



„Meisterhof I – 2. Änderung Vintschgaustraße“

Begründung

Datum: 22.11.2012

Vorentwürfe: 17.09.2012

Bearbeiter: T. Pommer

gez. Kuon

Amtsleiter

1 Aufstellung

1.1 Anlass

Das Gebiet Meisterhof I wurde Ende der 70er Jahre erschlossen. In dem seit 14.09.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan wurde zur Gebietsversorgung eine Fläche für einen Kindergarten ausgewiesen. Da aber die Kinder in bestehende Kindergärten untergebracht werden konnten, wurde von einem Bau abgesehen. Aufgrund der demographischen Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung mit Kindergartenplätzen weiterhin durch die vorhandene Infrastruktur in anderen Gebieten abgedeckt wird.

In den letzten Jahren sind vom Gemeinderat wiederholt Anträge gestellt worden – unterstützt durch Anfragen aus der Bürgerschaft –, die Möglichkeit des Baus eines Kinderspielplatzes anstelle eines Kindergartens zu prüfen. Die Untersuchung ergab, dass nur eine geringe Anzahl von Kindern vor Ort wohnt, so dass nicht von einem dringenden Bedarf an einem Spielplatz gesprochen werden konnte. Vielmehr gab es immer wieder von den Anwohnern Widerstand, Schritte in diese Richtung zu unternehmen (z.B. das Aufstellen von einzelnen Spielgeräten), weil sie eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Lärm befürchteten.

Aufgrund der ständigen Nachfrage nach Wohnbauflächen insbesondere in diesem Gebiet, wurde geprüft, ob die nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsfläche einer Wohnbaunutzung zugeführt werden kann. Da der sensible Baugrund in der Umgebung bekannt war, wurden umfangreiche geotechnische Gutachten durchgeführt, sowohl auf dem städtischen Grundstück selber, als auch auf den Grundstücken mit möglicherweise in ihrer Standsicherheit gefährdeten Gebäuden. Der Gutachter kam zu dem Schluss, dass eine Bebauung unschädlich ist, sofern dadurch die Grundwasserströme weder abgesenkt noch umgeleitet werden. Im Hinblick auf die nötigen Entwicklungsflächen der Stadt Weingarten und der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung zur Verhinderung von Neulanderschließungen hat der Technische Ausschuss beschlossen, für das ungenutzten, voll erschlossene Grundstück an der Vintschgaustraße eine den dortigen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen angepasste Wohnbebauung zu ermöglichen.

Um Baurecht für eine Wohnbebauung zu schaffen, ist es notwendig, eine Änderung des Bebauungsplans durchzuführen. Damit harmonische Übergänge zur Umgebung geschaffen werden und sich das Plangebiet hinsichtlich der Gestaltung im Gleichklang entwickelt, werden parallel dazu örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 3489.

3 Einordnung in die übergeordnete und vorbereitende Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 01.04.1995 in der Planfassung vom 10.04.2012 stellt das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" dar.

3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 14.09.1979 rechtskräftigen Bebauungsplan und den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Meisterhof I“. Auf dem Grundstück ist eine Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" ausgewiesen. Im Jahre 1998 wurden die örtlichen Bauvorschriften bzgl. der Zulässigkeit von Dachgauben geändert.



4 Stadträumliche und topografische Lage

Das Grundstück liegt in einem Wohngebiet in Halbhöhenlage im Südosten von Weingarten. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt als auch zur freien Landschaft mit Aussicht über das Schussental stellt es eine attraktive Wohnlage dar.

Die Fläche steigt von West nach Ost um 4 m an.

5 Bestand

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück gehört der Stadt Weingarten.

5.2 Nutzung

Auf dem unbebauten Grundstück hat sich eine Grünfläche mit Baumbestand entwickelt. Im rückwärtigen Bereich verläuft ein unbefestigter Erschließungsweg zur Gartenbewirtschaftung.

5.3 Erschließung

Das Grundstück kann im Süden von der Vintschgaustraße aus und im Westen und Norden durch eine von ihr abzweigende öffentliche Stichstraße angefahren werden. Versorgungs- und Abwasserleitungen befinden sich in den Straßenkörpern.

5.4 Ruhender Verkehr

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze; die in Verbindung mit der Kindergartennutzung ausgewiesenen Privatstellplätze im Norden wurden entsprechend dem nicht gebauten Kindergarten ebenfalls nie realisiert.

An das Plangebiet angrenzend befinden sich auf der Ostseite der Stichstraße – unterteilt von Baumstandorten – drei öffentliche Flächen für Längsparker.

5.5 Grünelemente

Die ungenutzte Baufläche zeichnet sich durch eine starke Begrünung aus. Auf der Grünfläche stehen mehrere Großbäume. Entlang der Ringstraße der Vintschgaustraße hat sich ein Gehölzstreifen entwickelt, der die Fläche von der Straße abschirmt.

Biotope oder Naturdenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung ist reine Wohnnutzung vorgesehen.

6.2 Baustruktur

Der Neubauten fügen sich in den Gebietscharakter einer lockeren Bebauung mit großzügiger Durchgrünung ein.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen.

6.4 Ruhender Verkehr

Die Parkierung findet im Anschluss an die öffentlichen Erschließungsflächen statt. Süderschlossenen Grundstücken sind die Garagenbauten vorgelagert, norderschlossenen an das Wohngebäude angelagert.

6.5 Ver- und Entsorgung

6.5.1 Versorgung

Die Versorgung erfolgt aus den Netzen der TWS von der Vintschgaustraße her.

6.5.2 Entwässerung

Schmutzwässer und Oberflächenwässer von Dachflächen können in bestehende Kanäle abgeführt werden.



6.5.3 Müllentsorgung

An der Einmündung der Stichstraße in die Ringstraße der Vintschgaustraße ist eine Aufstellfläche für Mülleimer bzw. eine Fläche für den Abtransport von Gartenabfällen vorgesehen.

6.5.4 Grünkonzept

Die Hausgärten bilden einen zusammenhängenden Grünraum. Das Gehölz entlang der Ringstraße der Vintschgaustraße bleibt nach Möglichkeit erhalten.

7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Durch die Sicherung einer ausschließlichen Wohnnutzung werden Konflikte zur angrenzenden Wohnbebauung durch beispielsweise Lärmemissionen oder erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden. Heimbüros können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ein merkbar höheres Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden kann.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Grünelemente

Um eine Durchgrünung des Gebiets und die Entwicklung von naturnahen Gärten zu fördern, wird die Gesamtversiegelung auf ein absolutes Maß begrenzt. Festsetzungen von Baumpflanzungen stärken die Vernetzung der Lebensräume von Tieren.

7.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Um die Neubauten in die Umgebung einzufügen, orientieren sich die Höhenfestsetzungen am angrenzenden Bestand. Aufgrund der Vorschriften zur Regelung des Wasserabflusses ist die Ausbildung eines Kellergeschosses wie bei anderen Grundstücken an der Vintschgaustraße nicht möglich. Deshalb werden Wandhöhen festgesetzt, die einen Dachausbau zulassen. Dadurch ist die Herstellung eines Wohngebäudes mit zeitgemäßem Grundriss möglich, das zur Grundstücksgröße in angemessenem Verhältnis steht.

7.1.4 Bauweise und Wohneinheiten

Da in Weingarten in den letzten Jahren mehrere kleinparzellierte Wohngebiete entwickelt wurden, die Nachfrage nach großzügigen Einfamilienhausgrundstücken aber nur unzureichend bedient werden konnte, ist nur Einzelhausbebauung zulässig und die Wohneinheiten werden begrenzt. Hierdurch wird die Verdichtung gering gehalten und der Gefahr einer Abwanderung von Bauwilligen, die nach entsprechenden Grundstücken suchen, entgegengewirkt. Durch das Bereitstellen von auf dem Markt fehlenden Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes werden Verkehrsströme durch Pendler vermieden.

7.1.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung von zwei einzelnen Baufenstern sichert die Einfügung in die vorhandene lockere Baustruktur der Umgebung.

Bei Gebäuden, welche die Wandhöhe deutlich unterschreiten, sind Überschreitungen der Baugrenze in Richtung Nordwest und Nordost denkbar.

7.1.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um den Parkdruck auf öffentliche Stellplätze nicht zu verschärfen, werden Abstellmöglichkeiten über das baurechtlich notwendige Maß hinaus zugelassen. Das Baufenster für die Doppelgarage ist in einer Übergröße ausgewiesen, damit sie auch als Abstellflächen für Gartengeräte und Fahrräder genutzt werden können. Überschreitungen der ausgewiesenen Flächen durch Schuppen, die an Garagen, Carports oder Wohngebäude angebaut sind, können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Zur Vermeidung von Parksuchverkehr sind keine öffentlichen Stellplätze im Anschluss an die Wendepalte angeordnet.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entspricht dem Nutzungszweck des Gebiets; sie sollen die Wohnqualität und ein geordnetes Gesamterscheinungsbild gewährleisten.

7.1.7 Regelung des Wasserabflusses

Im Zuge von Bautätigkeiten in der Umgebung sind in der Vergangenheit an Gebäuden in der westlichen Nachbarschaft Bauschäden durch Setzungen entstanden. Die Gebäude wurden seinerzeit konventionell gegründet, stehen aber teilweise auf einer Moorlinse, die bei Wasserentzug austrocknen und schwinden kann. Mittels umfangreicher Gutachten wurde geprüft, in wie weit eine Bebauung des



ehemaligen Kindergartengrundstückes möglich ist, ohne dadurch die Standsicherheit der Gebäude zu beeinträchtigen. Der Gutachter kam zu dem Schluss, dass eine Bebauung unschädlich ist, sofern durch die Neubauten die Grundwasserströme weder abgesenkt noch umgeleitet werden. Entsprechende Festsetzungen zur Sicherung einer entsprechend verträglichen Bebauung sind im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

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.

7.2.1 Ruhender Verkehr

Aufgrund der gestiegenen und immer noch steigenden Anzahl von Pkws pro Einwohner, insbesondere außerhalb von Großstädten, führt der Mindeststellplatzschlüssel der Landesbauordnung (LBO) zu einem Unterangebot an Abstellmöglichkeiten für Pkws. Diese Entwicklung entspricht den Beobachtungen in Weingarten: Der Parkdruck auf zumeist ältere Stadtteilen, die zu einer Zeit ohne Vollmotorisierung gebaut worden sind und unter einem chronischen Stellplatzmangel leiden, wird durch die unterversorgten Neubaugebiete noch mal erhöht.

Um zu gewährleisten, dass die Stellplatzanzahl auf den Neubauflächen dem tatsächlichen Parkplatzbedarf entspricht und der Parkdruck sich nicht auf die bereits angespannte Parksituation in der Umgebung verlagert, werden Stellplatzanzahlen im Verhältnis zur Größe der Nutzfläche festgesetzt.

7.2.2 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Ergänzung zu den Putzfassaden in der näheren Umgebung sind entsprechend zeitgemäßer Gestaltungswünsche auch Holzfassaden zulässig.

Um den Neubau in das bestehende Straßenbild einzufügen, wird die Dachneigung der Umgebung als Obergrenze festgesetzt. Da das Plangebiet von der Ringstraße der Vintschgaustraße weg nach hinten entwickelt und sich als eigenständiger Bereich darstellt, wird gemäß den Gebäuden der Oberlieger an der Meisterhofstraße auch Flach- oder flachgeneigte Dachformen zugelassen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind aus kleinklimatischen Gründen extensiv zu begrünen. Zur Verbesserung der Einbindung in den Naturraum und ökologischen Kreislauf wird einheimische Begrünung vorgeschrieben.

Die Firstrichtung entspricht der Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung. Wenn im Zusammenspiel mit der Architektur das Gebäude ein Solitär oder einen städtebaulichen Endpunkt darstellt, ist es denkbar, dass von der Firstrichtung abgewichen werden kann.

7.2.3 Anforderungen an Werbeanlagen

Da große Büros oder Kanzleien nicht in die Nutzungsstruktur des Plangebiets passen, sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise und wenn nur in zurückhaltender Größe und Gestaltung zulässig.

7.2.4 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 Igeln den Durchgang zu ermöglichen. Mauern oder andere geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Bretterschalungen generell nicht zugelassen, um die räumliche Wirkung von Einfriedigungen, einhergehend mit einer ungewollten empfundenen Einengung des Straßenraumes, einzuschränken.

Stützmauern sind als Trockenmauern oder begrünt auszuführen, um sie als Lebensraum für Reptilien in den Naturraum einzubinden.

7.2.5 Außenantennen

Sendemasten sind ausgeschlossen, um das auf Wohnnutzung abgestimmte Gestaltungsbild nicht zu beeinträchtigen. Eine in Erscheinung tretende technische Anlage würde in der Zusammenschau mit der Gestaltung der Wohnbaugrundstücke eine nicht gewollte Mischnutzung ausdrücken.



7.2.6 Niederspannungsleitungen

Freileitungen sind mit Rücksicht auf das Ortsbild nicht zugelassen.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Da das Plangebiet nicht an die offene Landschaft grenzt und von ihr aus nicht sichtbar ist, hat die Umsetzung keine Auswirkung auf das Landschaftsbild.

8.2 Auswirkungen auf das Stadtbild

Die Ansiedlung von Wohnungsbau anstelle eines Kindergartens hat keine wesentliche Auswirkung auf das Stadtbild.

8.3 Umweltauswirkungen

8.3.1 Auswirkung auf den Menschen

8.3.1.1 Lärm und Geruch

Nebengebäude für Haltung von Tieren – abgesehen von gewöhnlichen Haustieren – sind ausgeschlossen, um Konflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden.

8.3.1.2 Elektromagnetische Strahlung

Mit Rücksicht auf das anspruchsvoll gestaltete Ortsbild im Wohnumfeld und den Versuch, durch umfangreiche Festsetzung örtlicher Bauvorschriften im Plangebiet eine harmonische Gesamtgestaltung sicherzustellen, wird das Aufstellen von Mobilfunkantennen nicht zugelassen; zumal die Wirkung von elektromagnetischer Strahlung auf Menschen noch nicht abschließend geklärt ist und allein schon das Wissen um so eine Anlage in räumlicher Nähe von manchen Bewohnern als Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden wird.

8.3.2 Auswirkungen auf Tiere

Für das Plangebiet wurde eine ökologische Bestandsaufnahme durchgeführt. Die ausführliche Dokumentation befindet sich im Anhang. Im Folgenden werden die wesentlichen Untersuchungsergebnisse zusammengefasst.

Innerhalb des Gebietes liegen keine gemäß § 32 BNatSchG geschützte Biotope. Die mit Bäumen und Hecken eingewachsene Grünfläche dient als Lebens- und Nahrungsgebiet. Auf den Großbäumen befinden sich potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Eine aktuelle Nutzung konnte nicht nachgewiesen werden.

Um den Eingriff in den Lebensraum zu minimieren, werden der die Pflanzung bzw. der Erhalt von Bäumen festgesetzt und die Versiegelung begrenzt. Einfriedigungen und Dachbegrünungen sind mit einheimischen Pflanzen vorzunehmen, um die Einbindung in den Naturraum und ökologischen Kreislauf zu verbessern.

Durch die Maßnahmen werden mögliche Störungen von wild lebenden Tieren der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten vermieden; der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art wird nicht verschlechtert. Artenschutzrechtlich sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Da die Erweiterung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, kann von einem ökologischen Ausgleich abgesehen werden; dem Eingriff steht die Vermeidung einer Neubebauung von Flächen im Außenbereich gegenüber und ist gesamtökologischen als vorteilhaft zu bewerten.

8.3.3 Auswirkungen auf Pflanzen

Ein Vollzug des Bebauungsplanes anstelle der Änderungsplanung lässt keine wesentlichen Auswirkungen erwarten. Ein Kindergarten mit der dazugehörigen Freifläche entspricht dem Maß der Nutzung durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Hausgärten.

Die Fläche mit besonders geschützten Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*) lässt sich aufgrund der Grundstücksorganisation (Norderschließung mit Parkierung) nicht erhalten. Ein Erhalt wäre eine Mehrversiegelung oder dem Wegfall des Gehölzes und der öffentlichen Parkierung an der Stichstraße gegenüberzustellen.

Naturdenkmäler sind im Gebiet nicht vorhanden; streng geschützten Pflanzenarten sind nicht bekannt.



8.3.4 Auswirkungen auf den Boden

8.3.4.1 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen liegen im Plangebiet nicht vor.

8.3.4.2 Versiegelung

8.3.4.2.1 Bestandssituation

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Meisterhof I“ aus dem Jahr 1979. Rechtsgrundlage zur Ermittlung des Maßes der überbaubaren Fläche ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1976. Nach § 19 (4) BauNVO i.d.F. von 1976 bleiben die Grundflächen von Hof- und Erschließungsflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt. Um eine Versiegelung einzuschränken, bedarf es der Festsetzung von Pflanzgebotsflächen oder einer ausdrücklichen Beschränkung der Versiegelung. Dies ist in der Planung aus dem Jahr 1979 nur teilweise vorgenommen worden. Nicht näher definierte Flächen sind deshalb als voll versiegelt anzunehmen.

versiegelte Fläche nach rechtskräftigem Bebauungsplan = Plangebiet - Vorgartenfläche
= 1.973 m² - 368 m² = 1.605 m²

Das gesamte Plangebiet umfasst 1.973 m². Hiervon sind etwa 1.600 m² rechnerisch versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von 80 %.

8.3.4.2.2 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 Planänderung = 2 x 300 m² = 600 m²

Das gesamte Plangebiet umfasst 1.973 m². Hiervon sind 600 m² rechnerisch versiegelt. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von 30 %.

Gegenüber der möglichen Versiegelung nach dem Bebauungsplan „Meisterhof I“ aus dem Jahr 1979 ergibt sich eine rechnerische Entsiegelung von etwa 1.000 m² oder um 50 % des Plangebiets. Das Schutzgut Boden wird somit in erhöhtem Maße geschont.

8.3.5 Auswirkungen auf das Wasser

Aufgrund der Reduzierung der Gesamtversiegelung um 50 % 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.

Auf Grund der besonderen geologischen Situation des Plangebietes wird gemäß der gutachterlichen und von der Wasserbehörde angeregten Empfehlung auf eine generelle Versickerung des Oberflächenwassers verzichtet. Zur Vermeidung von ungewollten "Druckstößen" (s. Geotechnisches Gutachten vom 06.10.2010, Anlage Textteil) in das Grundwasser ist das von den möglicherweise unbegrünten Dachflächen schwallartig abgeleitete Oberflächenwasser dem Mischwasserkanal zuzuführen. Durch die alternativ mögliche Sammlung des Wassers in einer Zisterne können Trinkwasserressourcen gespart werden, die indirekt wiederum das Grundwasser schonen.

Die Festsetzung einer Begrünung von Dächern geringer Neigung ist auch im kleineren Umfang mit vertretbarem Aufwand möglich. Aufgrund der Verdunstung von Dachflächenwasser wird bei besonderen Regenereignissen ein möglicher Überlauf in die Kanalisation zeitlich verzögert, so dass die Spitzen der Durchlaufmengen im Kanal geglättet werden. Hierdurch werden bei schwallartig auftretenden Ereignissen Überlastungen verhindert, die eine Gefahr für Überschwemmungen und Wasserrückstau darstellen. Deshalb wird für Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer baukonstruktiv angemessenen Größe Dachbegrünung vorgeschrieben.

8.3.6 Auswirkungen auf das Stadtklima

Im Hinblick auf die geringe Größe und die sich einfügende Bebauung hat das Plangebiet keine Auswirkungen auf das Stadtklima. Nur das Mikroklima in der Siedlung ist von der Planänderung betroffen.



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 aufgrund von 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.

8.3.7 Auswirkungen auf die Lufthygiene

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität findet aufgrund der Wohnnutzung nicht statt.

8.4 Auswirkungen auf Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollte im Zuge von Erdarbeiten auf archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) oder Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) gestoßen werden, befindet sich ein entsprechender Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes.

9 Besondere Baugrundverhältnisse; Hinweise

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von einigen Grundstückseigentümern an der Vintschgaustraße auf die schwierige geologische Situation des Plangebietes hingewiesen. Insbesondere die Eigentümer der Wohngebäude Vintschgaustraße 23, 25 und 27 haben vorgetragen, dass ihre Wohngebäude bereits Schiefstellungen bzw. Schädigungen aufweisen würden. Die Ursache für diese Schädigungen bzw. der Zeitpunkt des Eintrittes dieser Schäden kann nicht eingegrenzt werden.

Von den Eigentümern der Nachbargrundstücke wurde die Stadt aufgefordert, eine Bebauung des städtischen Grundstückes zu unterlassen, da hierdurch die Gefahr einer weiteren Schädigung ihrer Wohngebäude bestünde.

Die Stadt Weingarten hat daraufhin die geologische Situation der Baugrundverhältnisse umfassend gutachtlich untersuchen lassen. Dabei wurde insbesondere auch die Gründung der Wohngebäude Vintschgaustraße 23, 25 und 27 untersucht. Das die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass unter entsprechender Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse und bei Beachtung der Grundwassersituation eine Bebauung des städtischen Grundstückes grundsätzlich möglich ist.

Im Bebauungsplan wurde deshalb für alle baulichen Eingriffe in den Baugrund eine Untergrenze festgelegt, welche ca. 1,5 m über dem maximalen Grundwasserstand liegt. Die Baufenster wurden reduziert und an die östliche Grundstücksgrenze gelegt; womit der Abstand zu den fraglichen Nachbargrundstücken maximal erhöht wird. Die Baumasse wird auf zwei Baukörper begrenzt, die durch die Bauten entstehende Bodenpressung ist nachzuweisen.

Unter Ziffer 1.10 werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Es wird Flachgründung vorgeschrieben und Pfahlgründung ausgeschlossen. Durch eine geologische Fachbauleitung, Beweissicherungsverfahren und die Dokumentation der unvermeidlichen Erschütterungen wird ein dichtes Überwachungssystem gefordert.

Die Alternative stellt nur ein völliger Verzicht auf jede Art der Bebauung dar, dies erscheint auf Grund der gutachterlichen Feststellungen als nicht verhältnismäßig. Dies insbesondere mit Blick auf die Verpflichtung der Stadt zur Innenentwicklung die zur Verfügung stehenden Baulücken zu nutzen.

Die von den Eigentümern angesprochene Festlegung, wer für die Gründungsmaßnahmen der neuen Gebäude verantwortlich ist, kann im Bebauungsplan nicht abschließend behandelt werden. Dies kann ggf. im Kaufvertrag zwischen der Stadt Weingarten und den Käufern geregelt werden.



10 Zusammenfassung

Die Überführung der Gemeinbedarfsfläche in Wohnnutzung aktiviert die ungenutzte, voll erschlossene Baufläche im Innenbereich. Hierdurch wird dem Nachfragedruck nach Bauland begegnet, dem Abwandern in das Umland entgegengewirkt und die Neuerschließung von Grund und Boden verhindert. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht ergeben sich Vorteile.

Die Standsicherheit von Gebäuden in der Umgebung wird nicht beeinträchtigt. Durch Festsetzungen werden Änderungen des Grundwasserflusses verhindert, die zu Austrocknungen des Untergrundes und Setzungen führen könnten.

Die Planung birgt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter, Vögel oder streng geschützte Arten.

11 Planverwirklichung und Kosten

Durch den möglichen Verkauf der bislang ungenutzten Fläche können Einnahmen erzielt werden. Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht.

12 Anlage

- Ökologischer Erläuterungsbericht, Umweltschutzstelle Weingarten, vom 19.03.2012 mit Ergänzung vom 28.11.2012