**Stadt Metzingen**

**Bebauungsplan**
**und örtliche Bauvorschriften**

# „PULVERWIESEN/ VOGEL-HERD/ INNERER GRUND - 7. ÄNDERUNG“

**vom 17.02.2022**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**
**im beschleunigten Verfahren**

# BEGRÜNDUNG

**Inhaltsverzeichnis**


1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Städtebauliches Konzept
6 Erschließung / Technische Infrastruktur
7 Umweltbelange
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans



baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Am 01.07.2009 traten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund - 6. Änderung“ in Kraft. Der Bebauungsplan beinhaltete die Neuordnung des Gebietes zwischen der Eichberstraße/ Reutlinger Straße und der Straße Pulverwiesen, als südwestlicher Auftakt in die Outletcity Metzingen. Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut.

Nach dem bisherigen Bebauungsplan sind auf der Fläche ausschließlich großflächiger Einzelhandel bzw. Fabrik- und Lagerverkauf zulässig. Anderweitige Nutzungen oder Ergänzungen sind ausgeschlossen. Damit wird man nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht, die an einen attraktiven Einzelhandel zu stellen sind und von der Kundschaft zunehmend erwartet werden. Hierzu gehört beispielsweise auch die Möglichkeit innerhalb des jeweiligen Ladengeschäfts einen Kaffee zu trinken oder anderweitige gastronomische Ergänzungen. Die Schaffung eines vielfältigen gastronomischen Angebots wurde auch im Rahmen des Bürgerbeteiligungsverfahrens im Zuge der Entwicklung des G+V-Areals gewünscht.

Dabei soll die Gastronomie aber nicht per se ausgeweitet und zur Konkurrenz gegenüber gastronomischer Nutzungen in der Innenstadt werden, sondern sie soll punktuell an Außenstellen mit rudimentären Angeboten entstehen. Als Entwicklungsimpuls und Schaffung eines Verbundes mit dem G&V-Areal ist im vorliegenden Bebauungsplan deshalb die konkrete Realisierung einer „Champagnerbar“ zur Aufwertung des Gebietes vorgesehen und die Zulässigkeit von untergeordneter Gastronomie innerhalb der Gebäude vorgesehen, die nur während der Öffnungszeiten zugänglich sind.

Ziel ist es, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan an das geplante Vorhaben anzupassen. In der Gesamtbetrachtung entspricht das vorliegende Konzept den städtebaulichen Zielen der Stadt Metzingen in diesem Bereich, sodass der Bebauungsplan „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund - 7. Änderung“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens schaffen soll

Die Stadt Metzingen hat zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens in öffentlicher Sitzung am 14.10.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund - 7. Änderung“ gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

# 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

## 2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

### 2.1.1 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan ergänzt die bereits vorhandenen, zulässigen Nutzungen um untergeordnete Gastronomie. Dadurch kann eine Art Symbiose der unterschiedlichen Nutzungen im Gebiet erreicht werden. Durch die Realisierung eines zusätzlichen, untergeordneten Gebäudes wird eine innerörtliche Fläche nachverdichtet.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

### 2.1.2 Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder

- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 14.000 m². Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Es wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche von ca. 120 m² festgesetzt. Die gesamte zulässige Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, liegt innerhalb der Größenordnung für das beschleunigte Verfahren. Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

### 2.1.3 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

### 2.1.4 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

### 2.1.5 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Störfallbetrieb in der Nähe oder im Plangebiet selbst befindet.

**-> Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.**

## 2.2 Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB

### 2.2.1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Von der Beschleunigung des Verfahrens wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht und auf die frühzeitige Unterrichtung verzichtet.

Des Weiteren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB und
- vom Monitoring nach §4c BauGB.

### 2.2.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Berichtigung des Flächennutzungsplans)

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.2.3 Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nicht-ausgleichsbedürftig. Damit sind die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht (auf Kapitel 3.2 Bebauungspläne, wird verwiesen). Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

# 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

## 3.1 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen, Grafenberg, Riederich vom 12.12.2020 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund - 7. Änderung“ ändert die Art der baulichen Nutzung nicht, sodass die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB gegeben ist.

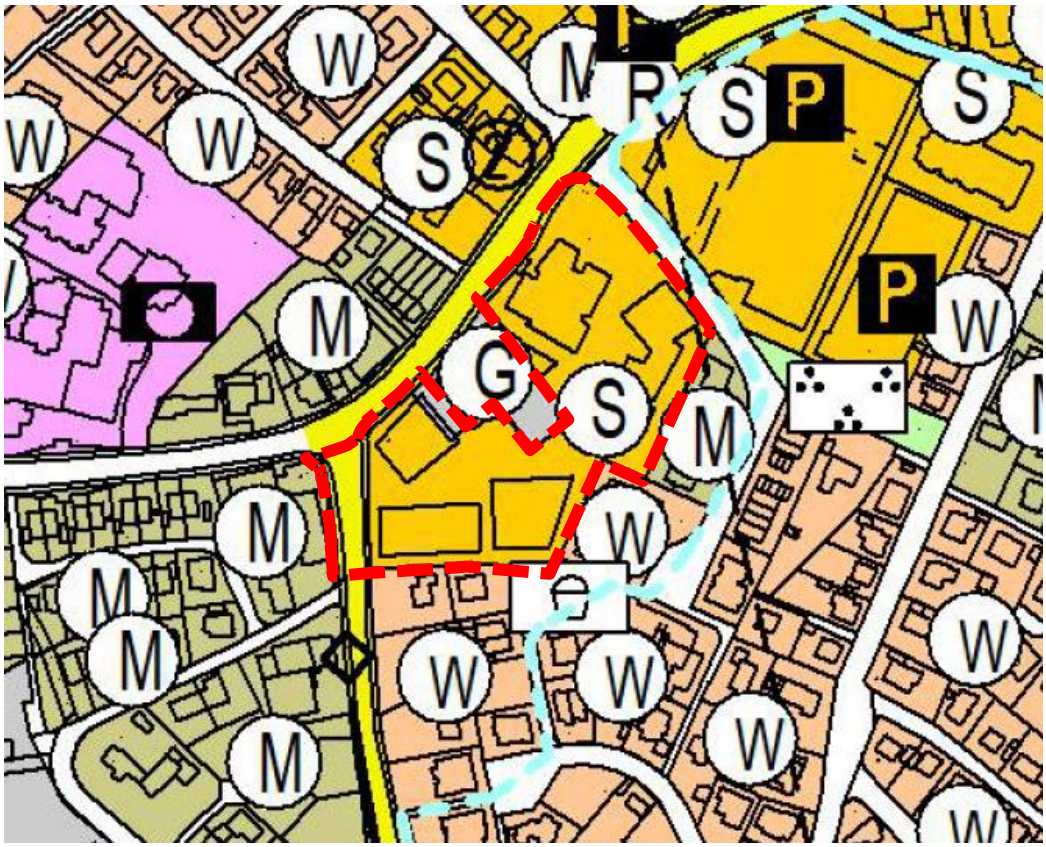


**Abbildung 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung in rot

## 3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund - 6. Änderung“, in Kraft getreten am 01.07.2009.

Der vorliegende Bebauungsplan „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund - 7. Änderung“ ergänzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan um die Ausweisung einer baulichen Anlage mit der ausschließlichen gastronomischen Nutzung sowie der allgemeinen Zulässigkeit im Plangebiet von untergeordneter gastronomischer Nutzung.

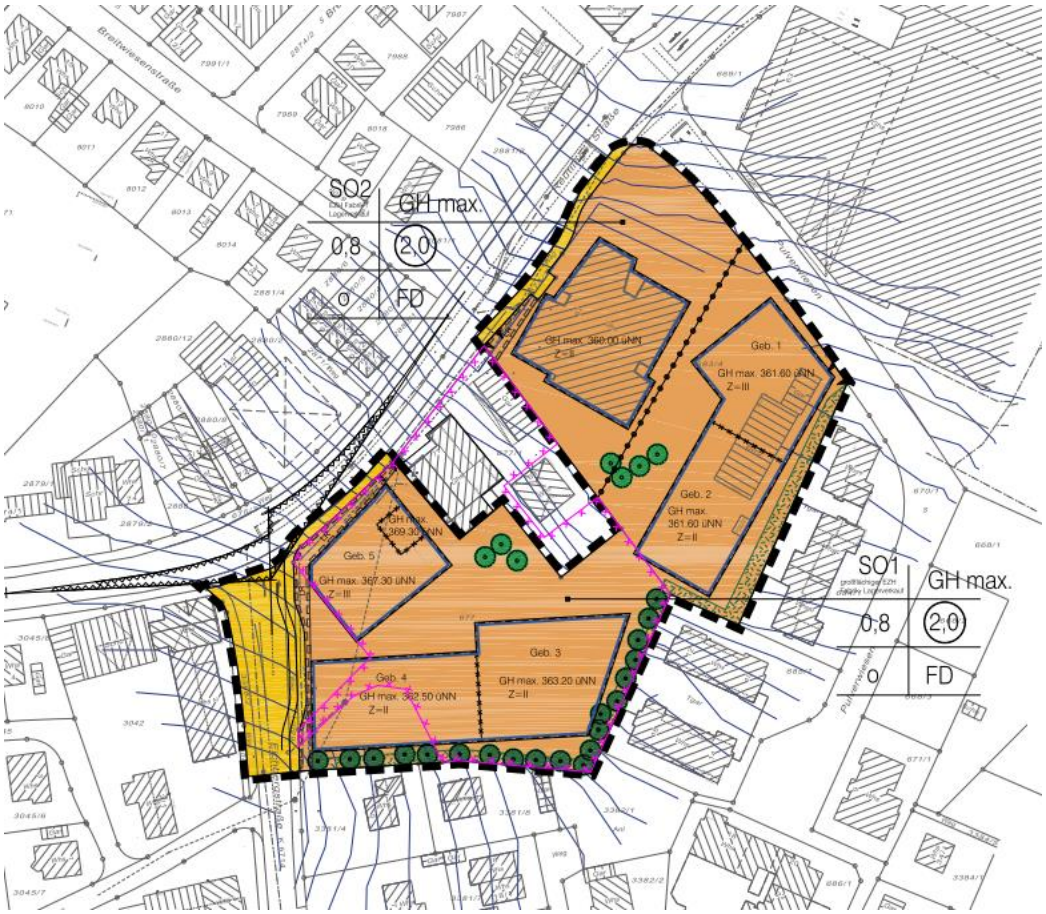


**Abbildung 2:** Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund – 6. Änderung“ vom 18.06.2009, in Kraft getreten am 01.07.2009

Alle nicht geänderten Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund - 6. Änderung“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

# 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

## 4.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Metzingen gehört zum Landkreis Reutlingen und liegt im Ermstal, am Fuße der Schwäbischen Alb. Ein Großteil der Gemarkung Metzingens ist Teil des Biosphärengebietes Schwäbische Alb.

Die Große Kreisstadt Metzingen liegt ca. 30 km südlich von Stuttgart, der Landeshauptstadt Baden-Württembergs entfernt. Metzingen ist nach Reutlingen die zweitgrößte Stadt im Landkreis.

Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Über die Bundesstraße B 312 (Richtung Stuttgart) kann die B 27 (Auffahrt Aichtal) und folglich die Autobahn A 8 (Richtung München bzw. Karlsruhe oder der Flughafen Stuttgart) erreicht werden. Die B 313 bietet eine direkte Verbindung Richtung Reutlingen bzw. über Nürtingen auf die Autobahn A 8.

Die Stadt Metzingen gehört zum Neckar-Alb-Donau-Verbund und ist sehr gut mit Zug- und Buslinien ausgestattet. Sie verfügt über einen eigenen Bahnhalt an der Strecke Stuttgart – Reutlingen – Tübingen.

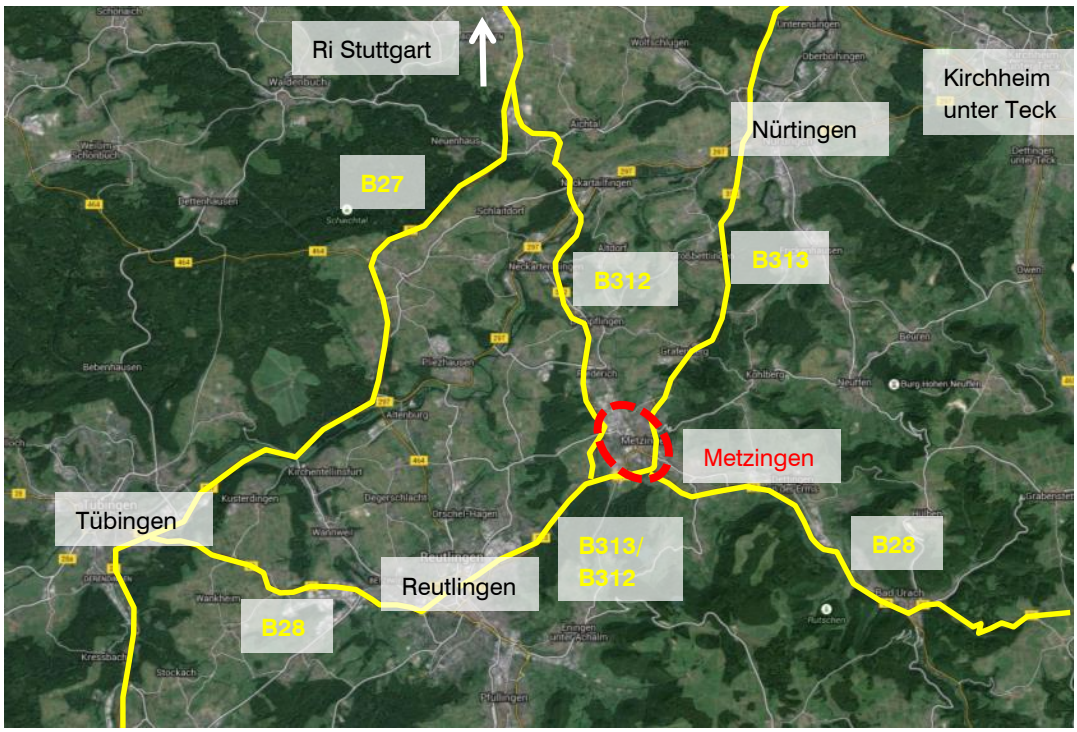


**Abbildung 3:** Plangebiet im Großraum (Quelle: Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2015 , DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent)

## 4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Stadt Metzingen in der Großlandschaft Schwäbisches Keuper-Lias-Land, im Naturraum Mittleres Albvorland (Naturraum Nr. 101). Der Naturraum erstreckt sich vom Hohenzollern bis etwa zum Hohenstaufen und ist im Norden durch die Talzüge von Fils und Neckar, im Süden von der Alb begrenzt.

Das Mittlere Albvorland wird in seiner Gestalt durch die Aufeinanderfolge von Braunjura- und Schwarzjuraschichten bestimmt. Mit durchschnittlichen Höhen von 250 m bis 500 m über NN weist es eine verhältnismäßig tiefe Lage auf. Im Bereich der Erms reicht der Braunjura bis fast an den Neckar heran.

Geprägt wird das Landschaftsbild durch eine Folge von Liasschichten von 350 m bis 400 m über NN, die vielfach mit fruchtbaren Lösslehmen überdeckt sind. Auf den fruchtbaren Böden dominieren vor allem östlich Metzingens Streuobstwiesen, Weinberge und Obstanbau. Westlich angrenzend ist der Naturraum hauptsächlich von Grünlandflächen geprägt.

### 4.3 Topographie

Das Areal weist zwischen dem höchsten und seinem niedrigsten Punkt einen Höhenunterschied von ca. 7 m auf. Der höchste Punkt befindet sich dabei im südwestlichen Bereich, der niedrigste im Nordosten.

### 4.4 Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist, entsprechend der Zulässigkeit des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, bereits vollständig mit Geschäftshäusern der Outletcity bebaut und versiegelt.

Die Nachbarschaft ist im Süden, Westen und Osten von Wohnnutzung geprägt. Im Norden schließen Gebäude der Outletcity an das Plangebiet.

### 4.5 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgendes Flurstück, das sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 683/4.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 675/2, 677, 677/1, 680/1, 3368/2, 3368 (Eichbergstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## 5 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes soll ein zusätzliches untergeordnetes Gebäude entstehen, das eine reine gastronomische Nutzung (Champagnerbar) vorhält. Die Möglichkeit der Erfrischung im Bereich des südlichen Auftaktes in die Outletcity ergänzt die bestehende hochwertige Nutzung.

Das Gebäude wird mit einer Höhe von ca. 5,50 m realisiert. Die innere Aufteilung der Champagnerbar berücksichtigt die angrenzende Wohnbebauung, indem sich der Gastraum in Richtung Westen hin zum zentralen Quartiersplatz orientiert. Der Eingang des Gebäudes befindet sich ebenfalls von der Wohnbebauung abgewandten Seite.

Der Spielplatz wird in das „Bambusfeld“ verlagert und vor der Champagnerbar eine Terrasse mit Sitzmöglichkeiten vorgesehen. Die zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der Bestandsbebauung der Outletcity verlaufenden Mauer wurde aus Gründen des Schallschutzes und der Abschirmung bereits im Zuge der 6.

Änderung als eine begrünte Mauer realisiert. Diese bleibt bestehen und im Zusammenhang mit dem Neubau wird der Schallschutz in Richtung Wohnen verbessert.

Das Gebäude soll sich aufgrund der Materialwahl und der untergeordneten Ausbildung harmonisch in das Gesamtbild einfügen.

**Abbildung 4:** Lageplan des Areals, Quelle: blocher partners, Stuttgart, Stand 26.03.2021

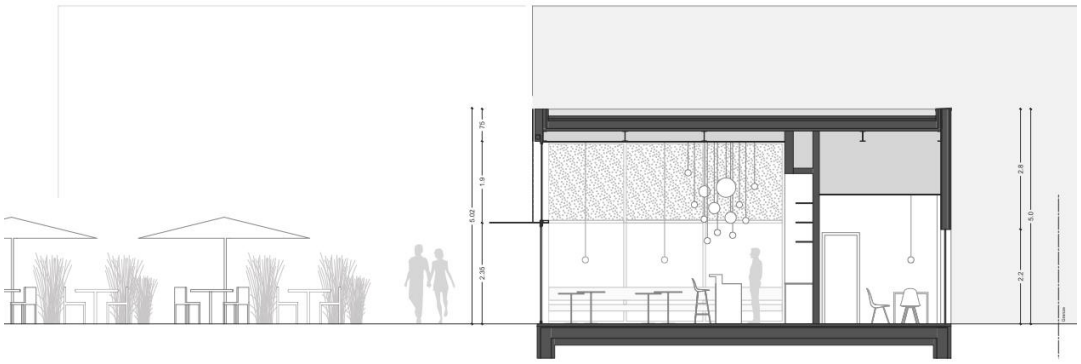

**Abbildung 5:** Schnitt des geplanten Gebäudes, Quelle: blocher partners, Stuttgart, Stand 26.03.2021

Im gesamten Gebiet wird untergeordnete gastronomische Nutzung als zulässig festgesetzt. Dadurch wird es den Besuchern und der Kundschaft ermöglicht länger

im Gebiet zu verweilen. Durch die rein untergeordnete Nutzung wird eine Konkurrenz mit den bestehenden gastronomischen Nutzungen verhindert.

Das ursprüngliche städtebauliche Ziel des BP „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund - 6. Änderung“, die Herstellung der städtebaulichen Ordnung ist auch im vorliegenden Fall gegeben. Es werden keine weiteren Verkaufsflächen ausgewiesen.

# 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

## 6.1 Verkehr

Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen Eichberstraße, Reutlinger Straße und Pulverwiesen bereits vollständig erschlossen.

## 6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die bestehende Kanalisation und Bestandsleitungen sichergestellt werden.

# 7 Umweltbelange

Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB bedarf es keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit betrachtet werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Es wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche von ca. 120 m² festgesetzt. In der Gesamtbetrachtung des Gebietes handelt es sich, aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung, um eine so geringfügige Nachverdichtung, dass negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten bzw. vernachlässigbar sind.

# 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

*<u>Hinweis:</u>*

*Bestandteile der 7. Bebauungsplanänderung „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund“ sind nur die in schwarzer Farbe markierten ergänzten und geänderten Inhalte.*

*Die im Textteil und der Begründung grau dargestellten bzw. im zeichnerischen Teil abgedeckten Festsetzungen und Begründungen sind unverändert fortbestehende Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Pulverwiesen/ Vogelherd/ Innerer Grund – 6. Änderung“ vom 18.06.2009, in Kraft getreten am 01.07.2009. Diese*

*werden zur besseren Verständlichkeit/ Handhabbarkeit mit dargestellt. Am Ende des Verfahrens werden sämtliche Inhalte wieder in schwarz dargestellt, um einen Gesamtbebauungsplan zur Beurteilung von Vorhaben zu erhalten.*

# A1 *Art der baulichen Nutzung*

*Innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde die Baufläche als Sondergebiet festgesetzt.*

## A1.1 SO1 - Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel Fabrik-/ Lagerverkauf

Die Festsetzung von gebietsbezogenen Festsetzungen einer Verkaufsflächenobergrenze widerspricht der Regelungssystematik der BauNVO. Die Zulässigkeit eines Vorhabens muss vorab (absolut-) baugrundstücksbezogen bestimmt werden können und darf nicht (relativ-) bauantragsbezogen von der zeitlichen Rangfolge der Bauinteressenten und von Art und Größe der jeweils gewünschten Einzelhandelsvorhaben und den dabei je nach Ausschöpfungsumfang der Erstinteressenten noch „übriggebliebenen” Verkaufsflächenkontingenten für Nachfolgende abhängen (ZfBR 2010, 223, beck-online). Zur Klarstellung und Anpassung an die aktuelle Rechtsprechung wurde deshalb diese Festsetzung aktualisiert. Die ursprünglich festgesetzten Verkaufsflächen bleiben in Summe gleich.

Für das Sondergebiet SO1 (ca. 9.024 m²) wurde eine Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,2903 für großflächigen Fabrik-/Lagerverkauf und Einzelhandel festgesetzt. Diese gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Bezugsgröße ist das Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO. Damit ergibt sich eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.620 m² (0,2903 * 9.024 m²), die exakt der bereits zulässigen Verkaufsfläche der rechtsverbindlichen 6. Änderung entspricht. Von der VKZ 0,2903 sind maximal 0,2216 für großflächiger Fabrik-/Lagerverkauf für Bekleidung zulässig. Damit ergibt sich eine maximal zulässige Verkaufsfläche für Bekleidung von 2.000 m² (0,2216 * 9.024 m²). Dies entspricht ebenfalls der festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche der rechtsverbindlichen 6. Änderung.

An der bereits zulässigen Verkaufsflächengröße werden keine Änderungen vorgenommen. Das Vorhaben stimmt weiterhin mit den Zielen der Raumordnung überein und entspricht der raumordnerischen Entscheidung vom 16.11.2006.

*Neben dem großflächigen Einzelhandel ist innerhalb der Sondergebietsfläche auch die Unterbringung von sozialen Einrichtungen zulässig. Damit kann das bestehende Kids Camp erhalten bleiben. Zudem ist die Errichtung von z.B. öffentlich genutzten sanitären Einrichtungen für das gesamte Fabrikverkaufsgelände zulässig.*

Durch die Zulässigkeit von untergeordneter gastronomischen Nutzung wird das Spektrum der Hauptnutzungen abgerundet. Um zu gewährleisten, dass die gastronomische Nutzung nur untergeordnet realisiert werden kann, wurde die Festsetzung mit der Einschränkung aufgenommen. Denkbar ist z.B. das Aufstellen einer Kaffeebar, an der Kunden während des Einkaufs kurz verweilen können. Die Öffnungszeiten der gastronomischen Nutzungen sollen an die Ladenöffnungszeiten gekoppelt werden.

## A1.2 SO2 - Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel in Form von Fabrik-/ Lagerverkauf

Gemäß der Festsetzung im Sondergebiet 1 wurde ebenfalls im Sondergebiet 2 eine Verkaufsflächenzahl festgesetzt. Für das Sondergebiet SO2 (ca. 3.098 m²) wurde eine Verkaufsflächenzahl von 0,258 festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximal zulässige Grundstücksfläche von 799 m² (0,258 * 3.098 m²), die der bereits zulässigen Verkaufsfläche der rechtsverbindlichen 6. Änderung entspricht.

*Die bereits bestehende Bebauung und Nutzung des Einzelhandels in Form von Fabrik-/Lagerverkauf wird durch die Festsetzung gesichert. Es handelt sich hierbei um keinen großflächigen Einzelhandel. Daher wird die Fläche auf unter 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Da sichergestellt werden soll, dass die Flächen in dieser städtebaulich und raumordnerisch gewollten Lage (Vorrangfläche für Einzelhandel) langfristig tatsächlich nur dem Fabrik-/ Lagerverkauf zur Verfügung steht, musste eine Sondergebietsfestsetzung getroffen werden. Bei einer Ausweisung als Gewerbegebiet oder Mischgebiet müssten die zulässigen Nutzungen diesbezüglich soweit eingeschränkt werden, dass die Zweckbestimmung des jeweiligen Gebietes nach der Baunutzungsverordnung nicht mehr gewahrt wäre. Nur durch die Sondergebietsausweisung können die besonderen städtebaulichen und raumordnerischen Zielsetzungen in dem Quartier sichergestellt werden.*

Durch die Zulässigkeit von untergeordneter gastronomischen Nutzung wird das Spektrum der Hauptnutzungen abgerundet. Um zu gewährleisten, dass die gastronomische Nutzung nur untergeordnet realisiert werden kann, wurde die Festsetzung mit der Einschränkung aufgenommen. Denkbar ist z.B. das Aufstellen einer Kaffeebar, an der Kunden während des Einkaufs kurz verweilen können. Die Öffnungszeiten der gastronomischen Nutzungen sollen an die Ladenöffnungszeiten gekoppelt werden.

## A1.3 SO3 - Sonstiges Sondergebiet - Gastronomie

Um die Verweildauer im Gebiet und auch die Attraktivität des Gebietes zu erhöhen, wurde das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gastronomie ausgewiesen. Geplant ist, die Gastronomie nur punktuell zu erweitern, um ein ergänzendes Angebot für die Kunden der Outletcity zu schaffen. Die Gastronomie soll nur während der Öffnungszeiten der Outletcity zugänglich sein. Dadurch werden keine Konkurrenzangebote zu bestehender Gastronomie geschaffen.

# *A2 Maß der baulichen Nutzung*

*Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der Untersuchung der vorhandenen sowie aus der angrenzenden Bebauung und wurde im Hinblick auf die gewünschten städtebaulichen Strukturen in diesem Bereich modifiziert.*

*Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich neben der gewünschten städtebaulichen Struktur auch an den im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Möglichkeiten. Angestrebt ist die Ausformung einer neuen Raumkante im Bereich der ehemaligen Parkierungsfläche entlang der Reutlinger Straße. Im rückwärtigen Bereich wird die Errichtung eines harmonischen Übergangs zur angrenzenden Wohnbebauung ermöglicht. In der Gesamtbetrachtung kann das Nebeneinander der kleinteilig strukturierten Bebauung innerhalb des Plangebietes mit der*

*umgebenden Bebauung im Süden, Westen und Osten als städtebaulich verträglich eingestuft werden.*

*Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wurde bezogen auf die Gebäudehöhe und die Anzahl der Vollgeschosse für die Einzelbereiche unterschiedlich festgesetzt. Dabei wurde die Neigung des Geländes entsprechend berücksichtigt. Da es sich um eine gesamtheitliche Konzeption handelt, die von einem einzelnen Investor/Bauträger durchgeführt wird, konnten die bereits vorliegenden konkreten Höhen der Gebäude festgesetzt werden. Berücksichtigt wurde dabei auch bei Gebäude 5 der Dachausstieg, der die eigentliche Gebäudehöhe um ca. 3,50 m überragt.*

## A3 *Bauweise*

*Innerhalb des gesamten Plangebietes wird offene Bauweise festgesetzt. Bei der Festsetzung der Bauweise ist der Abstand zu den seitlichen Nachbargrundstücken maßgeblich. Dieser seitliche Grenzabstand wird von allen Neubauten eingehalten, wie auch von dem bestehenden Gebäude Reutlinger Straße 69. Da sich die Länge des Gebäudekomplexes „Gebäude 1 - Bestand - Gebäude 2“ in die Tiefe des Grundstückes erstreckt, ist auch hier keine abweichende Bauweise festzusetzen. Gleichwohl wurde von dem Investor/Bauherrn darauf geachtet, dass durch die Gliederung der Fassade, durch Vor- und Rücksprünge auch hier eine kleinteilige Bebauung in Erscheinung tritt.*

## A4 *Überbaubare Grundstücksfläche*

*Die überbaubare Grundstücksfläche wurde gemäß den vorliegenden architektonischen Plänen festgesetzt. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauung, die durch die Ausweisung mehrerer kleiner überbaubarer Grundstücksflächen unterstrichen wird. Das Zusammenfassen der Gebäude 3 und 4 in einer überbaubaren Grundstücksfläche wurde aufgrund des dazwischen liegenden Anlieferbereichs vollzogen. So dass hier unter Umständen notwendig werdende Überdachungen und Einhausungen möglich sind.*

*Um die Gebäude sind in Teilbereichen jeweils Vordächer geplant. Diese sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend größer festgesetzt, so dass die Vordächer innerhalb dieser liegen. Entlang der Reutlinger Straße und Eichbergstraße besteht innerhalb der Grundstücksfläche ein Kanal, der nicht überbaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche endet daher an dem für den Kanal vorgesehenen Leitungsrecht. Da in diesen Bereichen jedoch ebenfalls Vordächer geplant sind, die zum Teil bis in den Gehwegbereich hineinragen werden, wurde eine weitere Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die in Teilbereichen außerhalb der definierten Baugrenzen Vordächer zulassen.*

## A5 *Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen*

*Garagen und Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit soll verhindert werden, dass die Freiräume mit*

*Fahrzeugen verstellt werden. Zudem verlangt die angestrebte städtebauliche Qualität eine bewusste Anordnung von Stellplätzen und Garagen. Der erforderliche Stellplatznachweis kann über bestehende angrenzende Stellplatzanlagen nachgewiesen werden.*

## A6 Nebenanlagen

*Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen als Gebäude ausgeschlossen. Damit soll der hochwertigen Lage des Gebietes Rechnung getragen werden.*

## A7 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

*Innerhalb der Grundstücksfläche entlang der Reutlinger Straße / Eichbergstraße befindet sich ein Kanal, der auch weiterhin benötigt wird. Dieser wird durch die im Planteil eingetragenen Leitungsrechte gesichert.*

## A8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### A8.1 getrennte Ableitung des Niederschlagswassers

*Das Wassergesetz Baden-Württemberg beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser am Ort des Entstehens zu versickern oder in ein ortsnahes Gewässer einzuleiten ist. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die vorliegende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## A9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

### A9.1 Pflanzbindung Einzelbäume und Fläche mit Pflanzerhalt

*Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die vorhandenen Bäume, die sich bereits entlang der südlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze befinden, sollen so weit wie möglich geschützt werden, damit sie diese Aufgaben erfüllen. Die im Planteil festgesetzte Fläche mit Pflanzerhalt unterstützt die Festsetzung der Einzelbaumbindung. Der gesamte Bereich soll so ausgestaltet werden, dass die bestehenden Bäume sich auch weiterhin gut entwickeln können.*

## A9.2 *Pflanzverpflichtung Einzelbäume*

*Die Pflanzverpflichtungen dienen der Gestaltung im Gebiet, der Verbesserung der Platzgestaltung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich. Des Weiteren tragen sie über die Minimierung der Flächenversiegelung zu einer Grundwasserneubildung bei und sind förderlich für den Klimaschutz. Gestalterisch ergänzen sie die bereits vorhandenen Bäume.*

*Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und geben das Überflusswasser erst zeitverzögert an die Kanalisation bzw. die Bachdole ab. Die Wärmespeicherung der Vegetationsschicht verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Extensivbegrünungen mit Pflanzgesellschaften, die weitgehend durch natürliche Sukzession bestimmt sind, dienen als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.*

*Von der Stadt Metzingen wird die Nutzung regenerativer Energien gewünscht. Daher ermöglichen die Festsetzungen zur Dachbegrünung entsprechende Ausnahmen, um den Einsatz von regenerativen Energien zu fördern.*

# A10 *Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien*

*Von der Stadt Metzingen wird die Nutzung regenerativer Energien begrüßt. Daher ermöglichen die Festsetzungen zur Dachbegrünung entsprechende Ausnahmen, um den Einsatz von regenerativen Energien zu fördern.*

# 9 *Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften*

## B1 *Äußere Gestaltung der Gebäude*

### B1.1 *Dachgestaltung*

*Die Festsetzungen der Dachform dienen der einheitlichen Gestaltung des Plangebietes nach städtebaulichen Zielsetzungen und der harmonischen Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung. Dabei wird das moderne Erscheinungsbild der Outlet-City weitergeführt und die neuen Gebäude gestalterisch in die Bebauung an der Reutlinger Straße eingebunden.*

## B2 *Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen*

### B1.2 *Müllbehälterstandplätze*

*Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und der Einhaltung hygienischer Grundvoraussetzungen.*

# 10 Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Sonstiges Sondergebiet SO3 | ca. 190 m² | |
| *davon überbaubare Grundstücksfläche* | *ca. 130 m²* | |
| *Sondergebietsfläche* | *12309 m²* | |
| *Straßenfläche* | *1232 m²* | |
| *Gesamt:* | *13541 m²* | *= ca. 1,4 ha* |

# 11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke befinden sich in Eigentum des Investors. Eine Bodenordnung ist deshalb nicht notwendig. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, muss der Flächennutzungsplan nicht berichtigt werden.

**Hinweis:** Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Metzingen, den

……

Carmen Haberstroh

Oberbürgermeisterin