

Entwurf

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Welte-Nord"

B E G R Ü N D U N G

zur Entwurfsberatung/öffentlichen Auslegung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeinderat hat am 16.12.92 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet "Welte-Süd" beschlossen. Die seitdem eingetretene Entwicklung macht es notwendig, das durch den Aufstellungsbeschluß festgelegte Planungsgebiet um 2 Teilflächen wie folgt zu erweitern:

- Einbeziehung eines Teilstücks der in Planung befindlichen L 314-neu von der L 284 - Mochenwanger Straße - bis zur Einmündung der Erschließungsstraße des östlichen Teils des Gewerbegebietes. Die Einbeziehung wird erforderlich, um den Verkehrsanschluß planungsrechtlich zu sichern, nachdem seitens der Straßenbaubehörde des Landes als Baulastträger ausgesagt wurde, daß mit der Fertigstellung der L 314-neu frühestens bis 1997/1998 gerechnet werden kann.
- Einbeziehung der für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (FNL 3). Mit dem am 01.05.93 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ist § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes in die Bauleitplanung eingeführt worden. Danach sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die dafür erforderlichen Flächen im Bebauungsplan festzusetzen.
Das Planungsgebiet wird somit gem. der Darstellung im Lageplan vom 12.08.93 wie folgt begrenzt:

Teilgebiet südlich der L 314-neu:

- | | |
|---------------|--|
| Im Nordwesten | durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Baienfurt, |
| im Norden | durch die südliche Planungsgrenze der L 314-neu bis zur Einmündung der Erschließungsstraße "Straße B", dann durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Baienfurt, |
| im Osten | durch die L 284 - Mochenwanger Straße (östlicher Fahrbahnrand auf 130 m Länge ab der nördlichen Begrenzung, dann westlich des Banketts bis zur südlichen Begrenzung), |
| im Süden | durch die nördliche Grundstücksgrenze des Flst. 858/3 der Argonnenkaserne von der L 284 bis zur Ostgrenze des Flst. 878/1 der Argonnenkaserne, dann durch die Ost-, Nord- und Westgrenze des Flst. 878/1, dann durch die nördliche Begrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Welte-Süd" bis zur B 32 - Niederbieger Straße, |

im Westen durch die B 32 - Niederbieger Straße - (östliches Bankett).

Teilgebiet nördlich der L 314-neu:

Im Nordwesten durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Baienfurt,

im Osten durch die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Baienfurt,

im Süden durch die nördliche Planungsgrenze der L 314-neu.

2. Lage im Raum, räumliche und strukturelle Situation, bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt am Nordrand des westlichen Siedlungsbereiches der Stadt zwischen der L 284 - Mochenwanger Straße - im Osten und der B 32 - Niederbieger Straße - im Westen. Es schließt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet "Welte-Süd" und an das Areal der Argonnenkaserne an und erstreckt sich nach Norden bis an die Gemarkungsgrenze zu Baienfurt bzw. bis zu der entlang der Gemarkungsgrenze im wesentlichen auf Gemarkung Weingarten verlaufenden künftigen Trasse für die Verlegung der L 314-neu.

Die Flächen nördlich der geplanten L 314-neu, welche überwiegend zur Gemarkung Baienfurt gehören, sind landwirtschaftlich genutzt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zieljahr 1990) als Freihaltefläche i. S. des Regionalplans ausgewiesen; eine kleinere im Nordwesten an das Planungsgebiet anschließende Fläche auf Gemarkung Baienfurt beinhaltet gewerbliche Nutzungen.

Östlich der L 284 - Mochenwanger Straße - schließt das Industriegebiet Bechters mit Nutzungen im Charakter eines Gewerbegebiets an.

Die südlich angrenzende Argonnenkaserne weist im Anschlußbereich Flächen und Gebäude zur Unterbringung und Wartung von KFZ sowie Einrichtungen für sportliche Zwecke auf. Das ebenfalls südlich angrenzende Gewerbegebiet "Welte-Süd" ist gegliedert in einen Teil mit uneingeschränkter und (entlang der B 32) in einen Teil mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung. Westlich der B 32 - Niederbieger Straße - schließt das Teilgebiet "Lerchenfeld" des Wohngebiets "Untere Breite" an.

Das Planungsgebiet selbst ist noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die im Gebiet gelegene Hofstelle "Bechters" ist aufgegeben und von der Stadt Weingarten erworben; die Hofstelle "Welte" wird nur noch in eingeschränktem Umfang bewirtschaftet. Teilflächen sind von der Stadt Weingarten bereits erworben; es ist beabsichtigt, weitere Teilflächen zu erwerben. Im näheren Umfeld beider Hofstellen befinden sich Streuobstwiesen, wovon der wertvollere Bestand des Weltehofes sich nach Norden bis in die vorgesehene Ersatz- und Ausgleichsfläche hinein nördlich der L 314-neu erstreckt.

Im südlichen Bereich, im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet "Welte-Süd", sind Anlagen von 3 Gewerbebetrieben vorhanden.

Im nordwestlichen Bereich an der B 32 - Niederbieger Straße - befinden sich 3 Grundstücke mit bestehenden Wohngebäuden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Im gesamten Gemarkungsgebiet der Stadt Weingarten steht keine freie gewerbliche Baufläche mehr zur Verfügung; die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen sind von den Betrieben schon weitgehend ausgenutzt. Es kann somit der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zur Neuansiedlung wie auch zur Erweiterung und Umsetzung ansässiger Betriebe nicht entsprochen werden.

Zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbes und um eine Abwanderung von gewerblichem Potential zu verhindern, ist es dringend erforderlich, neue gewerbliche Bauflächen bereitzustellen.

Als einzige Möglichkeit zur Entwicklung eines Gewerbegebietes kommt das Planungsgebiet in Frage, da weder im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Z.J. 1990) noch in der Fortschreibung (Z.J. 2000) weitere Gewerbebauflächen ausgewiesen sind.

Zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und zur Sicherung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zieljahr 1190) ist der überwiegende Teil des Planungsgebietes als Gewerbebaufläche ausgewiesen; lediglich eine kleinere Teilfläche im Bereich der ehemaligen Hofstelle "Bechters" ist als Freihaltefläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist noch nicht ausgewiesen.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan stuft das Gebiet als landschaftlich unbedenklich ein.

Der Gemeindeverband Mittleres Schussental hat ein Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf das Zieljahr 2000 eingeleitet. Die Verbandsversammlung hat dem Fortschreibungsentwurf am 03.11.92 zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen. Die vom 23.08. bis 27.09.93 stattfindende öffentliche Auslegung ist öffentlich bekannt gemacht worden.

Im Rahmen des derzeit laufenden Verfahrens zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf das Zieljahr 2000 sind in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in verstärktem Maße vorgetragen worden; zu deren Abklärung und Berücksichtigung wird ein Grünordnungsplan erstellt.

Die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Planung sieht folgende Nutzungen vor:

- Mischgebiet unter Einbeziehung und zur Umstrukturierung der vorhandenen Wohnnutzung an der B 32,
- Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung entlang der B 32 dahingehend, daß nur solche Betriebe und Anlagen zugelassen sind, welche das Wohnen nicht wesentlich stören,

- Gewerbegebiet im sonstigen Bereich
- Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Planung sieht außerdem vor, daß eine infolge der Teilauflösung des Standorts freiwerdende Teilfläche der Argonnenkaserne, die jetzt noch im Flächennutzungsplan als "Sondergebiet Bund" ausgewiesen ist, später an das Gewerbegebiet angegliedert werden soll.

Die Angliederung an das Gewerbegebiet drängt sich aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung und ihrer Eignung hinsichtlich der vorgesehenen Nutzungs- und Erschließungsstruktur auf.

Ihre planungsrechtliche Festsetzung kann derzeit noch nicht vollzogen werden, da die Freigabe von der Nutzung durch die Streitkräfte voraussichtlich erst zum Jahr 1995 zu erwarten ist.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsgebiet eignet sich für die Entwicklung eines Gewerbegebietes insbesondere aufgrund seiner

- konfliktlosen Einfügung in die in seiner Umgebung vorhandenen Nutzungen:
 - ... Gewerbenutzungen im Osten,
 - ... Gewerbenutzung und artverwandte Nutzung im Anschlußbereich der Argonnenkaserne im Süden,
 - ... Gewerbenutzung im Nordwesten,
 - ... der Wohnnutzung im Westen kann durch einen Pufferstreifen, bestehend aus einer Grünfläche entlang der B 32 mit anschließendem eingeschränkten Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet Rechnung getragen werden,
 - ... zur landwirtschaftlichen Nutzung im Norden ergibt sich durch die Trasse der künftigen L 314-neu und die anschließende Zone der Gebietseingrünung eine ausreichende Distanz,
- günstigen Einordnung in das überörtliche Verkehrsnetz:
 - ... direkte Auffahrt über die künftige L 314 zur B 32-neu,
 - ... direkte Anbindung über den Anschluß der L 314 an die L 284,
 - ... Anbindung über die B 32 bzw. L 284 an die B 30-alt,
- zusammenhängenden Gebietsgröße, welche eine Parzellierung für alle Bedarfsgrößen einerseits und gleichzeitig die innere Gliederung andererseits zuläßt.

Entsprechend den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde die Planung nach folgenden generellen Planungszielen entwickelt:

- Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, die eine flexible, bedarfsgerechte Parzellierung in wirtschaftlich nutzbare Baugrundstücke zulassen,
- wirtschaftliche Auswertung des Areals,
- übersichtliche Gliederung des Gebiets,
- übersichtliches, wirtschaftliches Verkehrssystem mit bedarfsgerechter Erschließung der Baugrundstücke,
- Berücksichtigung der im Gebiet und in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen,

- Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen baulichen Struktur und der städtebaulich maßstäblichen Einbindung in das Siedlungsbild,
- Einbindung des Gebiets in die offene Landschaft unter Berücksichtigung der optischen Fernwirkung von den Talhängen, Gestaltung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft,
- Eingriffsminimierung
 - ... Erhalt und Entwicklung von vorhandenem ökologisch und kleinklimatisch wertvollem Grünbestand (Streuobstwiesen),
 - ... Ausgleichsmaßnahmen,
 - ... Ersatzmaßnahmen,
- Durchgrünung des Gebiets, Sicherstellung und Verbesserung des Gebietsklimas.

6. Art der baulichen Nutzungen

Entsprechend den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und der Flächennutzungsplanfortschreibung werden folgende Nutzungen festgesetzt:

- Mischgebiet im Nordwesten an der B 32 - Niederbieger Straße - unter Einbeziehung und zur Umstrukturierung der dort vorhandenen einzelnen Wohnnutzungen; damit soll gleichzeitig die nördlich auf Gemarkung Baienfurt vorhandene Gewerbenutzung berücksichtigt, wie auch eine Pufferzone zwischen dem westlichen Wohngebiet "Untere Breite" und dem geplanten Gewerbegebiet hergestellt werden.
- Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung entlang der B 32 als Puffer zwischen dem bestehenden Wohngebiet "Untere Breite" und dem geplanten Gewerbegebiet,
- Gewerbegebiet ohne Nutzungsbeschränkung im gesamten sonstigen Bereich,
- die bestehende Hofstelle "Welte" kann innerhalb der zum Erhalt des Streuobstbestandes festgesetzten privaten Grünfläche im Rahmen des Bestandsschutzes genutzt werden.

Im gesamten Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen vom Ausschluß sind Einzelhandelsbetriebe der nicht innenstadtbedeutsamen Branchen/Warengruppen. Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben werden die grundsätzlichen Beschlüsse des Gemeinderates vom 20.05.85 und vom 12.06.89 umgesetzt, wonach Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der nicht innenstadtbedeutsamen Branchen/Warengruppen) in Randgebieten nicht zugelassen werden sollen. Dieser Beschluß gründet sich auf eine gutachterliche Markt- und Standortuntersuchung der "GMA", Ludwigsburg vom Mai 1987, welche zu dem Ergebnis kommt, daß der mittelfristige, zusätzliche Verkaufsflächenbedarf weitgehend in zentraler Lage bereitzustellen ist. Mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll strukturellen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden, welche die Ziele der Stadtsanierung gefährden, die zentrale Standortlage schwächen, zur Ausdünnung des Versorgungsgebietes führen und letztlich eine Veränderung der Gesamtstruktur der Stadt befürchten lassen; es soll die Funktion des Stadtkerns als Zentrum verbrauchernaher Versorgung, seine dauerhafte Belegung und der Wettbewerb gesichert und gestärkt werden. Die Einzelhandelsbetriebe der nicht innenstadtbedeutsamen Branchen/Warengruppen werden zugelassen, da solche Betriebe in der Struktur des Stadtzentrums nicht untergebracht werden und dort störend sein können.

Im Mischgebiet ist der Handel mit eigenproduzierten Waren als Ausnahme zugelassen, weil dies der Zielsetzung des Mischgebietes entspricht. Die Ausnahmen gemäß § 6 und § 8 Abs. 2+3 BauNVO sind deshalb nicht zugelassen, weil sie der gewünschten Nutzungsstruktur und den Zielsetzungen der Planung nicht entsprechen.

7. Bauliche Struktur/Maß der baulichen Nutzung/Innere Gliederung des Gebietes

Die innere Gliederung und die bauliche Struktur des Gebiets orientieren sich an den Erfordernissen einer gewerblichen Nutzung. Durch die Ausweisung großflächiger, zusammenhängender Bauflächen kann eine flexible, bedarfsgerechte Parzellierung und eine wirtschaftliche Auswertung der Baugrundstücke angeboten werden. Als Äquivalent zu den großflächigen Bauquartieren sind die gebietsgliedernden Grün- und Durchlüftungsschneisen entsprechend großräumig angelegt. Durch konsequente Anordnung von Pflanzgebotsflächen in den Randzonen der Bauquartiere ist die innere Durchgrünung des Gebiets und die Eingrünung der Baumassen innerhalb des Gebiets gewährleistet. Es kann deshalb auf eine weitere Gliederung innerhalb der Bauquartiere verzichtet und die intensive Nutzung der überbaubaren Flächen bei einer Grundflächenzahl von 0,7 bis zur festgesetzten Höhenbeschränkung zugelassen werden. Die Höhenbeschränkung der Gebäude auf ca. 12,5 m über Gelände berücksichtigt einerseits die betrieblichen Erfordernisse (bei Hallen mit Kranbahn ca. 10,0 m lichte Höhe zuzüglich Dachkonstruktion); wie auch die Lage des Gebiets in der flachen Schussensenke mit deren übergeordneten Bedeutung für den Luftaustausch ebenso wie die optische Fernwirkung von den Talhängen und die städtebaulich maßstäbliche Einbindung in das Siedlungsgefüge. Zur Berücksichtigung besonderer Anforderungen werden innerhalb eines abgegrenzten Teilbereichs im Kern des Planungsgebiets Höhen bis ca. 16,0 m zugelassen.

Für das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet im Übergangsbereich zur kleinmaßstäblichen Wohnbebauung des westlich angrenzenden Wohngebiets "Untere Breite" ist die Höhenentwicklung der Baukörper in Anlehnung an die Festsetzungen für das bestehende Gewerbegebiet "Welte-Süd" und entsprechend dem Nutzungszweck auf 8,0 m über Gelände abgestuft.

8. Äußere Erschließung

8.1 Verkehr:

Das Planungsgebiet liegt verkehrsgünstig zwischen den klassifizierten Straßen B 32 im Westen und der L 284 im Osten. An der künftigen L 314-neu, welche als Verbindungsspanne zwischen der L 284 und der B 32 entlang dem nördlichen Gebietsrand planerisch festgelegt ist, sind 2 Anschlüsse vorgesehen. Damit erhält das Gebiet für den Kraftverkehr direkte Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz mit einer direkten Auffahrt zur B 30-neu/B 32-neu im Knoten Niederbiegen sowie einem direkten Anschluß an die L 284. Auch die Anbindung an die B 30-alt ist über die B 32 bzw. L 284 auf kurzem Weg gegeben. Ein weiterer Anschluß zur B 32 ist über die Weltestraße des angrenzenden Gewerbegebietes "Welte-Süd" schon vorhanden.

Nach Aussage der Straßenbaubehörde kann aufgrund der Finanzsituation des Landes mit der Fertigstellung der L 314-neu erst 1997/1998 gerechnet werden. Für eine vor diesem Zeitpunkt liegende Erschließung des Gewerbegebietes sind folgende Übergangslösungen vorgesehen:

- Westliches Teilgebiet:

Erschließung von der B 32 - Niederbieger Straße - über die Weltestraße mit bestehendem Anschluß an der B 32.

- Östliches Teilgebiet:

Erschließung von der L 284 - Mochenwanger Straße durch Ausbau eines Teilstücks der L 314 vom Anschluß an der L 284 bis zum Anschluß der Erschließungsstichstraße. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird dieses Teilstück der L 314 in den Bebauungsplan mit einbezogen.

Anschlüsse an das überörtliche Radwegenetz sind vorgesehen

- an der B 32 in der Zäsur zwischen Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet sowie durch Weiterführung des bestehenden Anschlusses entlang der Heinrich-Hertz-Straße,
- bei der Einmündung an der L 314,
- an der L 314 jeweils an den Anschlüssen der inneren Erschließungsstraßen.

Durch eine Verknüpfung dieser Anschlüsse über ein durchgängiges Radwegesystem innerhalb des Gebiets ergibt sich eine Querverbindung zwischen dem östlichen und westlichen Stadtgebiet bis zum Öschweg. Ebenso ist eine spätere Weiterführung über das Areal der Argonnenkaserne als Nord-Süd-Trasse möglich.

Eine Regionallinie des ÖPNV führt auf der B 32 am Gebiet vorbei, eine Haltestelle ist an der Südwestecke des Gebiets im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße schon eingerichtet.

8.2 Abwasser:

Zur Abwasserbeseitigung ist die Herstellung des "Nordsammlers" bis in das Gebiet hinein, einschließlich des Regenüberlaufbeckens "Welte" erforderlich. Die Planung hierfür ist abgeklärt.

8.3 Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation:

Die Versorgungseinrichtungen hierfür sind am Gebiet vorhanden.

Zur Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist eine Gashochdruckleitung von der Kreuzung B 30/L 284 bis zur vorgesehenen Gasstation entlang der L 284 heranzuführen.

Eine über das Gebiet führende 20-KV-Freileitung ist umzulegen und zu verkabeln.

9. Innere Erschließung:

9.1 Verkehr:

Die innere Erschließung des westlichen Teilgebietes erfolgt durch Weiterführung der Weltestraße vom Gewerbegebiet "Welte-Süd" bis zum Anschluß an die L 314-neu und durch eine daran angehängte Stichstraße mit Wendefläche.

Die innere Erschließung des östlichen Teilgebiets erfolgt vom Anschluß an der L 314-neu durch eine in südlicher Richtung verlaufende Hauptstichstraße und eine davon in westlicher Richtung abzweigende Nebenstichstraße, jeweils mit Wendefläche.

Das System der inneren Erschließung gewährleistet bei reduzierter Straßenfläche dennoch eine ausreichende Erschließung und eine bedarfsgerechte Parzellierung der Bauflächen. Auf eine Verbindung der beiden Teilgebiete untereinander für den Kraftverkehr wird verzichtet, um den Biotopverbund in Nord-Süd-Richtung nicht zu stören; sie ist auch nicht erforderlich, da sie über die L 314-neu möglich ist.

Eine Geh- und Radwegverbindung zwischen den beiden Gebietsteilen verläuft entlang der Nordgrenze der Sportfläche der Argonnenkaserne. Eine weitere Ost-West-Verbindung ist vorgesehen entlang der Südgrenze des Planungsgebietes von der L 284 bis zur Sportfläche und weiter an der B 32 bis zum bestehenden Radweganschluß. Eine entsprechende Verbreiterung des bestehenden Gehwegs an der Heinrich-Hertz-Straße ist im Plan vorgesehen.

Sämtliche inneren Erschließungsstraßen erhalten eine Fahrbahnbreite von 6,5 m. Da die Haupteerschließungsstraßen (Weltestraße, Stichstraßen) auf kurzer Straßenlänge umfangreiche Bauflächen erschließen, sind zur Deckung des öffentlichen Parkraumbedarfs beidseitige Längsparkbuchten angeordnet, welche durch Baumscheiben gegliedert werden.

Die Haupteerschließungsstraßen erhalten auf einer Seite einen kombinierten Rad- und Gehweg, auf der anderen einen Gehweg. Bei der geringer frequentierten Stichstraße des westlichen Teilgebietes genügt ein einseitiger Gehweg.

9.2 Abwasser:

Für die Gebietsentwässerung dient der etwa in Gebietsmitte von Ost nach West verlaufende "Nordsammler" als Hauptkanal. Er kann weitgehend in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden; zur Sicherung der Kanaltrasse von der L 284 bis zur Hauptstichstraße im östlichen Teilgebiet ist ein Leitungsrecht erforderlich.

Die Anschlußleitungen für die Bauquartiere werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

9.3 Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation:

Die Hauptleitungen hierfür werden parallel zum Abwasserkanal verlegt.

10. Grünordnungsplan/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/Grün- und Freiflächenplanung

Zur Abklärung und Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Die Aussagen des Grünordnungsplans sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Grünordnungsplan liegt dem Bebauungsplan bei.

11. Lärmschutz

Besondere Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich. Die unmittelbare und weitere Umgebung des Gebiets besteht überwiegend aus landwirtschaftlicher Nutzung, gewerblicher Nutzung sowie artverwandter Nutzung auf dem Areal der Argonnenkaserne. Die im westlich angrenzenden Gebiet "Untere Breite" bestehenden Wohnnutzungen sind durch einen Pufferstreifen, bestehend aus einer 20 - 30 m breiten Gebietseingrünung und einem ca. 65 m tiefen Misch- bzw. Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung abgeschirmt.

12. Altlasten

Die Stadt Weingarten läßt derzeit eine Altlastenerkundung durch die PBU im Benehmen mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz durchführen. Die Untersuchungen sind weitgehend abgeschlossen. Sie haben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten im Bereich des Planungsgebietes, auch nicht in der einbezogenen Teilfläche der Argonnenkaserne ergeben.

13. Begründung der Planfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung entsprechen den städtebaulichen Zielsetzungen und der vorgesehenen Zweckbestimmung im Gebiet und berücksichtigen die in den Gebieten und in ihrer Umgebung vorhandenen Nutzungen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 soll trotz großzügig gemessener Frei- und Grünräume die wirtschaftliche Ausnutzung der Gebietsfläche und der Baugrundstücke erzielt werden. Mit der Festsetzung großflächiger, zusammenhängender, überbaubarer Flächen und der Zulassung von Gebäudelängen über 50 m wird den betrieblichen Bedürfnissen Rechnung getragen; durch die Zulassung von Überschreitungen der Baugrenzen durch Fassadengliedernde Vorsprünge soll eine Gliederung großer Baumassen ermöglicht werden ohne daß dadurch die Ausnutzung der überbaubaren Fläche eingeschränkt wird.

Um bei den großzügig bemessenen Bauquartieren eine wirksame Gliederung und Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten, ist eine konsequente Begründung der nicht überbaubaren Flächen erforderlich. Sie sind deshalb grundsätzlich als Pflanzgebotsflächen festgesetzt; in den Pflanzgebotsflächen sind nur die unbedingt erforderlichen Nebenanlagen wie Einfriedigungen, Stützmauern, Zufahrten und innerhalb der den Erschließungsstraßen zugewandten Flächen Anlagen der Außenwerbung und nur in beschränktem Umfang zugelassen.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wie

- Dach- und Wandbegrünung
- Pflanzgebot/Pflanzbindung
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- private Grünflächen

werden die Aussagen des Grünordnungsplans umgesetzt und gesichert.

Um das vorgesehene, geschlossene Gesamterscheinungsbild mit angemessener Gestaltung und die Einfügung in die bauliche Struktur und das Siedlungsbild zu erzielen, sind weitere Festsetzungen erforderlich über

- die Höhenbeschränkung der Gebäude
- die Gestaltung von Außenwand- und Dachflächen
- Dachneigungen; die Beschränkung der Dachneigung auf max. 20 ° erfolgt auch deshalb, weil bei dieser Neigung eine extensive Dachbegrünung noch technisch einwandfrei lösbar ist
- Anlagen zur Einsparung von Primärenergie
- Anlagen der Außenwerbung
- Geländegestaltung
- Einfriedigungen

14. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- auf die Umwelt:

negative Auswirkungen der Festsetzungen

... der freien Landschaft werden Flächen durch Erschließung und Bebauung entzogen

... Geruchs-, Staub-, Schallimmissionen eines Gewerbegebietes mit zulässigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO

... erhöhte Verkehrsfrequenzen auf den Zubringerstraßen B 32 und L 284 insbesondere bis zur Fertigstellung der L 314-neu

... Versiegelung von Flächen durch Erschließung und Bebauung

unwesentliche Auswirkungen der Festsetzungen:

... die Durchlüftung des Talraumes wird durch Durchlüftungsschneisen und Höhenbeschränkung der Gebäude gewährleistet

... unwesentlicher Einfluß auf umgebende Siedlungsbereich, Minimierung durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets sowie zur Begrünung der Gebäude

... unwesentlich störender Einfluß auf das Landschafts- und Siedlungsbild durch die Höhenbeschränkung und Maßnahmen zur Begrünung der Gebäude sowie durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets

positive Auswirkungen der Festsetzungen/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

... Ausweisung einer ca. 3,5 ha großen Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Erhalt und Entwicklung ökologisch wertvollen Streuobstwiesenbedarfs

... sparsamer Umgang mit Boden durch Ermöglichung hoher baulicher Dichte

... Minimierung versiegelter Flächen durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge

... Ein- und Durchgrünung des Gebiets auf ca. 8,5 ha großflächig zusammenhängender Pflanzgebiets- und Grünflächen; Biotopverbund; Erhalt und Entwicklung ökologisch wertvollen Baumbestands in den festgesetzten privaten Grünflächen

... Fassaden- und Dachbegrünung

auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt

... bedarfsgerechte Deckung der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen

... Behebung der Investitionstätigkeit

... Schaffung von Arbeitsplätzen

auf den Wohnungsmarkt

... erhöhte Wohnungsnachfrage infolge neuer Arbeitsplätze

In der Flächennutzungsplanfortschreibung wird im benachbarten Stadtgebiet "Ortliebs" eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

15. Flächenbilanz

Baugrundstücke		
- Mischgebiet	ca. 0,6 ha	
- eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 1,5 ha	
- Gewerbegebiet (ohne Nutzungseinschränkung)	ca. 18,9 ha	
		ca. 21,0 ha
davon sind		
- überbaubare Flächen	ca. 13,4 ha	
- Pflanzgebotsflächen	ca. 5,6 ha	
- FNL 1+2	ca. 1,7 ha	
FNL 3		ca. 3,5 ha
Private Grünflächen		ca. 1,2 ha
Verkehrsflächen (einschl. Wege- und Verkehrsgrünflächen)		ca. 2,8 ha
<hr/>		
Gesamtfläche des Planungsgebietes		ca. 28,5 ha

16. Kosten der Erschließungsmaßnahmen (ohne Grunderwerb) überschlägig:

16.1 Äußere Erschließung:

- Abwasserkanal einschl. RÜB	ca. 4.827.000,-- DM
- Wasserversorgung	ca. --,-- DM
- Gasversorgung	ca. 173.000,-- DM

Kosten der äußeren Erschließung	ca. 5.000.000,-- DM
---------------------------------	---------------------

16.2 Innere Erschließung:

- Straßen, Wege und Verkehrsgrünflächen	ca. 4.715.000,-- DM
- Straßen- und Wegbeleuchtung	ca. 185.000,-- DM
- Entwässerung	ca. 2.862.000,-- DM
- Wasserversorgung	ca. 403.000,-- DM
- Gasversorgung (Leitungsnetz)	ca. 508.000,-- DM
(Gasstation)	ca. 230.000,-- DM

Kosten der inneren Erschließung	ca. 8.903.000,-- DM
---------------------------------	---------------------

Aufgestellt: 18.06.1993/12.08.1993
Stadtplanungsamt Weingarten

(gez.) Schü