

Bebauungsplan / örtliche Bauvorschriften „Unter der Landstraße - 2. Änderung“**B E G R Ü N D U N G****1. Anlass der Planaufstellung**

Durch den Wechsel einiger Grundstückseigentümer im Bereich westlich der Waldseer Straße zwischen Niederbieger Straße und Lägelerstraße und deren Bauabsichten ergibt sich der Bedarf zur Überarbeitung und gegenseitigen Abstimmung der das Gebiet bisher erfassenden Bebauungspläne. Es handelt sich um den Bebauungsplan „Unter der Landstraße“, rechtskräftig seit 29. 05. 1959, und seine Änderung, rechtskräftig seit 18. 07. 1990, sowie um den nordöstlich der Niederbieger Straße gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes „Nördlich Bad Schöneck“, rechtskräftig seit 06. 02. 1985. Die Entwicklung innerhalb des Gebietes reicht von den ursprünglich vorgesehenen Nutzungen teilweise sehr stark ab, so dass der gesamte Bereich städtebaulich ungeordnet wirkt. Neben der äußerst heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur, die erhebliche Spannungen mit sich bringt, ist ein wesentlicher Mangel in der unzureichenden Erschließung zu sehen. Um die fehlende städtebauliche Ordnung sicherzustellen, bedarf es der Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben für die bauliche und sonstige Nutzung, die auch eine angemessene Erschließung beinhaltet. Darin liegt die wesentlichste Zielsetzung für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist entsprechend der Darstellung im Lageplan M 1 : 1000 des Stadtplanungsamtes mit Datum vom 08.03.2002 wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Lägelerstraße,
- im Südosten durch die westliche Flurstücksgrenze der Waldseer Straße, bzw. deren westlichen Fahrbahnrand,
- im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Ettishofer Straße,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 896/4 und die nördliche Flurstücksgrenze der Niederbieger Straße.

Gegenüber dem Geltungsbereich der Planaufstellung mit Datum vom 30. 01. 2001 weicht das Plangebiet durch die Einbeziehung der Flurstücke Nr. 896/3, 896/7 und 896/8 ab. Die Einbeziehung erfolgt, um die Einmündung der Niederbieger Straße in die Waldseer Straße stadträumlich eindeutig definieren zu können.

3. Einordnung in übergeordnete und vorbereitende Planungen

Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits vollständig erfasst. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 sind die Flächen als Mischbauflächen im Norden, gewerbliche Bauflächen

und eine Grünfläche im Süden zusammen mit der ursprünglich vorhandenen Gleisanlage dargestellt.

Der östlich der Einmündung der Ettishoferstraße gelegene Teil der Grünfläche wird in die gewerbliche Baufläche einbezogen, ebenso die Fläche der bisherigen Gleisanlage. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erscheint entbehrlich, da die Einbeziehung der städtebaulichen Ordnung dient.

Da das planerische Gesamtkonzept des Flächennutzungsplanes hierdurch nicht beeinträchtigt wird, kann die Planung als vereinbar mit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB angesehen werden.

4. Bestand

4.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit verschiedene Gewerbebetriebe, Lagergebäude und Flächen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, Büro und Wohngebäude sowie ein Container der als Übergangsbereich für Asylsuchende dient. Ein Teil der vorhandenen Gebäude und Freiflächen liegt brach und soll zukünftig für neue Nutzungen zur Verfügung stehen.

4.2 Bestand in der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen und Gebäude im Bereich der Waldseer Straße, durch gegenwärtig noch nicht umgewidmete Flächen der ehemaligen Argonnenkaserne und durch heterogene Nutzungs- und Baustrukturen im Bereich der Niederbieger / Ettishofer Straße geprägt.

5. Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließung für die vorhandenen Bauflächen ist derzeit nur im nördlichen Bereich durch die Argonnenstraße ausreichend gesichert. Die Bauflächen im Eckbereich der Niederbieger / Waldseer Straße sind nicht angemessen erschlossen. Hier wird daher eine öffentliche Zufahrt geplant, die zusammen mit der Argonnenstraße eine zusammenhängende und der Nutzungsstruktur angemessene Erschließung ermöglicht. Da das Verkehrsaufkommen in der Niederbieger Straße auch zukünftig, als Zubringer zur B 30 neu, recht hoch anzusetzen ist, wird die neu geplante Einmündung ohne Lichtsignalanlage das Abfahren aus dem Gebiet nur in nördlicher Richtung ermöglichen. Der nach Süden abfließende Verkehr wird über die Lägererstraße abgewickelt, wo an beiden Enden - den Einmündungen in die Niederbieger und Waldseer Straße - Lichtsignalanlagen vorhanden sind. Der flüssige Verkehrsabfluss ist hierdurch gewährleistet.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs sind die erforderlichen privaten Stellplätze auf den Grundstücken herzustellen.

Für die Fußgänger sind einseitig Gehwege innerhalb des Gebietes vorgesehen bzw. bereits vorhanden.

Die Ver- und Entsorgung ist über die bereits vorhandenen Anlagen gesichert. Oberflächenwasser soll zukünftig auf den Grundstücken versickert oder in Zisternen zur Brauchwassernutzung gesammelt werden.

6. Altlasten

Entsprechend der historischen Altlastenerhebung der Stadt Weingarten sind im Plangebiet folgende verdächtige Flächen bekannt: Flurstück Nr. 896/3, 3555/1, 3352, 3379 und 3350/1. Es handelt sich dabei um Gewerbealtstandorte, welche auf Grund ihrer betrieblichen Eigenart den Verdacht auf Bodenverunreinigungen begründen.

Flurstück Nr.	Altlastverdächtige Nutzung	Bewertung	
		Handlungsbedarf	Beweisniveau
3352	Landmaschinenwerkstatt	B	0
3379	Kfz-Reparaturwerkstätte	B	0
3350/1	Ölmühle	E	0
896/3	Sägewerk	B	0
3555/1	Trafostationen	Trafo noch in Betrieb	

Die vorgesehenen und vorhandenen Nutzungen werden dadurch nicht betroffen. Bei wesentlichen Nutzungsänderungen und bei Eingriffen in den Baugrund sind weitere Erkundungen erforderlich.

7. Bauliche und sonstige Nutzungen - Änderung bisheriger Festsetzungen -

Die Nutzungsarten innerhalb des Plangebildes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wie folgt vorgesehen:

- eingeschränktes Gewerbegebiet im Süden,
- Mischgebiet im Norden und Nordosten und
- ein allgemeines Wohngebiet im Osten am Martinusweg.

Das vorgeschlagene Nutzungsgemenge entspricht im Wesentlichen den vorhandenen Nutzungen und erscheint auch längerfristig vertretbar, zumal die an das Wohngebiet angrenzende gewerbliche Nutzung durch Auflagen zum Lärmschutz eingeschränkt wurde.

Südlich der Niederbieger Straße wird die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche, westlich der Einmündung der Ettishofer Straße, als Baufläche vorgesehen. Dies erfolgt, um für die zukünftige – durch Öffnung des Nordbogens der B 30 neu – wichtige Ausfallstraße eine städtebaulich angemessene bauliche Begrenzung zu ermöglichen, da die bisherige Abschlussbebauung weder höhenmäßig, noch gestalterisch einen geordneten Eindruck vermittelt.

Nutzungseinschränkungen bestehen im Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme solcher Betriebe, die im Innenstadtbereich nicht sinnvoll unterzubringen sind. Hiermit soll einer strukturellen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden, die die zentrale Versorgung gefährden könnte. Der Ausschluss basiert auf der gutachterlichen Markt- und Standortuntersuchung für Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk der GMA, Ludwigsburg vom Mai 1987 und auf dem Beschluss des Gemeinderates vom 20.05.1985 zur Änderung bestehender Bebauungspläne hinsichtlich der Einschränkung bzw. des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben in Randgebieten.

Weitere Nutzungsausschlüsse betreffen Schank- und Speisewirtschaften im Wohngebiet und Tankstellen, Vergnügungstätten aller Art und Bordelle. Die Anschlüsse sollen sicherstellen, dass die bestehende heterogene Nutzungsstruktur nicht durch zusätzliche Spannungen und Störungen verursachende Nutzungen belastet wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen bestimmt. Hierbei wurden die bereits zulässigen Nutzungswerte beachtet. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung werden im Mischgebiet und Gewerbegebiet nicht voll ausgeschöpft, da diese als nicht verträglich mit der angrenzenden Wohnbebauung angesehen werden.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nördlich Bad Schöneck“ erfolgen Veränderungen, die sich auf Grund des Erfordernisses einer angemessenen und ausreichenden Erschließung ergeben. Die bisherige überbaubare Fläche wird im Bereich der Niederbieger Straße zum Teil für die Errichtung einer öffentlichen Zufahrt in Verlängerung der Argonnenstraße vorgesehen. Die bislang als Industriegleis genutzte Fläche wird in die Bauflächen integriert, da das Gleis nicht mehr benötigt wird und die Führung der Anlage die städtebauliche Ordnung stark behindert hat. Die Bauflächen nördlich der Niederbieger Straße werden neu geordnet, wobei die vorgesehenen, zusammenhängenden Baufenster den gewerblichen Nutzungen innerhalb dieses Bereiches eher gerecht werden. Für die Inanspruchnahme bisher nicht überbaubarer Flächen wird durch Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen Ausgleich geleistet.

Die Höhenentwicklung wird durch maximale Wandhöhen begrenzt. Die Begrenzung dient der Sicherstellung einer verträglichen Höhenentwicklung und erfolgt aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur nicht durch Festlegung der Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung von Baulinien dient der langfristig beabsichtigten Ordnung des Gebietes und entspricht im Wesentlichen den bisherigen Vorgaben, was den nördlichen Planbereich betrifft. Um die Gebäude und Grundstücksgrenzen zukünftig ablesbar zu halten, wird offene Bauweise bzw. abweichende Bauweise für gewerblich zu nutzende Flächen festgesetzt, da die vorhandenen Gebäude bereits mehr als 50 m Länge aufweisen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen sollen diese, mit Ausnahme von Tiefgaragen und Zufahrten, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Dies dient dazu, die an die Erschließungsstraßen angrenzenden Bereiche für repräsentative Zwecke und Pflanzmaßnahmen vorzuhalten.

Zum Lärmschutz für die Wohnbebauung sind Regelungen für die direkt angrenzende Gewerbefläche getroffen, die bereits zuvor im Bebauungsplan „Unter der Landstraße – Änderung“ festgesetzt waren.

Zur Gestalterischen Aufwertung, zur Sicherung der Begrünung und zur Vermeidung nachhaltiger Eingriffe in den Naturhaushalt werden mehrere Pflanzgebote sowie Pflanzbindungen vorgeschrieben. Des Weiteren soll zukünftig die Versickerung von Niederschlagswasser, soweit schadlos möglich, auf den Grundstücken erfolgen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden örtliche Bauvorschriften zur Regelung der Gestaltung baulicher Anlagen und sonstiger, städtebaulich relevanter Elemente aufgestellt.

Hierbei erfolgen Vorschriften zur Dachform und Gestaltung, die sowohl den jeweiligen Gebietscharakter, als auch die bisherige Entwicklung berücksichtigen.

Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des Ortsbildes werden glänzende Metallverkleidungen und grelle Fassaden ausgeschlossen und zur Gliederung Kletterpflanzen für geschlossene Fassadenteile vorgesehen.

Die Gestaltung von Nebenanlagen wird für Einfriedigungen, Stellplätze, Freiflächen, Werbeanlagen und die Außenbeleuchtung über entsprechende Vorschriften geregelt, um die Heterogenität innerhalb des Gebietes zu mildern und durch einheitliche Vorgaben, ein harmonischeres Siedlungsbild zu bewirken.

Antennenanlagen und Niederspannungsleitungen werden ebenfalls durch Vorschriften geregelt, um die Außenwirkung des Gebietes nicht zusätzlich zu belasten.

Da auch Mobilfunkanlagen im Falle ihrer Häufung eine Störung des Siedlungsbildes mit sich bringen können und da die möglichen Beeinträchtigungen durch Mobilfunkanlagen noch nicht abschließend geklärt sind, sind diese nur ausnahmsweise im Gewerbe- und Mischgebiet zulässig. Im Wohngebiet bleiben sie ausgeschlossen, da sie aufgrund der dichten Bebauung nicht verträglich erscheinen.

9. Planungskennwerte

Das geplante Gebiet misst insgesamt 9,73 ha. Die Gesamtfläche ist wie folgt unterteilt:

Nettobauland Gewerbe	2,95 ha
Nettobauland Mischgebiet	3,32 ha
Nettobauland Wohnen	1,74 ha
Erschließungsflächen	1,47 ha
Öffentliche Grünflächen	0,25 ha

10. Auswirkungen der Planung und Eingriff

Die vorliegende Planung dient in erster Linie der Verbesserung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebietes. Da sämtliche Grundstücke bereits mit baulichen Anlagen belegt sind, wird hierdurch im Wesentlichen nur die Umnutzung bzw. eine wirtschaftlichere Nutzung der Grundstücke vorbereitet.

Schädliche Lärmimmissionen für die Bewohner der vorhandenen Wohngebäude sollen durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung von Mischbauflächen in der Nachbarschaft dazu, Störungen für das Wohngebiet weitgehend zu verhindern.

Da mit der Erhöhung der Grundflächenzahlen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke, aber auch eine Erhöhung der potentiellen Versiegelung verbunden ist, ist zunächst von einem Eingriff in den Naturhaushalt, vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser betreffend, auszugehen. Da die Grundstücke überwiegend jedoch deutlich dichter bebaut sind, als ursprünglich zulässig, ist der Eingriff im Wesentlichen bereits erfolgt. Durch die Einbeziehung einzelner, derzeit nur wenig bebauter Grundstücke ist ein Eingriff gegeben, der jedoch durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Gebietes ausgeglichen wird. Zur Klärung des Ausgleichsbedarfs wurde ein Landschaftsplaner einbezogen. Dieser hat den zu erwartenden Eingriff bilanziert und einen Grünordnungsplan mit Begründung erstellt, der dem Bebauungsplan beiliegt.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird die Versickerung von nicht schadstoffbelastetem Oberflächenwasser im Bebauungsplan vorgesehen.

Schutzgebiete oder sonstige Schutzgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach der Vorprüfung für die Planung nicht erforderlich, da durch die Änderung keine nachhaltigen Auswirkungen entstehen.

11. Kosten und Planverwirklichung

Für die Stadt entstehen durch die Planung Kosten für den Ausbau der südlichen Zufahrt in Höhe von ca. 150.000,-- Euro. Die Refinanzierung wird über Erschließungsbeiträge angestrebt. Zusätzlich entstehen Kosten für den Flächenerwerb. Die Herstellung der Erschließungsanlagen ist im Jahr 2004 geplant.

Als Instrument für die Planverwirklichung sind bodenordnende Maßnahmen in Form von Grenzregelungen vorgesehen.

Weingarten, den 08.03.2002