht zugelassen, um die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers im südlichen Sondergebiet zu privilegieren. Durch die Einschränkungen wird die unkontrollierte Ansiedlung von großflächigen oder innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben außerhalb des Stadtzentrums verhindert. Damit wird einer Fehlentwicklung entgegengewirkt, welche die Ziele der Stadtsanierung gefährden, die zentrale Standortlage schwächen und zur Ausdünnung des Versorgungsgefüges führen. Gleichzeitig soll die Funktion des Stadtkerns als Zentrum verbrauchernahe Versorgung und seine dauerhafte Belebung gesichert werden.

Im Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten oder großflächigen Sortimenten nicht zugelassen. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandel, der über den Nahbereich hinauswirkt, würde weiträumig Kaufkraft abziehen und dadurch nicht zuletzt auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr vergrößern, dass verbrauchernahe Geschäfte schließen, auf die insbesondere ältere Menschen und Bürger ohne Pkw angewiesen sind. Die Einschränkung des Einzelhandels im Gewerbegebiet kann damit uneingeschränkt auf das Mischgebiet ausgedehnt werden, um dadurch die Entwicklung der Innenstadt zu stärken und die verbrauchernahe Versorgung in Wohngebieten zu sichern. Gemäß den Beschlüssen des Gemeinderates vom 20.05.1985, 12.06.1989 und 11.06.2010 zur Änderung bestehender Bebauungspläne hinsichtlich der Einschränkungen bzw. des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in Randgebieten, wurden bei allen Bebauungsplänen, welche Gewerbegebiete enthalten, diese Beschränkungen umgesetzt.

Die Einschränkungen der Sortimente gründen sich auf einer gutachterlichen Markt- und Standortuntersuchung für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, vom Mai 1987. Das Gutachten wurde durch eine Aktualisierung der Einzelhandelsanalyse im Jahr 2005 überprüft und fortgeschrieben; eine ergänzende Untersuchung



hat im Jahre 2008 stattgefunden. Die Untersuchungen bestätigen, dass Einschränkungen zur Stärkung und städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt unvermindert notwendig sind, um damit einer Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken. Nur durch eine gesicherte Einzelhandelszentralität bleiben hohe Kundenfrequenzen und Koppelungskäufe erhalten, insbesondere durch „Taschenkäufer“ ohne Kraftfahrzeug. Deshalb ist eine Aufhebung oder Lockerung der Nutzungsbeschränkungen städtebaulich nicht möglich. Nur ausnahmsweise und an bestimmten Standorten sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten oder großflächigen Sortimenten von den Nutzungseinschränkungen ausgenommen. Die Verträglichkeit und Notwendigkeit im Hinblick auf die heutigen städtebaulichen Ziele, im Gebiet eine weitere Fläche für einen großflächigen Einzelhandel auszuweisen, ist im Gutachten, das dieser Begründung beigelegt ist, dargestellt.

### **7.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenbegrenzung der Gebäude, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baustruktur und -dichte als Einheit zu sehen. Deshalb wird ein gemeinsames großes Baufenster ausgewiesen und im gesamten Plangebiet einheitliche Bauweisen, Gebäudehöhen, Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Das Maß der Geschossfläche orientiert sich hierbei an den bestehenden bzw. planungsrechtlich zugelassenen Größen im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten. Entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielsetzung der Innenentwicklung werden mitunter geringfügige höhere Ausnutzungen zugelassen.

Im Sondergebiet, das nach BauNVO keine definierte Obergrenze für eine Versiegelung hat, wird die Obergrenze der Grundflächenzahl entsprechend eines Gewerbe- oder Mischgebietes auf 0,8 festgesetzt. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße und Baukörper.

Das festgesetzte Maß der Gebäudehöhe vermittelt zwischen den bislang planungsrechtlich zugelassenen Höhen im Geltungsbereich. Die Bestandshöhen halten die Festsetzung ein.

Die Ausweisung eines großen Baufensters ermöglicht, die Organisation der Baukörper und Stellplätze, sowie die Orientierung der Eingänge den Betriebsabläufen und Kundenströmen anzupassen.

### **7.1.3 Verkehrserschließung**

Die Anbindung der Hähnlehofstraße an die Ulmer Straße ist als voller Verkehrsknotenpunkt ausgebaut. Um die Erschließung von dieser Seite zu stärken und den Verkehr über die Sauteleutestraße, an der Wohnbebauung und die Schule des KBZO liegen, zu reduzieren, wird die westliche Zufahrt als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im Gegenzug wird die öffentliche Anbindung des Plangebiets über den Veit-Stoß-Weg an die Dominikus-Zimmermann-Straße aufgegeben. Das Grundstück Veit-Stoß-Weg 3, Flurstück 1101, genießt von Osten her Wegerecht über den bislang öffentlichen Veit-Stoß-Weg.

Um die Leistungsfähigkeit der Zufahrt von der Hähnlehofstraße zu erhöhen, wird ein Streifen öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, der ermöglicht, die Hähnlehofstraße um einen separaten Linksabbiegestreifen aufzuweiten.

Da eine Erschließung über die Sauterläutestraße verkehrlich kaum wirksam ist und bzgl. der Verkehrssicherheit zu Beeinträchtigungen führen kann, wird eine nördliche Anbindung des Plangebiets ausgeschlossen.

### **7.1.4 Ruhender Verkehr**

Im Gewerbegebiet sind großflächige Stellplatzflächen, die von der benachbarten Sondernutzung belegt genutzt werden können, zugelassen. Hierdurch kann das zulässige Flächenmaß für die Sondernutzung ausgeschöpft werden, ohne dass es zu einem möglichen Mangel an ebenerdigen Stellplatzflächen kommt.

### **7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen. Da das Plangebiet als Einheit zu sehen ist, werden die Festsetzungen zur Gestaltung einheitlich getroffen.

#### **7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Vermeidung von Auffälligkeiten, die das Ortsbild oder die Straßenraumgestaltung beeinträchtigen,



werden grelle Farbtöne und glänzende Oberflächen ausgeschlossen. Hierdurch wird ein harmonisches Erscheinungsbild gestärkt.

### **7.2.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

Die Regelungen richten sich nach den im Stadtgebiet bewährten Maßgaben. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen bedürfen keiner Abweichung davon.

### **7.2.3 Außenanlagen**

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu erhöhen.

Damit die Grünstruktur aufgewertet wird, sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Hecke oder begrünt vorzunehmen. Sockelmauern bei Einfriedigungen sind nicht zugelassen, um Kleintieren und Säugetieren wie Igel den Durchgang zu ermöglichen. Mauern oder andere geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Bretterschalungen sind generell nicht zugelassen, um die räumliche Wirkung von Einfriedigungen, einhergehend mit einer ungewollten empfundenen Einengung des Straßenraumes, einzuschränken.

### **7.2.4 Außenantennen**

Mit Rücksicht auf das Ortsbild, einhergehend mit dem Versuch, durch Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften im Plangebiet Auffälligkeiten auszuschließen, um das harmonische Erscheinungsbild zu stärken, wird die Einrichtung von Mobilfunkantennenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen.

## **8 Erhebliche Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden**

#### **8.1.1 Einzelhandel**

Nach § 11 (3) BauNVO sind die Auswirkung von Festsetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auf die Nachbargemeinden zu prüfen.

Die Festsetzungen für das Sondergebiet "SO 1" sind aus den Festsetzungen des seit 11.06.2010 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Einzelhandelsstruktur im Stadtgebiet" übernommen. Hierdurch wird der Bestand des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit zentrenrelevanten Randsortimenten bis zu 40 % gesichert, der auf Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplanes "Stadtesch - Süd" aus dem Jahre 1970 genehmigt wurde. Durch die sich langjährig eingestellte Situation hat sich ein funktionaler Versorgungsbereich entwickelt, der nicht räumlich, aber funktional dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden kann. Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen aus diesem Bereich auf die Nachbargemeinden nicht erheblich sind und keiner weiteren Prüfung bedürfen.

Die Festsetzungen zum Sondergebiet "SO 2" weiten das Sondergebiet auf die Zulassung von großflächigem Einzelhandel im Nicht-Lebensmittelbereich aus. Hierdurch wird die im GMA-Gutachten vom November 2008 festgestellte Versorgungslücke gefüllt, die anderweitig im Stadtgebiet in zentraler oder teilintegrierter Lage in absehbarer Zeit nicht geschlossen werden kann. Um negative Auswirkungen auf die Funktion des Zentrums zu vermeiden, werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen. Als Ausnahme ist in ergänzenden, deutlich unterordneten Randsortimenten der Verkauf von zentrenrelevanten Artikeln zulässig. Die Auswirkungen auf Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen, insbesondere die städtischen Kernzentren Weingarten und Ravensburg, werden auf Grund des geringen Gebietsumfanges vorab als nicht erheblich angesehen. Die tatsächliche Verträglichkeit ist im konkreten Baugesuch nachzuweisen.

### **8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **8.3 Umweltauswirkungen**

#### **8.3.1 Auswirkung auf den Menschen**

##### **8.3.1.1 Lärm und Geruch**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.



### 8.3.1.2 Elektromagnetische Strahlung

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### 8.3.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### 8.3.3 Auswirkungen auf den Boden

#### 8.3.3.1 Versiegelung

##### 8.3.3.1.1 Bestandssituation

Für Teilgebiete des Plangebiets bestehen Bebauungspläne „Stadtesch - Süd II“ aus dem Jahr 1970 und „Hähnlehof Süd“ aus dem Jahr 1987. Rechtsgrundlage für das Maß der überbaubaren Fläche ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1968 bzw. 1977. Nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO beider Fassungen bleiben die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt. Damit sind die Baufenster zu 100 % der Versiegelung anzurechnen. Ausgewiesene Flächen für Garagen sind ebenfalls mit einem Versiegelungsgrad von 100 % zu berücksichtigen.

Neben baulichen Anlagen der Hauptnutzung nach §§ 2-11 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind zur Versiegelungsfläche auch Zufahrten und Hofflächen hinzuzurechnen. Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen nach § 19 BauNVO werden erst in der Fassung von 1990 zu den zulässigen Überschreitungen von Grundflächen mit angerechnet. In den Bebauungsplänen „Stadtesch – Süd II“ aus dem Jahr 1970 und „Hähnlehof Süd“ aus dem Jahr 1987 werden sie nicht zur überbauten Fläche hinzugezählt. Um eine Versiegelung durch diese und darüber hinaus auch durch Erschließungs- oder Hofflächen einzuschränken, bedarf es der Festsetzung von Grünflächen, Pflanzgebotsflächen oder einer ausdrücklichen Versiegelungsbeschränkungen durch Erschließungs- und Hofflächen. Dies ist in den Planungen nur teilweise vorgenommen worden. Nicht näher definierte Flächen sind deshalb als voll versiegelt anzunehmen.

Im Bebauungsplänen „Stadtesch - Süd II“ aus dem Jahr 1970 sind straßenbegleitend Vorgartenflächen ausgewiesen. Diese Flächen können im Einvernehmen mit der Stadt teilweise als Pkw-Einstellflächen angelegt werden. Dadurch ist von einer Versiegelung von mindestens 30 % auszugehen. Zufahrten und Erschließungswege, betriebliche Verkehrsfläche, Ausstellungsflächen sowie Flächen für Werbeanlagen und Einfriedigungen sind nicht weiter berücksichtigt. Durch diese wird der Versiegelungsgrad auf mindestens 50 % erhöht.

Unversiegelte Fläche 1 = Vorgartenfläche x 0,5 = 4.426 m<sup>2</sup> x 0,5 = 2.213 m<sup>2</sup>

Im Bebauungsplan „Hähnlehof Süd“ aus dem Jahr 1987 sind Pflanzgebotsflächen ausgewiesen, die maximal zu 50 % mit Stellplätzen, Zufahrten und definierten Nebenanlagen überbaut werden dürfen.

Unversiegelte Fläche 2 = Pflanzgebotsfläche x 0,5 = 892 m<sup>2</sup> x 0,5 = 446 m<sup>2</sup>

Das gesamte Plangebiet umfasst 41.212 m<sup>2</sup>. Hiervon bleiben 2.659 m<sup>2</sup> unversiegelt und 38.553 m<sup>2</sup> sind planungsrechtlich als versiegelt zu bewerten. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von über 93 %.

##### 8.3.3.1.2 Auswirkungen des Eingriffs

Im Plangebiet dürfen Grundstücke bis zu den im Textteil zulässigen Obergrenzen überbaut werden. Weitere Versiegelungsflächen, welche in § 19 (4) nicht erwähnt werden, sind ausdrücklich mit einbezogen.

versiegelte Fläche nach Neuplanung:

GRZ x Plangebiet = 0,8 x 41.212 m<sup>2</sup> = 32.969 m<sup>2</sup>

Durch die Neuüberplanung wird der Versiegelungsgrad um 14 % reduziert und planungsrechtlich 5.583 m<sup>2</sup> entsiegelt. Das Schutzgut Boden wird somit in erhöhtem Maße geschont.



#### **8.3.4 Auswirkungen auf das Wasser**

Die Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser richten sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG). Das Niederschlagswasser von Grundstücksflächen, die nach dem 1. Januar 1999 bebaut werden, muss gemäß § 45b (3) WG versickert werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist. Die Möglichkeit, das Regenwasser alternativ in einen Regenwasserkanal oder oberirdisches Gewässer einzuleiten, besteht nicht und ist unter vertretbarem Aufwand auch nicht herstellbar.

Aufgrund der Reduzierung der Gesamtversiegelung um 14 % kann Oberflächenwasser in größerem Umfang versickern. Hierdurch wird das Wasser gefiltert und die Grundwasserneubildung unterstützt. Zur Vorbeugung von Verunreinigungen von Wasser werden in den Textteil Hinweise zum Gewässerschutz aufgenommen.

Durch die alternativ mögliche Sammlung des Wassers in einer Zisterne können Trinkwasserressourcen gespart werden, die indirekt wiederum das Grundwasser schonen.

#### **8.3.5 Auswirkungen auf das Stadtklima**

Durch die Überbauung von Flächen werden Baustoffe bei Sonneneinstrahlung aufgeheizt und führen zu einer Erhöhung der Lufttemperatur. Mit der Erwärmung bodennaher Luft steigt diese auf und beeinflusst das Mikroklima und die Staubumwälzung.

Aufgrund der Reduzierung des Versiegelungsgrades wird die Aufheizung verringert. In Ergänzung dazu sind Stellplätzen mit wasserdurchlässiger Oberflächen sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt zu gestalten. Durch die Verdunstung von Wasser in Pflanzen und Oberflächen wird durch Verdunstungskälte die Aufheizung und die damit einhergehende Lufterwärmung reduziert. Gleichzeitig wird durch die gegenüber der bisherigen Planung in größerer Stückzahl festgesetzten Bäume und Gehölze die Verschattung versiegelter Flächen erhöht.

Bei Umsetzung der Planung ist gegenüber der bisherigen von einer Verbesserung des Mikroklimas auszugehen.

#### **8.3.6 Auswirkungen auf die Lufthygiene**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

#### **8.4 Auswirkungen auf Kulturgüter**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **9 Zusammenfassung**

Die Änderung ermöglicht eine Entwicklung der Grundstücke in sinnvoller Lage. Die räumliche Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsarten – in Verbindung mit einer Verbesserung der Verkehrsanbindung an die Ulmer Straße über die Hähnlehofstraße – schafft einen attraktiven Standort für großflächigen Einzelhandel. Das Sortiment ist insoweit eingegrenzt, dass bestehende Nutzungen gesichert sind und die in der Stadt fehlenden Branchen sich ansiedeln können, für die kein adäquater Standort in der Innenstadt zur Verfügung steht.

Das bauliche Maß der Nutzung und die Gestaltung orientieren sich am Bestand und der Umgebung, um ein harmonisches Einfügen von Neubauten und Umgestaltungen sicherzustellen.

Die Festsetzungen von Grünstrukturen sichern bzw. werten die Gestaltung im Gebiet auf und schaffen bzw. erhalten Lebensräume von Tieren und Standorte von Pflanzen. Erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter, Vögel oder wild lebende Tiere der streng bzw. besonders geschützten Arten treten nicht zu erwarten. Aus ökologischer Sicht ist von einer Verbesserung der Gesamtsituation auszugehen.

### **10 Planverwirklichung und Kosten**

Kosten oder Folgekosten entstehen für die Stadt Weingarten bei der Umsetzung nicht. Sämtliche Baugrundstücke sind voll erschlossen und befinden sich in privater Hand. Anstehende Baumaßnahmen werden vom Bauherrn selber durchgeführt.

Da die die anliegenden Geschäfte im Plangebiet wesentlich von der Verbesserung der Straßenanbindung profitieren, wird angestrebt, den Umbau privat zu finanzieren.