



FREIER ORTSRAT WOLLMATINGEN

Engagement für den Stadtteil Wollmatingen, der ehemals selbständigen Gemeinde Wollmatingen mit den Bereichen Fürstenberg, Berchen und Industriegebiet

09.04.2025

Bericht über den TOP 2 des Technischen und Umweltausschuss (TUA) am 03.04.2025, Sitzungsvorlage Nr. 2024-0144,

Bebauungsplan „Ortsmitte Wollmatingen“, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Nach Bekanntwerden der öffentlichen Vorlage hat der freie Ortsrat in seiner Sitzung am Donnerstag, 27.03.2025, beschlossen, unverzüglich ein Schreiben an die Fraktionen hinsichtlich ihrer Bedenken zu senden. Im Vorfeld der anstehenden Beratung im TUA lud die FGL-Fraktion zu einem öffentlichen Ortstermin am Mittwoch, 02.04.2025, auf 14.00 h ein. Hierbei wurde genau der immer wieder als „sensiblen“ Bereich bezeichnete Abschnitt der Radolfzeller Straße in der Ortsmitte zwischen Kennerweg und Kindlebildstraße begangen und von allen Beteiligten gleichermaßen festgehalten, dass hier kein Gebäude mehr als 2 Vollgeschosse aufweist und eine Mischnutzung -wie es der Flächennutzungsplan vorsieht- vorhanden ist. Klar wurde auch, dass die Gebäude Bäckerei und Gastronomie „Linde“ bzw. neu „Logans“ auch heute noch als wichtige Treffpunkte dienen. Auch der einmalige Biergarten und auch das nun leerstehende Gasthaus Löwen auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind wichtig für die Gemeinschaft der Bürger. In diesem Zusammenhang wiesen anwesende Bürger darauf hin, dass im neuen Wohngebiet Hafner viel über Begegnungsstätten und Gemeinschaftsgärten und gemeinsames Bauen gesprochen wird, im Ortskern jedoch die Begegnungsstätten und Treffpunkte, die Gemeinsamkeit den Bürgern mit den neuen Planungen weggenommen.

Am Donnerstag, 03.04.2025, hat kurz vor der TUA-Sitzung ein nicht öffentlicher Ortstermin der Verwaltung und TUA-Mitglieder stattgefunden, in dem seitens der Verwaltung -so die Aussagen in der Sitzung- darauf hingewiesen wurde, dass die Änderung der Art der Nutzung (kein Mischgebiet mehr sondern Wohngebiet) notwendig sei, da das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe in einem Mischgebiet 50/50 sein müsse und das nun nicht mehr gegeben sei.

In der Sitzung wurde von FGL, CDU und LLK u.a. bemängelt, dass das Maß der baulichen Nutzung fehle und damit erneut eine baurechtliche Beurteilung von künftigen Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgen kann. Dafür hätte es den BPL nicht bedurft.

Der Gemeinderat forderte ursprünglich eine planungsrechtliche Sicherung des historischen Ortskerns. (Antrag von 2019: Nach Auffassung der FGL-Fraktion bedarf es dieser Satzung, um die städtebauliche Struktur/Körnung im historischen Ortskern zu erhalten.)

Die Verwaltung entgegnete, dass der Gemeinderat einen einfachen Bebauungsplan wünschte. Ohne Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird dem entsprochen. Der Gestaltungsbeirat sei mehrfach hinzugezogen worden und habe das Vorhaben befürwortet. Der Entwurf des Bebauungsplanes orientiere sich daher -so die Verwaltung- an den Plänen des Investors des Löwenareals.

Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung müsse nun vorgenommen werden, da die Mischnutzung ein Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung von 50/50 erfordere. Welche Auswirkungen sich daraus ergeben, wurde von der CDU gefragt, z.B. für den Musikverein, und dass dies Konflikte auslösen könne, da die Rechte dann auf Seiten der



FREIER ORTSRAT WOLLMATINGEN

Engagement für den Stadtteil Wollmatingen, der ehemals selbständigen Gemeinde Wollmatingen mit den Bereichen Fürstenberg, Berchen und Industriegebiet

Bewohner liegen würden und somit Streit vorprogrammiert sei. Darauf wurde nicht weiter eingegangen. Lediglich, dass in den besonderen Wohngebieten in den EG-Zonen gewerbliche Nutzungen stattfinden sollen.

Der Beschlussvorschlag wurde seitens der TUA-Mitglieder nach längerer Diskussion (mehr dazu siehe „Notizen zu den Wortmeldungen“ als eigener Bericht) nicht angenommen und stattdessen die Anträge der FGL und CDU wie folgt beschlossen:

Antrag der FGL & Grünen-Fraktion:

Die Verwaltung möge prüfen, ob es rechtlich möglich ist, die Zahl der Vollgeschosse im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Wollmatingen“ nach BauNVO auf zwei Vollgeschosse zu begrenzen. (wir haben den Wortlaut des Antrages etwas anders formuliert verstanden, siehe Notizen zu den Wortmeldungen)

Abstimmungsergebnis: 4 Ja, 9 Nein, 0 Enthaltungen bei 13 Stimmberechtigten

Antrag der CDU-Fraktion:

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Teil des Geltungsbereichs, der östlich der Radolfzeller Straße und südlich der Litzelstetter Straße liegt, das Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl festzusetzen. Die Zahl der Vollgeschosse soll auf zwei begrenzt werden, wobei Dachgeschosse außer Betracht bleiben. (wir haben den Wortlaut des Antrages etwas anders formuliert verstanden, siehe Notizen zu den Wortmeldungen)

Abstimmungsergebnis: 8 Ja, 5 Nein, 0 Enthaltungen bei 13 Stimmberechtigten

Antrag der CDU-Fraktion:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplanentwurf dahingehend zu ändern, dass der Bereich um das Baufenster an der Litzelstetter Straße auf den Flurstücken 5085 und 5085/2 anstelle eine Allgemeinen Wohngebietes als Besonderes Wohngebiet festgesetzt wird.

Abstimmungsergebnis: 13 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen bei 13 Stimmberechtigten.

Weitere Anmerkungen im Nachgang zur Sitzung:

Die Festsetzung „Mischgebiet“ entlang der Radolfzeller Straße wurde nicht zum Spaß oder weil dort bisher viel Gewerbe vorhanden ist, vor Jahren im Flächennutzungsplan festgesetzt.

Der Straßenverkehrslärm ist der Grund, der hier unstrittig hoch ist. Um Konflikte, höhere Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse von Wohnnutzungen minimieren zu können, wurde mit der Festlegung „Mischnutzung“ absichtlich **die Wohnnutzung beschränkt.**

Die Verdrängung von gewerblichen Nutzungen zu Gunsten von Wohngebäuden führt zwangsläufig wie von der CDU richtig angesprochen, zu Konflikten, die mit einer behutsamen und gebietsverträglichen Entwicklung vermieden werden könnten. Die Verkehrsbelastung in diesem Abschnitt ist bekanntermaßen hoch und wurde in dem der Vorlage beigelegte



FREIER ORTSRAT WOLLMATINGEN

Engagement für den Stadtteil Wollmatingen, der ehemals selbständigen Gemeinde Wollmatingen mit den Bereichen Fürstenberg, Berchen und Industriegebiet

Gutachten der schalltechnischen Untersuchung (SV 2024-0144 Anlage 9) auch noch bestätigt. Weiter wird in diesem Gutachten auf die sich durch die Veränderung der Art der Nutzung künftigen Konflikte hinweisen. Auszüge aus dem Gutachten siehe weiter unten.

Die Verkehrsbelastung dieses Straßenabschnitts kann nicht reduziert werden, vielmehr wird die Bustaktung durch das neue Wohngebiet Hafner künftig erhöht und damit der Lärm verstärkt werden und es ist auch davon auszugehen, dass 6.000 neue Einwohner auch mehr Individualverkehr mit sich bringen werden.

Hinweis aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan:

Im Plangebiet treten Gesamtbeurteilungspegel bis 70 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts auf. Die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A)/ nachts 60 dB(A)) wird tags und nachts erreicht, aber nicht überschritten.

Hinweis aus der Lärmschutzfibel BW:

Besonders betroffen durch Verkehrslärm sind die Bewohner zentrumsnaher Stadtbezirke. Viele von ihnen müssen die Fenster oft oder immer geschlossen halten bzw. verzichten auf die Benutzung von Balkon und Terrasse. Solche Einschränkungen sind als wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität anzusehen. Eine dauerhafte Lärmbelastung bei Pegeln von ca. 60 bis 65 dB(A), wie sie an Hauptverkehrsstraßen üblich sind, kann über lange Zeiträume hinweg zu Bluthochdruck und Herz-Kreislaufkrankungen und schließlich in einigen Fällen zu Herzinfarkt und Tod führen.

Trotzdem sollen an dieser Ortsdurchfahrt mehrere Wohngebäude mit vielen Wohneinheiten genehmigt und die Gebietsart verändert werden.

Das Gutachten über die schalltechnische Untersuchung wurde zwar mit Datum vom Februar 2025 als relativ aktuell bezeichnet, doch sind die Beurteilungen -Stand 2023- lediglich auf die Neubebauung Bäckerei und Linde, Kindlebildstr. 13 und die eventuelle Bebauung des Pfarrgartens (Punkte 41, 43, 44, 45 und 46) ausgerichtet.

Beim Löwenareal wurde davon ausgegangen, dass alles bleibt wie es ist. Keine 3 neuen Wohngebäude sondern weiterhin Gastronomie. Daher fehlen jegliche Aussage zu den sich durch eine Wohnnutzung an dieser Stelle zusätzlichen Konflikten.

Die neue Wohnbebauung des gesamten Löwenareals blieb somit unberücksichtigt und damit auch die Tatsache, dass im Rathaus unmittelbar nebenan der Musikverein seine regelmäßigen Proben abhält und sich hieraus Konflikte ergeben können. Auch die Tatsache, dass das Gemeindezentrum in mittelbarer Nähe des Löwenareals liegt, wird nicht erwähnt. Die Tatsache, dass die Kirche neben dem Löwenareal liegt, findet ebenfalls keine Erwähnung.

Wie kann davon ausgegangen werden, dass hier ein Überwiegen der Wohnnutzung und eine Änderung des Flächennutzungsplanes (außer den Investoren) gewollt wird.

Die Stadtplanung will aber offensichtlich auch, dass hier trotzdem Wohnnutzung in diesem (Misch-)gebiet überwiegen soll und hält es auch für zulässig.

Aufgrund der ungelösten und eigentlich auch nicht lösbaren Verkehrsbelastung ist eine Änderung der Art der Nutzung und das vorhersehbare Konfliktpotenzial jedoch nicht hinnehmbar.



FREIER ORTSRAT WOLLMATINGEN

Engagement für den Stadtteil Wollmatingen, der ehemals selbständigen Gemeinde Wollmatingen mit den Bereichen Fürstenberg, Berchen und Industriegebiet

Wie das Gutachten schon ohne die Bebauung des Löwenareals festhält, sind daher Schallschutz-Maßnahmen bereits für die 3 Flurstücke Pfarrgarten, Linde und Kindlebildstr. 13 notwendig. Die Genehmigung des Neubaus an der Ecke zur Kindlebildstraße müsste entsprechende Auflagen enthalten. Ist das so?

Im Gutachten heißt es übriges: Der nächtliche **Konflikt**, der bereits heute besteht, wird durch die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets **verschärft**. Die identifizierten Konflikte können aus schalltechnischer Sicht jedoch nicht gelöst werden, ohne die heutigen, **rechtmäßigen Nutzungen in ihrer Funktionsweise einzuschränken**.

Wir fragen uns, wie kann hier ein besonderes Wohngebiet mit geringerem Schutzfaktor überhaupt zugelassen werden, den vorhandenen Nutzungen zugemutet werden?

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Struktur- und Entwicklungsmaßnahme vorgelegt, die als primäres Ziel den Erhalt der historischen Gebäude und der Strukturen fordert. Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnisches Gutachten beigelegt. Beides wird aber hier offenkundig nicht beachtet.

Dieser Entwurf des Bebauungsplanes dient nicht dem Erhalt des Ortsbildes und der wichtigen Funktionen in einer Ortsmitte, sondern Investoren. Üblicherweise bezahlen Vorhabens-träger (Investoren) die sogenannten vorhabenbezogenen Bebauungspläne. Hier bezahlen aber die Bürger und insbesondere die Wollmatinger Bürger mit dem Verlust wichtiger Treffpunkte, dem Verlust der Funktionen der Ortsmitte und mit vorhersehbaren Nachbarstreitigkeiten.

Aber diese Konflikte und Streitverfahren müssen die Bürger austragen.

Zivilklagen berühren die Verwaltung / Stadtplanung nicht.

Nachfolgend zur weiteren Information, Auszug aus dem Gutachten der schalltechnischen Untersuchung:

Beschreibung der gewerblichen Nutzungen

Innerhalb des Plangebiets sind bereits mehrere gewerbliche Nutzungen/Betriebe vorhanden wie bspw. eine Fahrschule, ein Stuckateur, ein Kosmetikstudio, ein Elektrofachgeschäft, ein Trödelhaus, gastronomische Betriebe etc.. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung am **02. August 2023** fand eine Einschätzung der Vorgänge und Tätigkeiten statt.

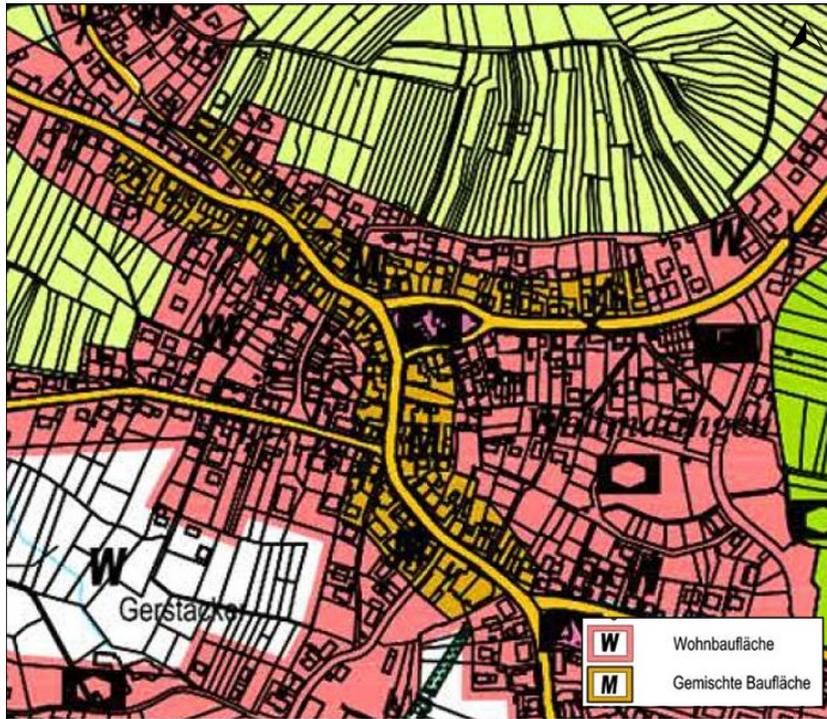
Das Gasthaus Löwen (Übernachtungsbetrieb und Gastronomie) in der Radolfzeller Straße 40 hat den Betrieb eingestellt. Voraussichtlich ist dessen Abriss und der Neubau von drei Gebäuden vorgesehen. Das Vorhaben ist jedoch noch nicht genehmigt. Da die Möglichkeit besteht, dass der (oder ein ähnlicher) Betrieb im Gasthaus Löwen wieder aufgenommen werden kann, werden die Einschätzungen zum Betrieb des Gasthaus Löwen in der Untersuchung dennoch berücksichtigt.



FREIER ORTSRAT WOLLMATINGEN

Engagement für den Stadtteil Wollmatingen, der ehemals selbständigen Gemeinde Wollmatingen mit den Bereichen Fürstenberg, Berchen und Industriegebiet

Abbildung 8 – Auszug Flächennutzungsplan 2010¹



Tagsüber bleibt die Schutzbedürftigkeit der Gebiete unverändert.

Abbildung 9 – Kennzeichnung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109



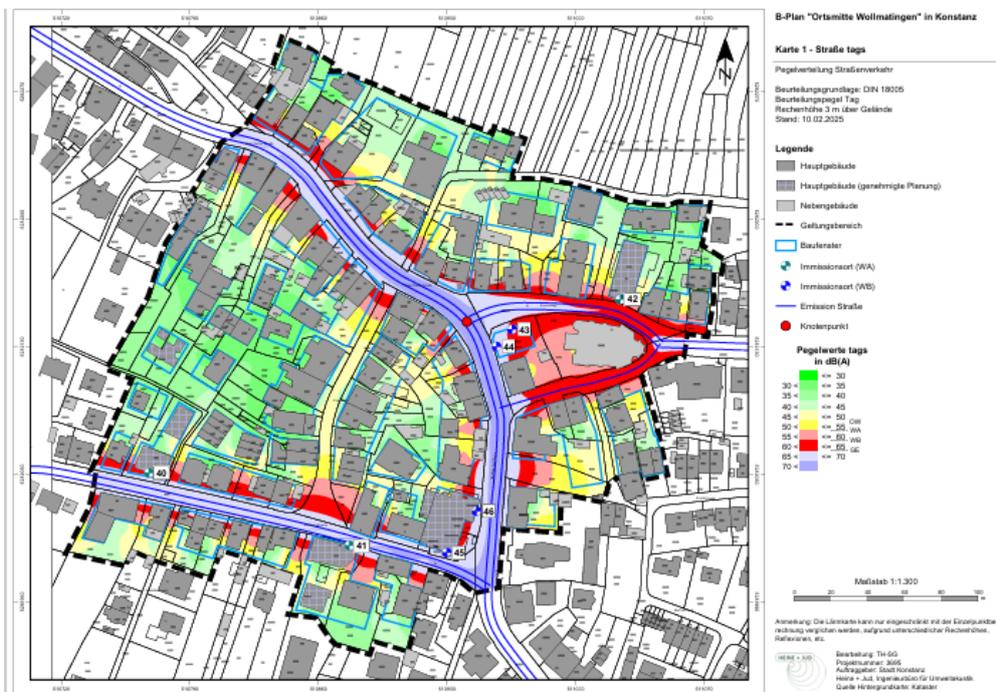


FREIER ORTSRAT WOLLMATINGEN

Engagement für den Stadtteil Wollmatingen, der ehemals selbständigen Gemeinde Wollmatingen mit den Bereichen Fürstenberg, Berchen und Industriegebiet

Verkehrslärm: Zur Beurteilung der Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 180051 für allgemeine und besondere Wohngebiete herangezogen. Die Beurteilungspegel betragen im allgemeinen Wohngebiet bis 70 dB(A) tags und bis 60 dB(A) nachts und im besonderen Wohngebiet bis 69 dB(A) tags und bis 58 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im allgemeinen Wohngebiet tags bis 15 dB und nachts bis 15 dB überschritten. Im besonderen Wohngebiet werden Überschreitungen der Orientierungswerte bis 9 dB tags und bis 13 dB nachts erreicht. Für Neu- und Umbauten werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) sind die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Für Außenwohnbereiche (*Balkone und Terrassen*) sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) tags bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

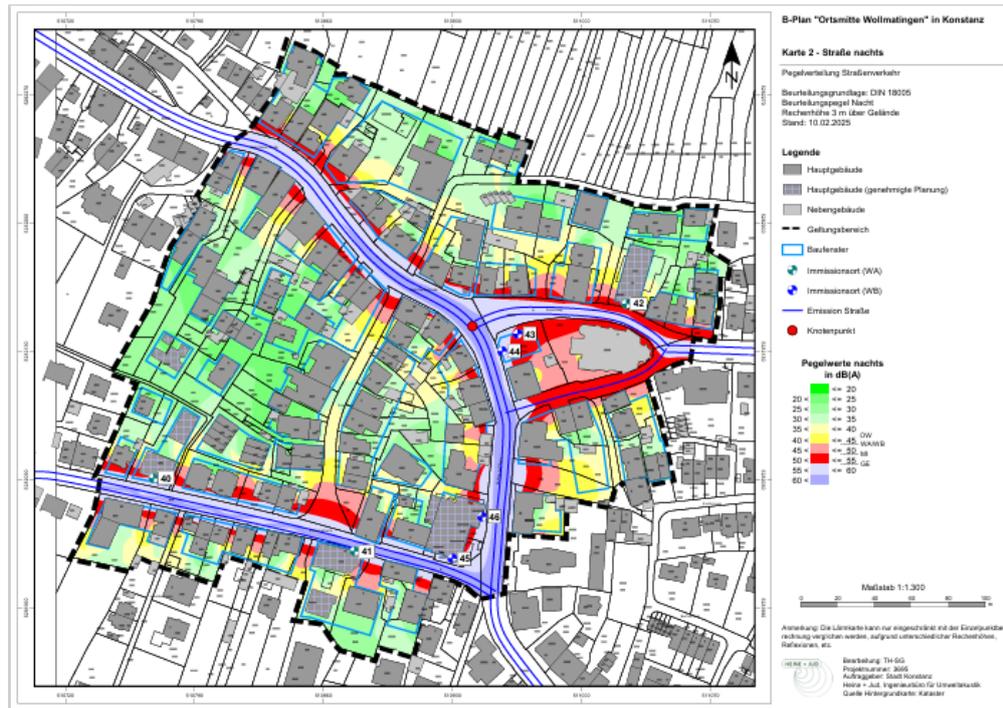
Der derzeitige Flächennutzungsplan weist für die betroffenen Gebiete derzeit sowohl Wohn- als auch Mischflächen aus. Tagsüber bleibt die Schutzbedürftigkeit der Gebiete unverändert. Der Richtwert für besondere Wohngebiete liegt nachts jedoch 5 dB unter dem für Mischgebiete, was die höhere Schutzbedürftigkeit dieser Gebiete widerspiegelt. Der nächtliche Konflikt, der bereits heute besteht, wird durch die Ausweisung eines besonderen Wohngebiets verschärft. Die identifizierten Konflikte können aus schalltechnischer Sicht jedoch nicht gelöst werden, ohne die heutigen, rechtmäßigen Nutzungen in ihrer Funktionsweise einzuschränken. Dieser Umstand gilt es in der Abwägung zu berücksichtigen.





FREIER ORTSRAT WOLLMATINGEN

Engagement für den Stadtteil Wollmatingen, der ehemals selbständigen Gemeinde Wollmatingen mit den Bereichen Fürstenberg, Berchen und Industriegebiet



Anmerkungen:

Wie die Karten deutlich aufzeigen, sind die Pegelwerte, tags und nachts sehr hoch. Diese Werte / Auswirkungen beziehen sich jedoch nur auf die Lärmquelle „Verkehr“. Unberücksichtigt ist dabei die Auswirkung von anderen Lärmquellen insbesondere auf die neuen Gebäude auf dem Löwenareal geblieben, wie dem Musikverein im Rathaus, die Kirche mit dem sonn-täglichen Gottesdienst und Geläut, das Gemeindezentrum mit seinen Veranstaltungen. Müssen diese künftig alle mit Einschränkungen durch die neue Wohnnutzung rechnen? Die Lärmbelastung „Verkehr“ kann nicht minimiert werden, so dass eine Reduzierung der Schutzbedürftigkeit nur machbar ist, wenn erhebliche Schallschutzmaßnahmen für die neuen und vorhandenen Gebäude durchgeführt werden, wie es das Gutachten feststellt.

Noch bevor die formelle Beteiligung stattfand und deren Stellungnahmen eingehen und ausgewertet werden können, wird bereits mit dem Investor des Löwenareals trotz Veränderungssperre ein städtebaulicher Vertrag ausgefertigt. Dieser sollte, wie in der Sitzung mitgeteilt wurde, bereits im Mai im TUA beschlossen werden.

Das grundsätzlich vorhandene Baurecht ist hier durch die im Flächennutzungsplan festgelegte Art des Gebietes bei Genehmigung von Wohnbauten (keine überwiegende Wohnnutzung) eingeschränkt.

Dringend benötigter Wohnraum wird gerade in Wollmatingen in noch nie dagewesenem Ausmaß mit der Bebauung des Hafners geschaffen. Da muss nicht auch noch die Ortsmitte dafür erhalten. Diese sollte geschützt und vor dem Trend der zunehmenden Verdrängung durch lukrative Wohnbauten geschützt werden, wie in anderen Städten praktiziert.

Das ist von Anfang an Wunsch der Bürger.