

Stadt Metzingen

Gemarkung Metzingen

Landkreis Reutlingen



Bebauungsplan

„Jakobstraße Nord“

Begründung

ENTWURF

Aufgestellt:

Pfullingen, den 06.12.2018

**citiplan GmbH
Wörthstraße 93
72793 Pfullingen**

Bebauungsplan „Jakobstraße Nord“ Stadt Metzingen, Landkreis Reutlingen

Begründung

A. Grundlagen

1. Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Das innerstädtische Quartier zwischen der Inneren Heerstraße, Eisenbahnstraße, Ulmer Straße sowie Gustav-Werner Straße und Helferstraße weist ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential auf. Bereits Ende des 19. Jahrhunderts wurde im Ortsbauplan angestrebt, diesen Bereich mittels Verlängerungen der bestehenden Straßen (Paulinenstraße bis Helferstraße, Marienstraße bis zur Inneren Heerstraße sowie Ausbau der Jakobstraße) neu zu ordnen.

Mit der Aufgabe der Fabrikation auf dem Leibfarth-Areal in den 1990er Jahren taten sich neue Chancen für die städtebauliche Neuordnung insbesondere des nördlichen Quartiersbereichs auf. 2004 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der als Grundlage für die künftige Entwicklung im Quartier dienen sollte. Nach diesem Rahmenplan sollte die Erschließung des Quartiers über Wohn- und Spielstraßen in Nord-Süd-Ausrichtung (Eberhardstraße, Jakobstraße als Stichstraße) und Ost-West-Ausrichtung (Ulrichstraße, Paulinenstraße) erfolgen. Ab 2005 wurden die innere Erschließung und erste Baumaßnahmen an der Eberhardstraße durchgeführt.

Auch in anderen Bereichen des Quartiers zwischen der Inneren Heerstraße, Eisenbahnstraße, Ulmer Straße sowie Gustav-Werner-Straße und Helferstraße waren in den letzten Jahren bauliche Entwicklungen zu verzeichnen, die zu einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung geführt haben.

Der Bereich zwischen der Helferstraße und der geplanten Jakobstraße soll auch im Sinne des städtebaulichen Ziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ nachverdichtet werden. Um dies zu erreichen, ist es erforderlich, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Ein erster Aufstellungsbeschluss erfolgte am 23.06.2016.

Bisher gilt der Ortsbauplan von 1896, außerdem das aktuell gültige Planrecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

1.2 Städtebauliches und bauleitplanerisches Ziel

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die behutsame Nachverdichtung im Quartier zwischen der Helferstraße und der geplanten Jakobstraße geschaffen werden. Dieses Ziel der Stadtentwicklung spiegelt sich bereits in den früheren Planungen (Ortsbauplan von 1896, städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahre 2004) wider.

Außerdem sollen die Voraussetzungen für den Ausbau der Jakobstraße bis auf Höhe des städtischen Grundstücks 4202/10 geschaffen werden. Grundlage ist hierbei der Straßenverlauf nach dem Rahmenkonzept von 2004.

1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Ziel dient, die innerörtliche Wohnfunktion zu stärken, innerörtliche Potentialflächen zu aktivieren (Nachverdichtung und Innenentwicklung) und die zentralen Versorgungsbereiche zu stärken.

Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha, womit der kritische Schwellenwert von 2,0 ha überbaubare Grundstücksfläche, die eine Vorprüfung des Einzelfalls i. S. d. §13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB nach sich ziehen würde, nicht erreicht wird. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt daher im vorliegenden Fall zur Anwendung.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird

- von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen. Ebenso finden § 4c BauGB (Überwachung) sowie die Eingriffs- / Ausgleichsregelung nach § 1a (3) BauGB keine Anwendung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB) entfallen.

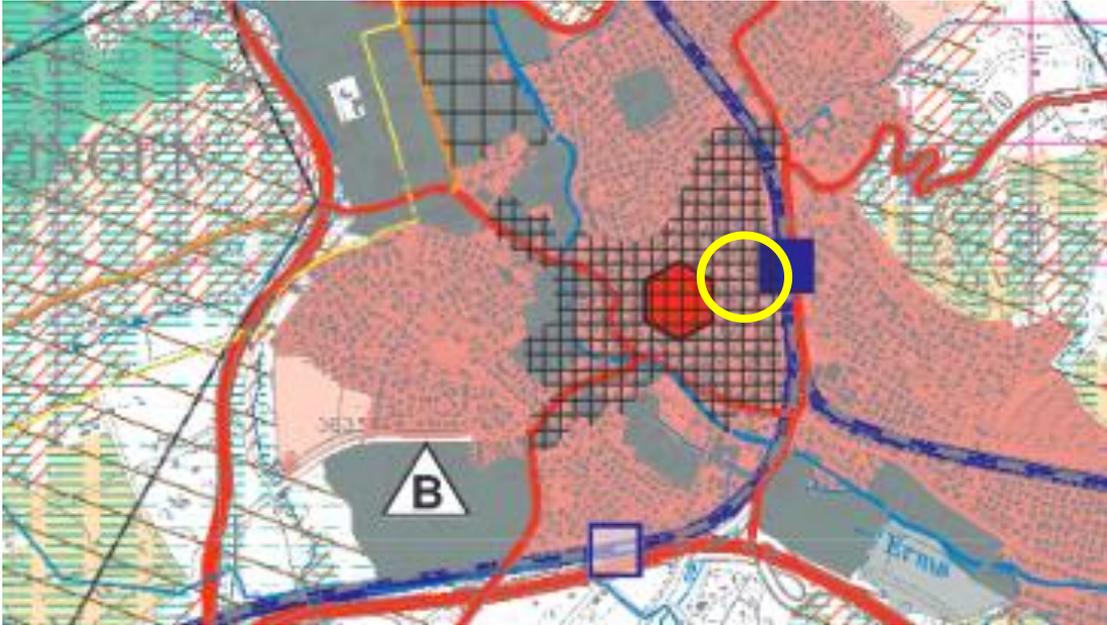
2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplan

Maßgeblich ist der rechtsgültige Regionalplan Neckar-Alb 2013 (öffentliche Bekanntmachung im Staatsanzeiger für Baden-Württemberg am 10.04.2015).

Metzingen liegt innerhalb des Verdichtungsraumes der Europäischen Metropolregion Stuttgart und ist als Mittelzentrum eingestuft. Zudem befindet sich die Stadt in der Landesentwicklungsachse Reutlingen / Tübingen – Metzingen (– Nürtingen) und in der regionalen Entwicklungsachse Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (– Ehingen/Donau). Der Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit der Stadt Metzingen als zentralem Ort, umfasst eine Fläche von 180,96 km² und 58.970 Einwohner (Stand: 31.12.11).

Das Plangebiet ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet (überwiegend) bezeichnet und liegt im Standort für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe (Zentralörtlicher Versorgungskern VGR).

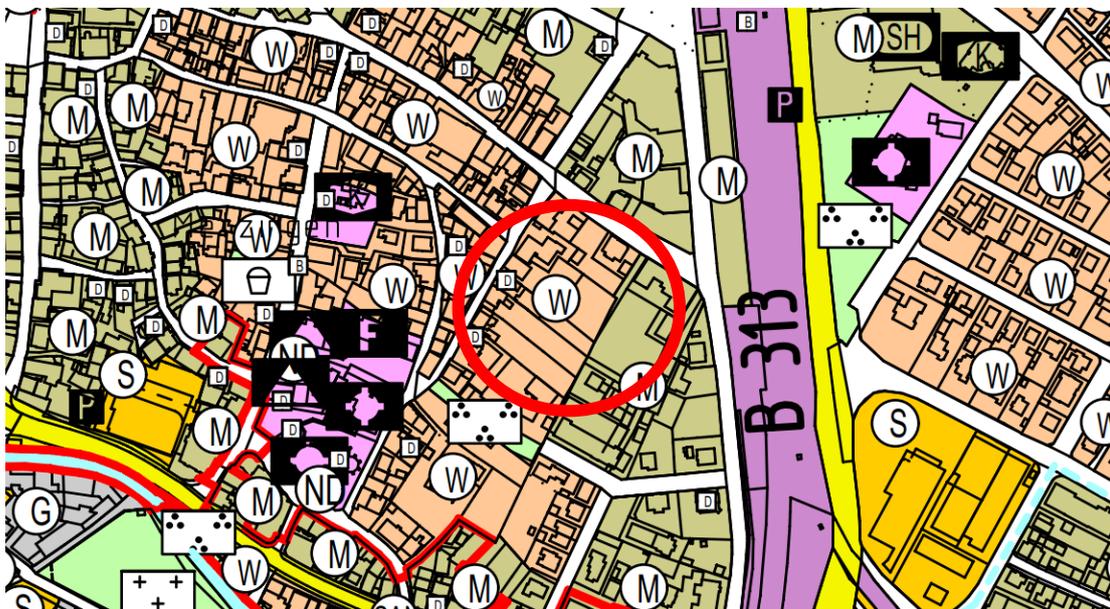


Ausschnitt des Regionalplans Neckar Alb 2013, Raumnutzungskarte, Satzungsbeschluss 26.11.2013.

2.2 Aussagen Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich (8. Änderung, Stand 16.08.2017, bekannt gemacht am 13.01.2018) ist das Verfahrensgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Östlich angrenzend befindet sich eine gemischte Baufläche.

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird somit den Aussagen des Flächennutzungsplans entsprochen.



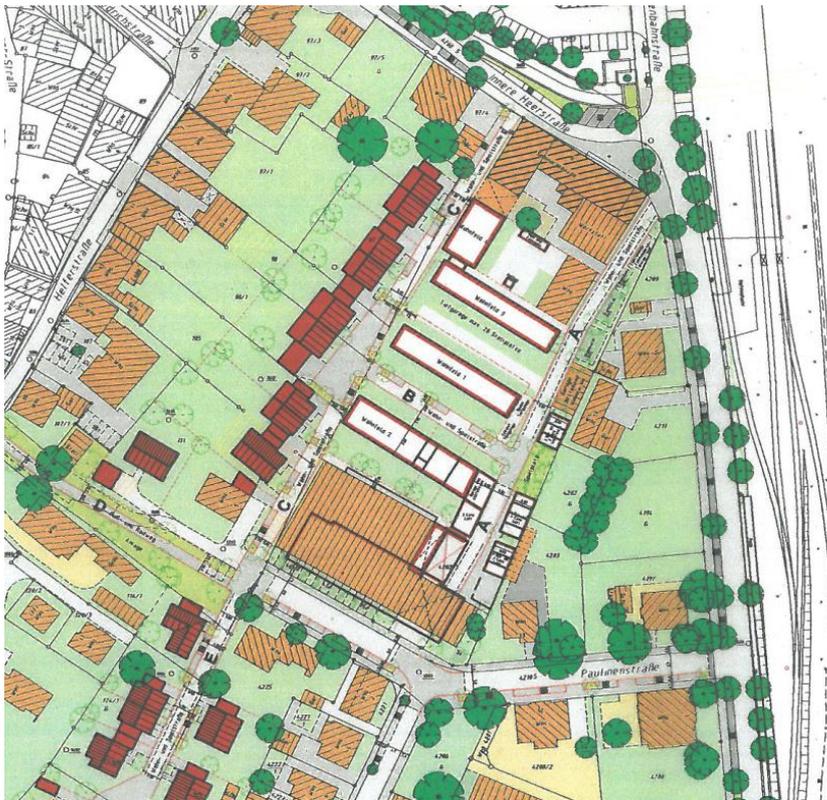
Auszug aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans von Metzingen (Stand 16.08.2017)

2.3 Ortsbauplan; Rahmenplanung

Für den Bebauungsbereich existiert derzeit nur ein rechtsgültiger Ortsbauplan aus dem Jahre 1896, in welchem Baulinien entlang der Heerstraße, der Paulinenstraße, der geplanten Jakobstraße sowie die geplante nördliche Verlängerung der Marien-

straße dargestellt sind. Geplant waren hier drei breite Straßen, die jedoch nie realisiert wurden. Entlang dieser neuen Straßen sollten Gebäude errichtet werden und damit eine Nachverdichtung der Bebauung unter Inanspruchnahme der großen Gärten durchgesetzt werden. Diese grundsätzliche Änderung der städtebaulichen Struktur wurde jedoch ebenfalls nie umgesetzt.

Ein städtebaulicher Rahmenplan aus dem Jahr 2004, der vom Gemeinderat beschlossen wurde, macht Aussagen zur Erschließung und Bebauung dieses Planbereiches. Der Rahmenplan sieht im Geltungsbereich Doppelhäuser vor. Die Erschließung erfolgt über den Ausbau der Jakobstraße zu einer Wohn- und Spielstraße. Im Einmündungsbereich der geplanten Jakobstraße zur Ulrichstraße weitet sich die Straße zu einem Platz auf.



Städtebauliche Rahmenplanung 2004
Quartier Ulmer Straße / Innere Heerstraße

3. Städtebauliches Konzept

Die Baustruktur in dem Quartier ist von einer heterogenen Bebauung geprägt. In der Ulrichstraße stehen ein Einfamilienhaus und ein Doppelhaus, die jeweils zweigeschossig sind; in der Eberhardstraße sind es Mehrfamilienhäuser (Punkthäuser) mit drei Geschossen und Staffelgeschoss. An der Paulinenstraße steht ein Wohn- und Geschäftsbauwerk mit vier Geschossen (Lofts). Entlang der Helferstraße sind die Gebäude in der Regel zweigeschossig mit Satteldach.

Der Bereich zwischen der Helferstraße und der geplanten Jakobstraße, der durch großzügige Gärten geprägt ist, hat bisher keine strukturelle Änderung erfahren. Dies liegt vor allem daran, dass die Erschließung des Bereichs, wie sie bereits der alte Ortsbauplan sowie der Rahmenplan vorsehen, nur mit dem Ausbau der Jakobstraße möglich ist. In einer von der Stadt Metzingen angefertigten städtebaulichen Studie ist eine lockere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Höhe sollte drei Vollgeschosse nicht überschreiten. Zum einen soll dadurch

der Übergang zu den vorhandenen Wohngebäuden an der Helferstraße, der Eberhardstraße sowie dem Bereich um die denkmalgeschützte Martinskirche verträglich gestaltet werden, zum anderen soll die Besonnung der Bestandsgebäude nicht durch zu hohe Gebäude eingeschränkt werden. Außerdem soll die Qualität der Gartenzone genutzt werden. Die Parkierung der Mehrfamilienhäuser findet unterirdisch in zwei Tiefgaragen statt, die Parkierung der Einfamilienhäuser ist auf den Grundstücken vorgesehen. Zusätzlich sollen fünf öffentliche Stellplätze entlang der Jakobstraße entstehen.

Neben den städtischen Grundstücken Flst. Nr. 4202/11 (Anschluss Jakobstraße an die Innere Heerstraße) und 4202/10 (Teilbereich 13 m²) werden die privaten Flurstücke Flst.Nr. 97, 97/5 (Teilfläche mit 333 m²), 98 (Teilfläche mit ca. 381 m²), 98/1 (Teilfläche mit ca. 584 m²) und 105 (Teilfläche mit ca. 631 m²) miteinbezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.175 m².

Hierdurch wird eine praktikable Erschließung der beteiligten Grundstücke ermöglicht, wobei die Aufweitung im Einmündungsbereich der Jakobstraße / Ulrichstraße sowohl funktionale als auch gestalterische Bedeutung hat. Zum einen übernimmt sie eine Gelenkfunktion für den Verkehr, zum anderen trägt der Platzcharakter städtebaulich zu mehr Aufenthaltsqualität bei. Durch den Anschluss der Jakobstraße an die Innere Heerstraße und die Ulrichstraße entsteht ein redundantes Straßennetz, das eine störungsfreie Erschließung der Grundstücke ermöglicht und eine einseitige Belastung der Ulrichstraße ausschließt.



Städtebauliche Studie "Jakobstraße Nord"
Ein- / Mehrfamilienhäuser mit bis zu 15 WE / 35 EW



Städtebauliche Studie „Jakobstraße Nord“, Stadt Metzingen vom April 2018, ohne Maßstab

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Metzingen in zentraler Lage, nicht unweit des Bahnhofes Metzingen. Es befindet sich im Carré zwischen der Eberhardstraße, der Inneren Heerstraße, der Helferstraße sowie der Paulinenstraße. Zusätzlich führt ein Stich der Ulrichstraße sowie der Jakobstraße in das Gebiet.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich dargestellt. Die Fläche ist etwa 0,3 ha groß.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

4202/11 (Jakobstraße), 97, 97/5 (teilweise), 98 (teilweise), 98/1 (teilweise), 105 (teilweise), 4202/10 (teilweise)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Innere Heerstraße und bebaute Grundstücke (Flurstücke 4260, 97/4-5)
Im Osten: durch bestehende Bebauung und die Ulrichstraße (Flurstücke 4202/3, 4202/13, 4202/5, 4202/9)
Im Süden: durch bestehende Bebauung (Flurstücke 4202/1, 111)
Im Westen: bestehende Bebauung (Flurstücke 105, 98/1, 98, 97/1)

4.3 Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet sind derzeit private Gärten angelegt. Zwei Straßen für die Anbindung des neuen Gebiets an das Erschließungsnetz sind vorhanden (Ulrichstraße und Jakobstraße).

4.4 Aktuelle Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird umgrenzt von Wohnbebauung verschiedener baulicher Qualität. Im Osten ist die Volkshochschule zu finden.

B. Planinhalt

1. Konzeption:

Siehe Seite 5 – A. Grundlagen 3. Städtebauliches Konzept

2. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (§ 13 BauNVO) und die mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes verträglich sind.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 (5) BauNVO aufgrund der geringen Gebietsgröße und der Erschließungssituation nicht zulässig.

Weiter sind aufgrund der geringen Gebietsgröße, der Erschließungssituation und der besonderen Lage im Innenbereich der aufgelockerten Blockbebauung Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Innenbereich, nahe der Innenstadt der Stadt Metzingen. Im Rahmen der Innenentwicklung findet eine Nachverdichtung der Fläche statt. Durch das Vorhaben wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Städtebauliches Ziel ist es, die zentrumsnahen Flächen intensiv, aber städtebaulich verträglich, zu nutzen. Außenbereichsflächen werden so vor Überbauung geschont.

Im WA ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, wie sie gemäß Baunutzungsverordnung § 17 als Obergrenze für Wohngebiete zulässig sind.

Die städtebauliche Studie der Stadt Metzingen sieht für den Geltungsbereich etwa 15 Wohneinheiten (WE) mit etwa 35 Einwohnern vor.

Gebäudehöhen, Geschossigkeiten und Dachflächen

Die zulässige Gebäudehöhe ist im WA auf eine max. Gebäudehöhe von $GH = 10,0$ m beschränkt. Hierdurch wird eine Bebauung mit max. drei Vollgeschossen (III) ermöglicht.

Die angrenzenden Mehrfamilienhäuser im Osten haben eine Höhe von drei Geschossen plus Staffelgeschoss, dagegen sind die westlich des Plangebiets liegenden Wohnhäuser zwei geschossig (plus Dachgeschoss; vgl. hierzu Grafik „Geschossigkeiten“).



Geschossigkeiten im Bestand, aufgenommen im September 2018

Um einen Übergang zu den Bestandsgebäuden zu schaffen, sind Gebäude, die mehr als drei Vollgeschosse haben, nicht zugelassen. Hierbei werden die unterschiedlichen privaten wie auch die öffentlichen Interessen ausgewogen berücksichtigt. Private Interessen liegen in der Ausnutzung des eigenen Grundstücks, aber auch im Erhalt von Belichtungssituationen für Nachbargrundstücke. Das öffentliche Interesse liegt in der Gestaltung des Ortsbildes. Die dreigeschossige Bauweise dient dazu, dass die Grundstücke angemessen ausnutzbar sind, dass die direkte Nachbarschaft aber durch die neuen Gebäude in ihrer jetzigen Wohnqualität nicht unverhältnismäßig eingeschränkt wird. Zusätzlich passt sich die dreigeschossige Bauweise ausgewogen der Höhenentwicklung des umgebenden Quartiers an und vermittelt zwischen unterschiedlichen Geschossigkeiten.

Die Hauptdächer sind als Flachdächer auszuführen und zu begrünen. Durch Flachdächer kann das oberste Geschoss eines Gebäudes optimal genutzt werden. Zusätzlich soll durch die Flachdächer ein harmonischer Gesamteindruck zur Bestandssituation vermittelt werden.

4. Bauweise

Die offene Bauweise, die in den Rändern des Geltungsbereiches vorgesehen ist, ermöglicht einen verträglichen Übergang zur Bestandsbebauung.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist so definiert, dass in offener Bauweise gebaut werden soll, jedoch eine Längenbeschränkung von einer Gebäudelänge gleich oder weniger als 18 m eingehalten werden muss.

Diese Beschränkung der Gebäudelänge ergibt sich aus der städtebaulichen Untersuchung der Stadt Metzingen und der Bestandsbebauung in der Eberhardstraße. Durch die offene Bauweise und die Längenbeschränkung der Gebäude lässt sich die Kleinteiligkeit in dem Stadtquartier erhalten. Es wird eine aufgelockerte Baustruktur angestrebt, um zwischen den Bestandsgebäuden im Nordosten und im Südwesten zu vermitteln.

Die offene Bauweise wird auch auf das Flurstück 105 angewandt. Nach den Baugenehmigungsunterlagen handelt es sich bei der Scheune der Paulinenstraße 5 um einen zulässigen Grenzbau mit Brandwand zur Grundstücksgrenze. Damit entfällt die Abstandsfläche der Scheune. Eine Neubebauung des Flurstücks 105 muss die Scheune hinsichtlich der Abstandsfläche nicht berücksichtigen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen, Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass zum einen ein Gestaltungsraum ermöglicht wird und zum anderen städtebauliche Zielsetzungen, wie zum Beispiel ein ansprechendes einheitliches Erscheinungsbild und die Bildung von Raumkanten, berücksichtigt werden.

Nebenanlagen sind zum Schutz des Ortsbildes und der Minimierung der Flächenversiegelung nur bis zu 12 m² umbautem Raum und einer Höhe von 3,0 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Verkehrliche Erschließung, Garagen und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Ulrichstraße sowie die Jakobstraße (Erschließung zwischen den Gebäuden Innere Heerstraße 4 und 6). Die Erschließung soll, wie in der Ulrichstraße, als verkehrsberuhigter Bereich ausgeführt werden („Spielstraße“).

Im Süden des Geltungsbereiches wird eine Möglichkeit zur Straßenerweiterung eingeräumt, je nachdem wie das südlich angrenzende Gebiet entwickelt wird.

Unterirdische Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser dürfen das Baufenster überschreiten, um zu gewährleisten, dass alle geforderten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden können. Dadurch können wichtige oberirdische Freiflächen z.B. als Privatgärten ausgestaltet werden, so dass eine hohe Wohnqualität im Bereich des Geschosswohnungsbaus sichergestellt werden kann.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. v. § 23 (5) BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Mit Garagen ist an der Zufahrtsseite ein Abstand von mind. 5 m und ein seitlicher Abstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, um den fließenden Verkehr und die Verkehrssicherheit nicht negativ zu beeinträchtigen.

Im rückwärtigen Teil der Grundstücke (Fläche für Pflanzbindung) sind Garagen, Carports und offene Stellplätze nicht zulässig. Die Fläche dient dem Schutz und dem Erhalt der Pflanzungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Nach der am 1.1.1996 in Kraft getretenen Landesbauordnung ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen (§37 (1) Satz 1 LBO 1996). Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, können Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird (§74 (2) Nr.2 LBO 1996). Dem Bauherrn dagegen bleibt es unbenommen, weitere Stellplätze zu errichten. Die gesetzliche Regelung ist auch keine Verpflichtung an die Gemeinde, im öffentlichen Verkehrsraum Stellplätze zu schaffen. Die Verpflichtung zur Herstellung von privaten Stellplätzen wird erhöht von einem Stellplatz auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung ab einer Wohnfläche von 60 qm. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden. Hierbei bleiben entgegen der Wohnflächenverordnung (VVoFIV) Terrassen- und Balkonflächen vollständig unberücksichtigt. Terrassen- und Balkonflächen sind kein Indiz für den Stellplatzbedarf der jeweiligen Wohnungen. Es soll erreicht werden, dass der durch Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge weitgehend auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt wird. Dies wird als sinnvoll angesehen, da private Stellplätze mit geringerem Ausbaustandard und damit wesentlich kostengünstiger als öffentliche Stellplätze hergestellt werden können.

7. Grünordnung

Ziel ist es, wertvolle Vegetationsstrukturen im Rahmen der Möglichkeiten zu schonen und gleichzeitig einen angemessenen Ausgleich für wegfallende Gehölze zu schaffen. Darüber hinaus geht es um die Bereicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, die Verbesserung des Kleinklimas, den Schutz der biologischen Vielfalt und die Förderung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Pflanzgebot

Im Rahmen der Bebauung des Plangebietes sind zwei Bäume in der Jakobstraße neu zu pflanzen. Diese Bäume markieren den Kreuzungsbereich der Jakobstraße mit der Ulrichstraße. Pflanzgebote müssen fachgerecht hergestellt werden und gängigen Qualitätsnormen entsprechen. Auch hier gilt die Pflicht zur dauerhaften Erhaltung und Pflege.

Begrünung von Flachdächern

Durch die Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes teilweise kompensiert und das Mikroklima, durch Verdunstungskälte im Sommer, verbessert. Da begrünte Dachflächen zudem Regenwasser temporär speichern und zeitverzögert wieder abgeben, tragen sie auch zur Entlastung des Kanalnetzes bei.

8. Ermittlung der Umweltbelange

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die relevanten Umweltbelange gemäß § 1 (6) Pkt. 7 BauGB wurden untersucht und im ökologischen Steckbrief durch das Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung aus Pfullingen abgearbeitet. Der ökologische Steckbrief ist als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Durch die Planung werden die Schutzgüter „Boden“, „Pflanzen und Tiere“ sowie „Klima- und Lufthygiene“ aufgrund mittlerer Bedeutung erheblich betroffen, was durch eine Reihe von Maßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden wird. Dazu zählen neben einer flächensparenden Erschließung, Pflanzbindungen, Pflanzgebote von Bäumen sowie Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie ein naturverträgliches Regenwasserkonzept einschließlich Rückhaltung und Versickerung.

Die Schutzgüter „Grundwasser“, „Oberflächenwasser“ und weitere Umweltbelange gemäß BauGB sind aufgrund der im Plangebiet gegebenen geringen Bedeutung nicht erheblich betroffen.

Das Thema Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG wurde durch die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (mit Habitatpotenzialanalyse) bearbeitet (Anlage zum Ökologischen Steckbrief). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Vögel und Fledermäuse die hier relevanten Artengruppen darstellen. Aufgrund der Tatsache, dass sich auf der bisher als Streuobstwiese mit 20 Bäumen und einigen Sträuchern sowie mehreren kleinen Holzschuppen genutzten Fläche einige Bäume mit Ast- und Stammhöhlen befinden, ist dieses Quartierspotenzial durch Nisthilfen für Höhlenbrüter und Fledermauskästen zu ersetzen.

Hier bieten sich neben frei aufzuhängenden Hilfen auch in und an die Gebäude zu integrierende Maßnahmen an (vgl. hierzu Anlage 2 „Naturschutz an Gebäude – Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse“).

Die zusätzlichen Bestimmungen zum Umweltschutz sollen darüber hinausgehend bezwecken, dass notwendige Abbruch- und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brut- und Vegetationsperiode erfolgen und Pflanzen und Tiere im Zusammenhang mit Abbruch- und Bauarbeiten geschützt werden. Durch die Minimierung von Bodenversiegelungen und eine an ökologischen Gesichtspunkten orientierte Niederschlagswasserbewirtschaftung ist es möglich, natürliche Bodenfunktionen zu erhalten, eine nachhaltige Oberflächenwasserbehandlung zu gewährleisten und bestehende Abwassersysteme zu entlasten. Mit Hilfe umwelt- und insektenverträglicher Leuchtmittel (z. B. LED- oder Natriumdampflampen) lassen sich Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten eindämmen.

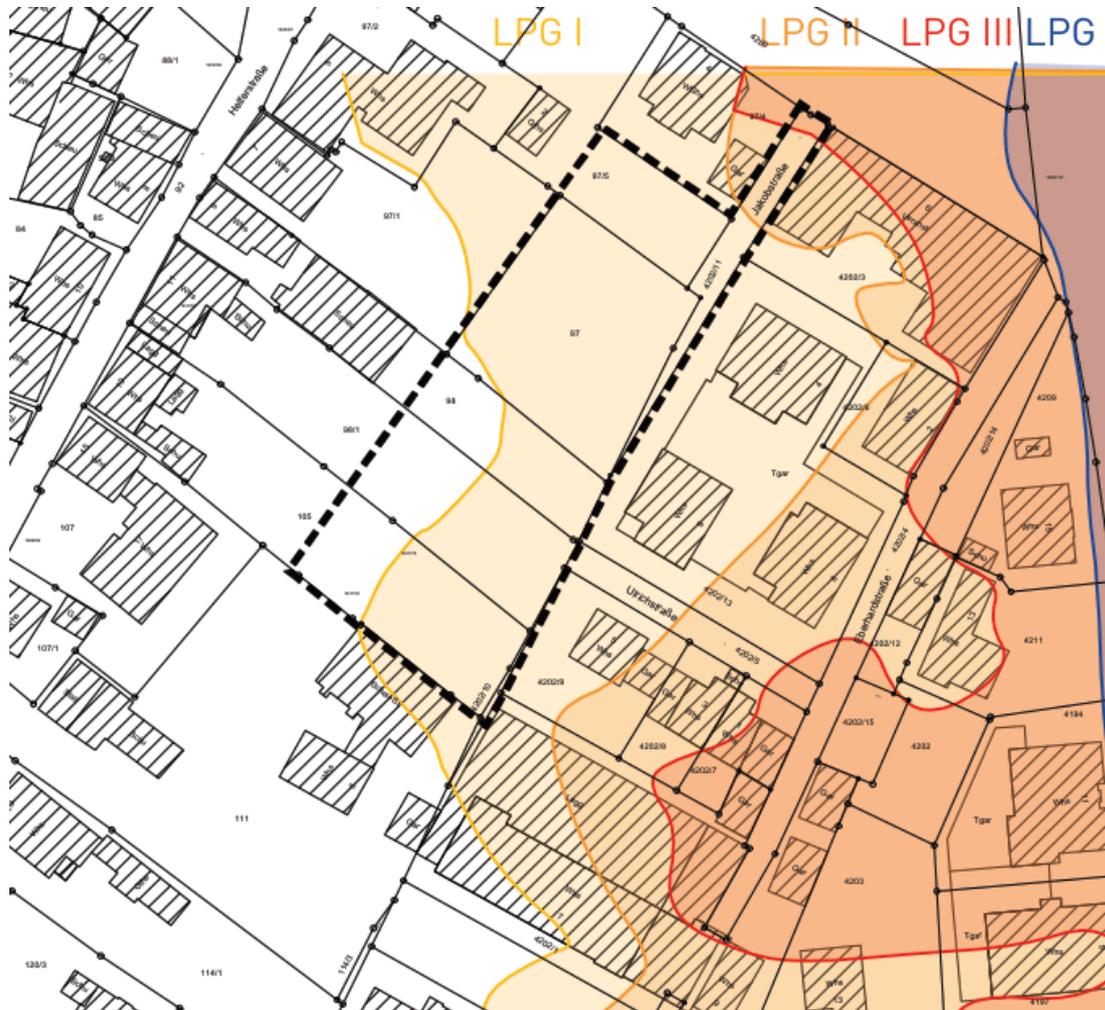
9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers

Diese Festsetzung dient der Erschließungssicherung des Plangebietes und der Rechtssicherheit im Übergangsbereich zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche. Die durch diese Festsetzung entstehenden Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke sind geringfügig und daher zumutbar.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Lärmschutz

Das Gutachten zum Bebauungsplan „Innere Heerstraße - Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“ Stand Dezember 2011, stellt die Lärmpegel vor der Bebauung des Leibfarth-Areals dar. Es ist zu sehen, dass der Geltungsbereich der „Jakobstraße Nord“ im Lärmpegelbereich I liegt. Durch die neue Bebauung des Leibfarth-Areals ist davon auszugehen, dass die Gebäude den von der Bahn kommenden Lärm weiter ab-

schirmen, so dass nur noch geringe Teile des Geltungsbereiches im Lärmpegelbereich I liegen dürfen. Gebäude im Lärmpegelbereich I (45 – 50 dB (A)) müssen nicht passiv vor Lärm geschützt werden, da diese unter dem gesundheitsgefährdenden Wert von 55 dB (A) liegen.



Lärmpegelbereiche aus dem Gutachten "Schallschutz gegen Außenlärm, BIWA, Beratende Ingenieure für Wärmeschutz und Akustik, Ingenieurbüro Arnulf Bühner, Stadt Metzingen, Bebauungsplan Innere Heerstraße - Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal", Dezember 2011; Abbildung: citiplan

11. Überschlägige Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 3.175 m²	100,00 %
Verkehrsflächen	ca. 645 m ²	20,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.530 m ²	80,0 %
Grünfläche	ca. 0 m ²	0,0 %

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen dienen der einheitlichen Gestaltung des Plangebietes nach städtebaulichen Zielsetzungen und der harmonischen Weiterentwicklung des Bestandes.

Zum Schutz des Ortsbildes werden Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen erlassen. Die Farbgebung, Materialien und Formen sollen sich in die Umgebung einfügen.

2. Niederspannungsfreileitungen

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität und der Verkehrssicherheit im Geltungsbereich.

3. Böschungen / Stützmauern

Die Festsetzung soll eine maßstäbliche Gestaltung der Geländemodellierung und Geländestützmaßnahmen gewährleisten.

4. Grundstückseinfriedungen

Die Festsetzung dient einer maßstäblichen und ortsbildverträglichen Gestaltung der Einfriedungen, dabei wird der bauliche Bestand berücksichtigt. Die zulässigen Materialien sollen ein harmonisches, wohnliches Gesamterscheinungsbild fördern. Die Höhenbeschränkungen dienen dem offenen Raumeindruck im Straßenraum und somit der Verkehrssicherheit und dem Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum ohne die Erfüllung etwaiger Sicherheitsansprüche der Anwohner zu sehr zu beschränken.

5. Fahrradabstellplätze

Die Festsetzung erfolgt aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen. Aus verkehrlicher Sicht dient sie, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Metzinger Radverkehrskommission, der Förderung des innerörtlichen Radverkehrs und leistet somit einen Betrag zur Kfz-Verkehrentlastung des innerörtlichen Straßennetzes, zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung.

Aufgrund des baulichen Verdichtungsgrades im Geltungsbereich ist es aus städtebaulicher Sicht erforderlich, Vorsorge für eine geeignete Unterbringung von Fahrrädern zu treffen. Um das Ortsbild und die Verkehrssicherheit durch „wild“ abgestellte Fahrräder nicht zu beeinträchtigen ist es notwendig, ergänzend zu den verkehrserzeugenden Hauptnutzungen, geeignete Fahrradabstellplätze in ausreichender Zahl herzustellen. Da die Fahrradabstellplätze die gewünschte verkehrliche und städtebauliche Wirkung nur entfalten können, wenn diese auch genutzt werden, ist zu gewährleisten, dass diese gut angenommen werden. Hierzu ist deren gute Zugänglichkeit und einfache Handhabung Voraussetzung, des Weiteren können zusätzliche Einrichtungen, die die Unterbringung der Fahrräder komfortabler gestalten (z.B. Überdachungen als Witterungsschutz), die Akzeptanz der Anlagen fördern. Fahrradabstellplätze können auch im Gebäude untergebracht werden, sofern die geforderten Kriterien der leichten Zugänglichkeit und komfortablen Nutzung erfüllt sind.

Ergänzend wird auf die Bestimmungen des §35 (4) LBO und §38 (1) Nr. 13 LBO verwiesen. Demnach müssen für Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen Flächen zum Abstellen von Fahrrädern zur Verfügung stehen. Die Baurechtsbehörde kann zudem im Einzelfall bei baulichen Anlagen und Räumen besonderer Art und Nutzung die Anlage von Fahrradabstellplätzen verlangen.

6. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen werden die Bestimmungen der Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen in der Fassung vom 27.11.2006 zugrunde gelegt (hier Zone I = Innenstadt).

Gemäß der Zielsetzung der Stadt Metzingen dürfen Werbeanlagen keine nachteiligen Einflüsse auf ihre Umgebung ausüben. Dabei erfolgt nach der Werbeanlagensatzung eine Untergliederung des Stadtgebietes in insgesamt vier Zonen (Innenstadt / Ortsmitte, Übergangsbereiche, Gewerbe- und Industriegebiete und Wohngebiete) mit jeweils zonenspezifisch zugeschnittenen Vorgaben. Es sollen gestalterische, ökologische oder sicherheitstechnische Nachteile ausgeschlossen werden. Deshalb werden die übergeordneten und detaillierten Aussagen der Werbeanlagensatzung auch auf das hier überplante Areal angewendet.

Siehe auch Werbeanlagensatzung der Stadt Metzingen vom 27.11.2006.

7. Stellplatzverpflichtung

Siehe Begründung – Planinhalt - 6. Verkehrliche Erschließung, Garagen und Stellplätze

8. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu gestalten um ein Mindestmaß von Grün- und Freiflächen zu sichern und eine ungeordnete und ortsbildbeeinträchtigende Bauflächennutzung zu vermeiden.

D. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan „Jakobstraße Nord“, Belange des Umweltschutzes: Ökologischer Steckbrief ©, Stand 06.12.2018

Anlage 2: Naturschutz an Gebäuden – Quartiere und Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse, Naturschutzbund Deutschland (NABU) und Architektenkammer Baden-Württemberg

Aufgestellt: Pfullingen, den 06.12.2018
citiplan GmbH

Diese Begründung lag dem Gemeinderat bei der Beschlussfassung zum Bebauungsplan zugrunde.

Ausgefertigt:

Metzingen, den

.....
Dr. Ulrich Fiedler, Oberbürgermeister