



## Begründung zur zweiten Entwurfsberatung

Datum: 11.02.2013

Vorentwürfe: 13.06.2011, 03.04.2012

Bearbeiter: Kuon/Pommer

.....  
(Kuon)

Amtsleiter

### 1 **Aufstellung**

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

Im Einzelhandelsangebot der Stadt Weingarten bestehen neben einem gut ausgebildeten Lebensmittelbereich Lücken im Angebotsbereich des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, insbesondere auch im Bereich oberhalb 800 qm Verkaufsfläche. Solche Einzelhandelsbetriebe können nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung nur im Kerngebiet oder in einem hierfür ausgewiesenen Sondergebiet angesiedelt werden. 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 nicht zentrumsrelevanten Einzelhandel, unter Ausschluss des Lebensmittelbereiches, notwendig. Funktional ist der Bereich unter diesem Gesichtspunkt dem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen.

#### 1.2 **Verfahrensart**

Da es sich um beplantes Gebiet im Innenbereich handelt, auf dem bereits Baurecht liegt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ebenso wenig sind negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung im Bereich des Flächennutzungsplangebietes zu erwarten.

### 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, 1106/1 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 als gewerbliche Baufläche dar, welches unmittelbar an ein Sondergebiet "SB-Markt" angrenzt.

#### 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", 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 Plangebiet liegen ein aufgelassener Möbelmarkt und ein Betriebsgebäude einer 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 eingeschossigen 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**

Gewerbegebiet und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel. Die südliche angrenzende Sondergebietsnutzung wird teilweise auf das Plangebiet erweitert. Dabei werden zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen oder deren Verkaufsfläche begrenzt. Die bestehende Wohnnutzung wird wie schon im derzeit dort geltenden Planungsrecht auf den Bestandschutz reduziert.

##### **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**

Im geplanten Sondergebiet (SO) sind nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Lediglich zur Abrundung eines Warenangebotes sind zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bzw. auf begrenzter Verkaufsfläche zugelassen, sofern sie sich der Verkaufsfläche deutlich unterordnen. Lebensmittel werden im SO auch als Randsortiment nicht zugelassen. 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 wird deshalb gemäß dem Bebauungsplan "Einzelhandel im Stadtgebiet" (strategischer Plan) uneingeschränkt für das Plangebiet beibehalten, um dadurch die Entwicklung der Innenstadt zu schützen 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. In der Fortschreibung der Gutachten wurde auch die Liste der innenstadtrelevanten Sortimente überprüft und bestätigt. Nur durch eine hohe Branchenvielfalt und Geschäftsvielfalt gesicherte 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. Die Ausdifferenzierung der allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassenen Sortimente ist auch den unterschiedlichen Einzelhandelskonzepten der Teilerbzentren Weingarten und Ravensburg geschuldet.

##### **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 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 sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszuführen, um die Versickerung von Niederschlagswasser zu erhöhen.

Damit die Grünstruktur aufgewertet wird, sind Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflä-



chen 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 Auswirkungen der Planung**

#### **8.1 Raumordnung**

##### **8.1.1 Integrationsgebot**

Das Sondergebiet liegt an einem nicht integrierten Standort. Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden jedoch ausschließlich nicht zentrumsrelevante Sortimente zugelassen und die Randsortimente auf 800 qm beschränkt. Damit wird dem Integrationsgebot Rechnung getragen.

##### **8.1.2 Kongruenzgebot**

Als TeiOberzentrum ist Weingarten grundsätzlich vorgesehener und gewünschter Standort für großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Mit der Entwicklung der im Plangebiet vorgesehenen Sortimente kommt die Stadt Weingarten dem ihr im LEP und im Regionalplan zugewiesenen Auftrag nach, die Bevölkerung im Mittelbereich auch in den Segmenten des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels zu versorgen. Die Gesamtgröße eines Handelsbetriebes wird auf 2.500 qm begrenzt. Wie im Gutachten der GMA vom Oktober 2012 dargestellt, wird das Kongruenzgebot eingehalten.

##### **8.1.3 Beeinträchtigerungsverbot**

Nach § 11 (3) BauNVO sind die Auswirkung von Festsetzungen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auf das eigene Gemeindegebiet und die Nachbargemeinden zu prüfen. Dabei sind insbesondere die unterschiedlichen Regelungen in den Listen der zentrenrelevanten Sortimente zu berücksichtigen.

Mit den Festsetzungen zum Sondergebiet Einzelhandel wird großflächiger Einzelhandel auf nicht zentrenrelevante Sortimente nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Weingarten beschränkt zugelassen. Hierdurch wird ein Flächenangebot geschaffen um die im GMA-Gutachten vom November 2008 und auch schon zuvor festgestellten Versorgungslücken zu füllen, die im zentralen Versorgungsbereich in absehbarer Zeit nicht geschlossen werden können. Um negative Auswirkungen auf die Funktion des Zentralen Versorgungsbereiches Weingarten zu vermeiden, werden zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich ausgeschlossen; lediglich als Randsortimente auf deutlich untergeordneter Fläche wird der Verkauf von zentrenrelevanten Artikeln zugelassen.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der TeiOberzentren Weingarten und Ravensburg sowie den Kommunen im Mittelbereich, wurden durch eine gutachterliche Bearbeitung untersucht. Die Begutachtung wurde dabei auf die in den Sortimentslisten unterschiedlich behandelten Elektrosortimente konzentriert. Die Ergebnisse sind im Gutachten der GMA vom Oktober 2012 dargestellt. Insgesamt ergibt sich, dass bei der summarischen Betrachtung des gesamten dargestellten Sortiments eines Elektrofachmarktes Umsatzverlagerungen aus dem Zentralen Versorgungsbereich Ravensburg von ca. 13 % eintreten können. Dies liegt nur unwesentlich über dem Grenzwert von 10%, welcher als gängige Marke für die Annahme von wesentlichen Auswirkungen angesehen wird. Um die Auswirkungen auf die Anbieter im den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ravensburg in den dargestellten Teilsortimenten zu begrenzen werden hierfür jeweils Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgesetzt:

Weißes Ware, Obergrenze 700 qm VKF, kann auf Grund ihrer Eigenart nicht als typisches Innenstadtsortiment bezeichnet werden. Dies wird auch durch die Definition im Einzelhandelserlass vom 21.02.2001 verdeutlicht.

Damit sind die Auswirkungen einer Umsatzverteilung von bis zu 22 % zwar als erheblich zu betrachten, aber sie treffen keine für den Bestand des ZVB Ravensburg bedeutsames Sortiment. Es



besteht bereits jetzt eine Dominanz der Anbieter in Ravensburg außerhalb des ZVB.

Unterhaltungselektronik, Obergrenze 600 qm VKF, ist das Kernsortiment eines Elektronikfachmarktes eine weitere Einschränkung führt zu einer nicht umsetzbaren Konzeption. Die prognostizierte Umsatzverteilung trifft im ZVB Ravensburg den Hauptanbieter und einen hochpreisigen Spezialanbieter. Die Verkaufsfläche in diesem Segment ist nahezu flächengleich auch außerhalb des ZVB angesiedelt.

Computer und Navigationsgeräte mit Zubehör, 650 qm VKF, werden damit auf ein Maß begrenzt, welches mit 10-11% Umsatzverteilung keine negativen Auswirkungen erzeugen wird.

Für die Randsortimente werden Obergrenzen festgesetzt, welche Umsatzverteilungen im Bereich von 10% erwarten lassen. Damit sind von daher keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ZVB Ravensburg und Weingarten zu erwarten.

Die Stadt Ravensburg hat bei der Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche außerhalb ihres Zentralen Versorgungsbereiches mit Gutachtlicher Unterstützung dargelegt, dass wegen dessen Nähe zum Zentralen Versorgungsbereich keine negativen Auswirkungen auf diesen zu erwarten wären. Die Raumordnungsbehörde hat diese Darstellung mitgetragen. In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Großflächiger Einzelhandel Metzgerstraße" vom 19.10.2005 wird dargelegt, wie trotz einer zu erwartenden Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes der o. g. Elektrofachmarkt zulässig wäre. Dabei wird die Verlagerung des Elektrofachmarktes von einem nicht integrierten Standort an einen näher am Zentralen Versorgungsbereich liegenden Standort als Verbesserung der Integration dargestellt. Gestützt wird diese Begründung auf die Gutachten des Büro Acocella vom 07.09.2005 und eine Ergänzung hierzu vom 02.12.2005. Die Begründung stützt sich weiter auf die zitierte Aussage der Raumordnungsbehörde beim RP Tübingen, welche ebenfalls diese Ansiedlung als unschädlich bezeichnet. Dabei wurde in diesen Betrachtungen eine Differenzierung, wie sie im vorliegenden Sondergebiet vorgenommen wird, nicht angestellt.

Weitere Konflikte können sich in den Sortimenten Campingartikel und Musikalien ergeben. Diese sind in den Einzelhandelskonzepten Ravensburg und Weingarten unterschiedlich behandelt. Da Campingartikel und Musikalien nach den Definitionen des Einzelhandelserlasses nicht zwingend der Innenstadt zugeordnet werden und im ZVB Ravensburg im Wesentlichen jeweils ein großer Anbieter angesiedelt ist, erscheint ein uneingeschränkter Ausschluss im Plangebiet nicht gerechtfertigt. Aus Sicht der Stadt Weingarten ist es gerechtfertigt diese Sortimente dann ausnahmsweise zuzulassen, wenn im konkreten Verfahren die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbotes nachgewiesen werden kann. Damit werden die berechtigten Interessen der Stadt Ravensburg berücksichtigt.

Unter Würdigung all dieser Darlegungen kann eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes durch die zulässigen Nutzungen im geplanten Sondergebiet, unter Berücksichtigung der getroffenen Einschränkenden Festsetzungen, nicht gesehen werden.

## **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 20.914 m<sup>2</sup>. Hiervon bleiben 2.659 m<sup>2</sup> unversiegelt und 18.255 m<sup>2</sup> sind planungsrechtlich als versiegelt zu bewerten. Dies entspricht einem Versiegelungsgrad von über 87 %.

### **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 20.914 m<sup>2</sup> = 16.731 m<sup>2</sup>

Durch die Neuüberplanung wird der Versiegelungsgrad um 7 % reduziert und planungsrechtlich 1.524 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.

## **11 Anlagen**

- GMA Gutachten vom November 2008
- GMA Gutachten vom Oktober 2012
- GMA Kurzstellungnahme "Elektrosortiment" vom Januar 2013