

Stadt Metzingen

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
gem. § 13a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung**

„KANALSTRASSE/ MÜHLSTRASSE, 1. ÄNDERUNG“

vom 17.02.2022

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 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Flächenbilanz
- 12 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 13 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Seit dem 19. Jahrhundert ist die Stadt Metzingen traditioneller Standort der Textilindustrie. Die ersten Fabrikverkäufe ortsansässiger Bekleidungs- und Textilhersteller etablierten sich bereits 1970. Die „Keimzelle“ der Fabrikverkaufsangebote und nach wie vor bedeutendster Anbieter ist das Hugo-Boss-Outlet.

Nach der Insolvenz der Firma Gaenslen & Völter Tuchfabrik im Jahr 2009 wurde das gesamte innerstädtische Areal, das sich nordwestlich des vorliegenden Bebauungsplangebietes befindet, städtebaulich neu geordnet und mit Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Neuordnung sollte auch die Verlagerung des Hugo-Boss-Outlets auf das sogenannte G&V-Areal ermöglicht und weitere Verkaufsflächen geschaffen werden.

Für die Schaffung der neuen Fabrikverkaufsflächen wurde ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Zielabweichung durchgeführt. In einem raumordnerischen Vertrag zwischen den Städten Reutlingen, Tübingen, Metzingen und der Holy AG wurde die künftige Entwicklung der Fabrikverkaufsflächen in Metzingen geregelt.

Der Bebauungsplan „G+V-Areal“ ist inzwischen rechtsverbindlich und das umgezogene Hugo-Boss-Outlet hat im Herbst 2019 eröffnet. Um die Vorgaben aus dem raumordnerischen Vertrag zu erfüllen wird der vorliegende Bebauungsplan „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“ aufgestellt.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, neben der Reduzierung der Verkaufsflächen am Altstandort Hugo-Boss an der Kanalstraße, auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für anderweitige Nutzungen. Entsprechend den Ideen aus dem Bürgerbeteiligungsprozess soll hier ein Museum mit Bezug auf die textile Tradition Metzingens und des Erbstals entstehen. Die markante und historische Bausubstanz des früheren Firmengebäudes von Hugo Boss bleibt erhalten.

Die Stadt Metzingen hat daher am 14.10.2021 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“ aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,44 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 Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtzentrum Metzingens. Das Areal ist eingebunden in die bestehende bauliche Struktur. In direkter

Nachbarschaft befinden sich Outlet-Stores, Restaurants und Parkhäuser. Durch den Bebauungsplan wird das Gebiet gemäß den zeitgemäßen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt entwickelt und entspricht dadurch dem raumordnerischen Vertrag. Der Bereich wird fortentwickelt, das Gelände umgenutzt, Gebäude teilweise umgebaut bzw. abgerissen und Baurechte werden gezielt geschaffen. Somit handelt es sich um eine sogenannte andere Maßnahme der Innenentwicklung.

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

2.1.2 Voraussetzung 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 wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 4.420 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei weit weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan liegt somit außerhalb der Größenordnung, die eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erforderlich macht. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann angewandt 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.

Gemäß Anlage 1 des UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) treffen im vorliegenden Fall die Nummern 18.6.2 (Bau eines Einkaufszentrums mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²) i. V. m. Nr. 18.8 zu. Somit ist eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchzuführen, die überprüft ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Sollten Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer UVP vorliegen, wäre ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss (siehe Kapitel 8).

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

Das beschleunigte Verfahren ist auch 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 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich entsprechende Schutzgebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet befinden. Auch liegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“.

-> 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 Satz 1 BauGB entsprechend. Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung abgesehen werden und es bestehen Wahlmöglichkeiten bei der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Im vorliegenden Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Bei der Wahlmöglichkeit für die förmliche Beteiligung wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB angewandt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB).

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

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB,
- vom Monitoring nach § 4c BauGB.

2.2.2 Verfahrensvereinfachungen 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. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.2.3 **Verfahrensvereinfachungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung, als erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche, wie im vorliegenden Fall), gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel 8).

3 **Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

3.1 **Regionalplan**

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 vom 26. November 2013, der seit dem 10.04.2015 verbindlich ist, gehört Metzingen zum Verdichtungsraum Stuttgart und liegt in der Landesentwicklungsachse Reutlingen/Tübingen – Metzingen – (Nürtlingen). Ergänzend zu den Landesentwicklungsachsen ist u.a. die regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachse Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (-Ehningen (Donau)) festgelegt, in der die Siedlungstätigkeit und der Ausbau der linienhaften Infrastruktur vorrangig konzentriert werden sollen. Die regionale Siedlungs- und Nahverkehrsachse verbindet Metzingen und Münsingen und ist eine wichtige Verbindung vom Verdichtungsraum Albvorland zum ländlichen Raum auf der Hochfläche der Schwäbischen Alb.

Die Stadt Metzingen ist gemäß der zentralörtlichen Gliederung des Regionalverbandes Neckar-Alb als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren dienen als Schwerpunkte für Angebote an Bildung, Gesundheit sowie Kultur und sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen spezialisierten Bedarf decken können. In den Mittelzentren sind solche Einrichtungen zu erhalten, auszubauen und neu anzusiedeln, deren Tragfähigkeit auf den Verflechtungsbereich des jeweiligen Mittelzentrums ausgerichtet ist und die für die Bevölkerung aus diesem Mittelbereich erreichbar sein müssen. Zur Ausstattung von Mittelzentren gehören z.B. Handels- und Wirtschaftsorganisationen oder vielseitige Einkaufsmöglichkeiten des gehobenen Bedarfs.

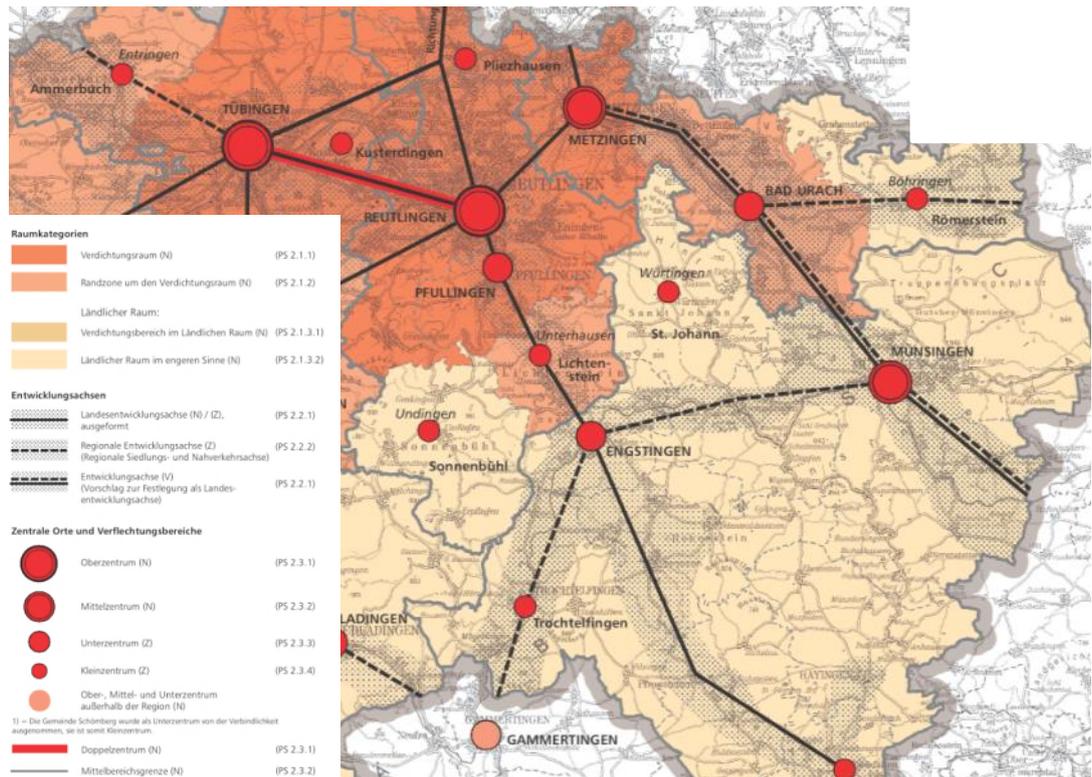


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Quelle: Regionalverband Neckar-Alb)

Nach Plansatz 2.4.3.2 werden im Regionalplan Neckar-Alb zentralörtliche Versorgungskerne festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in integrierter Lage innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns.

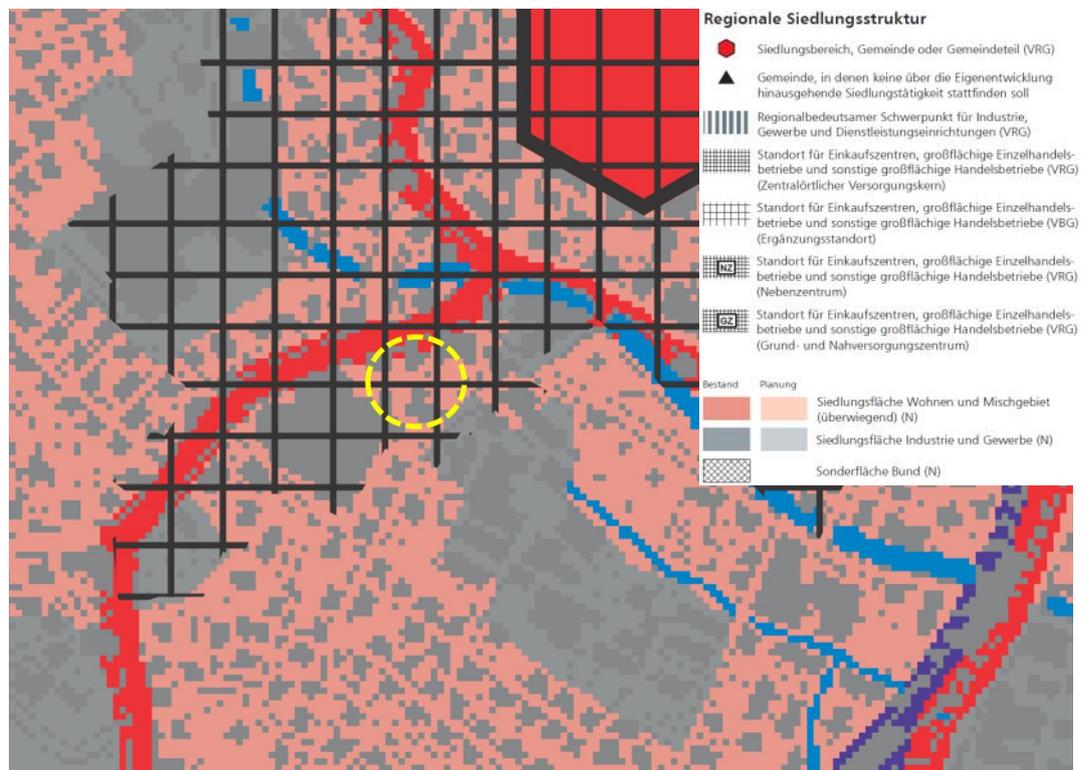


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Neckar-Alb 2013 (Quelle: Regionalverband Neckar-Alb)

3.1.1 Regionales Zentren- und Märktekonzept

Das am 18.10.2011 beschlossene regionale Zentren- und Märktekonzept (re-ZuMK) stellt die inhaltliche Grundlage für Regelungen im Bereich Einzelhandel im Regionalplan Neckar-Alb dar. Inhalte sind, neben einer Bestandsaufnahme des Einzelhandels in der Region Neckar-Alb, auch Leitideen zur strategischen nachhaltigen Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Im reZuMK wurden für alle Ober-, Mittel- und Unterezentren, nach einheitlichen Kriterien und in Abstimmung mit den jeweiligen Städten und Gemeinden, zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Jedoch entfaltet das reZuMK selbst keine direkte Rechtsverbindlichkeit oder Außenwirkung, dies erfolgt nur durch Übernahme der Empfehlungen in den Regionalplan.

Für das Mittelzentrum Metzingen wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (66,5 ha) hauptsächlich aus dem Geschäftsflächenentwicklungsplan 2010 übernommen.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (siehe Abbildung 3).

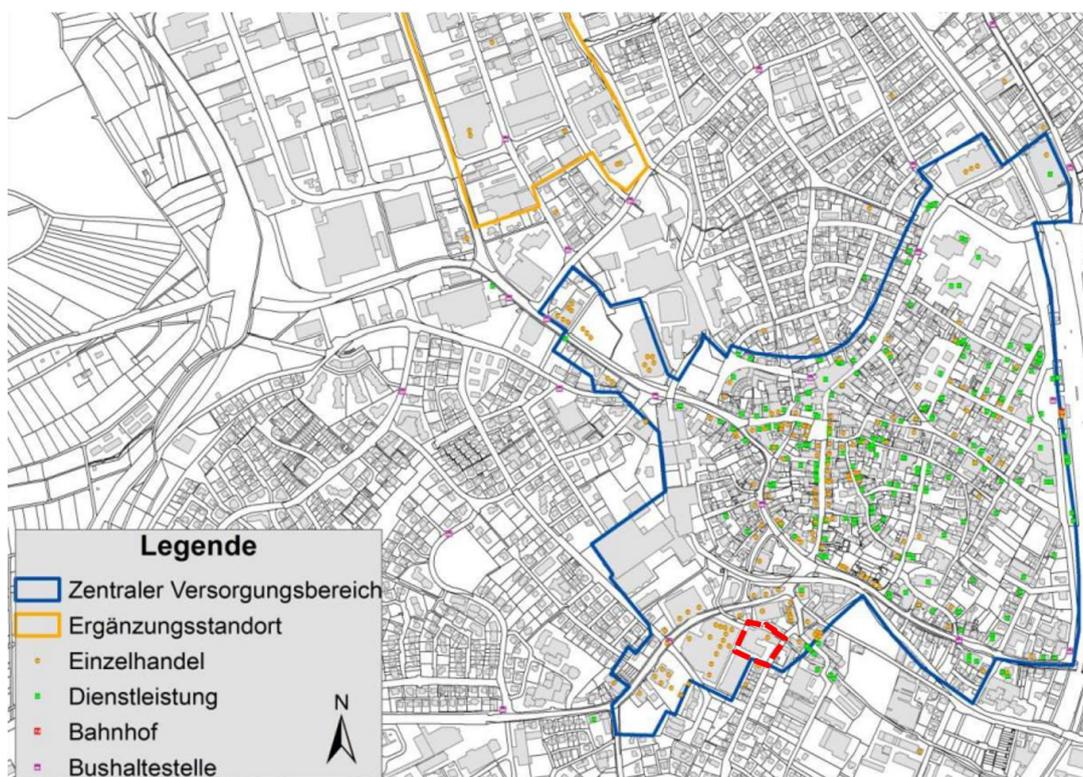


Abbildung 3: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich mit Plangebiet (Quelle: Regionales Zentren- und Märktekonzept Region Neckar-Alb, S. 188) mit Plangebiet (Farbe: rot)

Aufgrund der Einzelhandelsstruktur und dem Metzinger Leitbild einer fach- und einzelhandelsgeprägten Innenstadt hat die Stadt Metzingen die jeweiligen Sortimente / Branchen / Warengruppen usw. wie folgt klassifiziert:

Innenstadtrelevante bzw. innerortsrelevante Sortimente		Nicht innenstadtrelevante bzw. nicht innerortsrelevante Sortimente	
-Bastelartikel	-Optische Erzeugnisse	-Baulemente	-Installationsmaterial
-Bekleidung	-Orthopädie	-Baustoffe	-Kfz und Zubehör
-Blumen	-Papier- und Schreibwaren	-Bodenbeläge	-Küchen
-Bettwäsche	-Pharmazeutika	-Boote und Zubehör	-Mineralölerzeugnisse
-Bücher	-Porzellan	-Brennstoffe	-Möbel
-Computer	-Reformwaren	-Büromöbel	-Motorräder
-Drogeriewaren	-Schirme	-Campingartikel	-Naturhölzer
-Elektrowaren, Beleuchtung	-Schmuck	-Düngemittel / Torf / Erde	-Pflanzen (Baumschulartikel)
-Fahrräder, Zubehör	-Schuhe	-Eisenwaren	-Pflanzengefäße
-Fotogeräte, Zubehör	-Schulbedarf	-Farben / Lacke / Putze	-Rasenmäher
-Gardinen und Zubehör	-Spielwaren	-Fliesen	-Rollläden / Rollos / Markisen
-Geschenkartikel	-Sportartikel	-Gartenhäuser	-Sanitärerzeugnisse
-Getränke	-Sportbekleidung	-Holz	-Teppich
-Glas	-Stoffe u. sonstige Artikel		-Werkzeuge, Maschinen
-Hausrat	-Textilien		
-Haus- und Heimtextilien	-Tiere und Tiernahrung		
-Herde/Öfen	-Tierpflegemittel		
-Jagdbedarf	-Tonträger		
-Keramik	-Uhren		
-Korb- und Flechtwaren	-Unterhaltungselektronik		
-Kosmetika	-Videogeräte		
-Kürschnerwaren	-Wasch- und Putzmittel		
-Kunstgewerbe	-Waffen		
-Kurzwaren und Handarbeiten	-Wolle		
-Lederbekleidung	-Zeitschriften		
-Lederwaren	-Zooartikel		
-Modewaren und Accessoires			
-Musikalienhandel			
-Nahrungs- und Genussmittel			
-Nähmaschinen			
-Nähzubehör			

Abbildung 4: Definition von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (Quelle: Stadt Metzingen)

3.1.2 Raumordnerischer Vertrag

Für die zukünftige Entwicklung der Fabrikverkaufsflächen in Metzingen wurde im Jahr 2016 ein raumordnerischer Vertrag zwischen den Städten Reutlingen, Tübingen und Metzingen sowie dem Regierungspräsidium Tübingen geschlossen, um eine Wachstumsobergrenze für die Fabrikverkaufsangebote/ Outlets innerhalb der Metzinger Stadtmitte zu fixieren. Für alle Bereiche der Metzinger Innenstadt (= integrierte Lagen), in denen die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten grundsätzlich möglich ist, wurden dezidierte Aussagen getroffen.

Im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans wurde vertraglich folgendes festgelegt:

„1. Altstandort des Hugo-Boss-Outlets in der Kanalstraße

Die Holy AG trägt als Eigentümerin dafür Sorge, dass das Hugo-Boss-Outlet am Altstandort an der Kanalstraße aufgegeben und auf das G+V-Areal verlagert wird. Nach dessen Aufgabe und Umzug auf das G+V-Areal entfallen am Altstandort des Hugo-Boss-Verkaufs 2.885 m² VK. Insoweit verzichtet die Holy AG als Eigentümerin des Gebäudes Kanalstraße 6 auf die dort vorhandenen Baurechte für 1.600 m² VK und die Bestandsgenehmigung für 1.285 m² VK. Die Verkaufsflächenreduzierung soll im weiteren Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Kanalstraße/ Mühlstraße im Sondergebiet Einkaufszentrum für das Gebäude

Kanalstraße 6 mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 3.780 m² festgesetzt werden. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans, die auch weitere bereits vorhandene Fabrikverkaufsflächen umfassen, sollen für die Laufzeit des Vertrages unberührt bleiben. Damit können dort keine zusätzlichen Fabrikverkaufsflächen mehr entstehen.“

Durch die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden die vorgenannten Regelungen gewürdigt. Auf die Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen (siehe hierzu auch Begründung zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen).

3.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich, bekannt gemacht am 12.12.2020 ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Änderung der rechtsverbindlichen Sondergebietsnutzung hinsichtlich der Verkaufsflächenzahlen und des Nutzungsschwerpunkts.

Da dies der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung entspricht, ist das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten. Eine Berichtigung gemäß § 13a BauGB ist somit nicht notwendig.

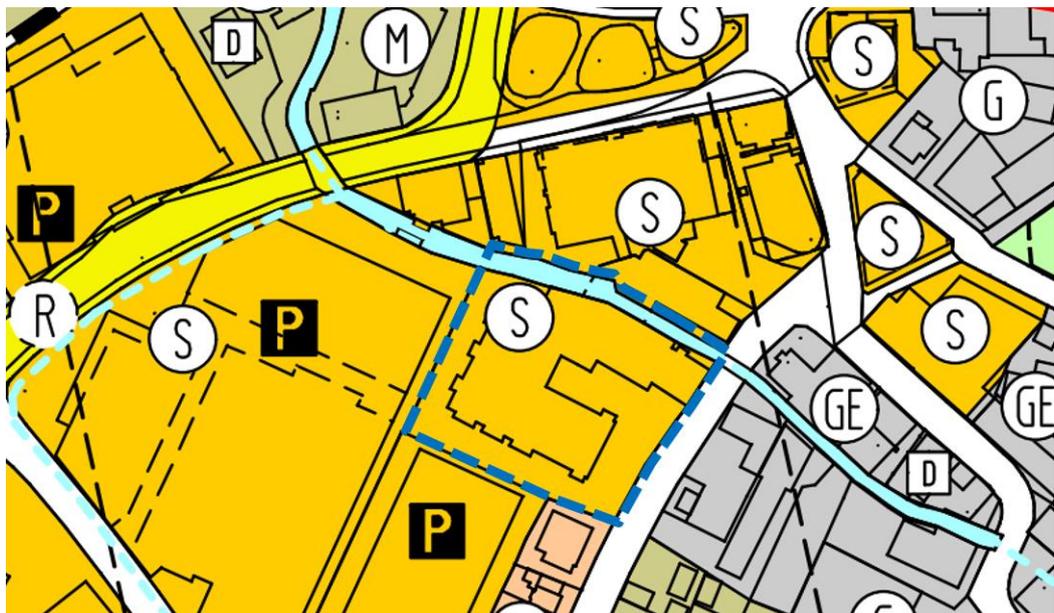


Abbildung 5: Auszug aus der rechtswirksamen 9. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Metzingen – Grafenberg – Riederich, bekannt gemacht am 12.12.2020, mit schematischem Verlauf des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans in blau.

3.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kanalstraße / Mühlstraße“ (i. K. g. 24.02.2001) vor, der mit vorliegendem Verfahren in einem Teilbereich geändert wird.

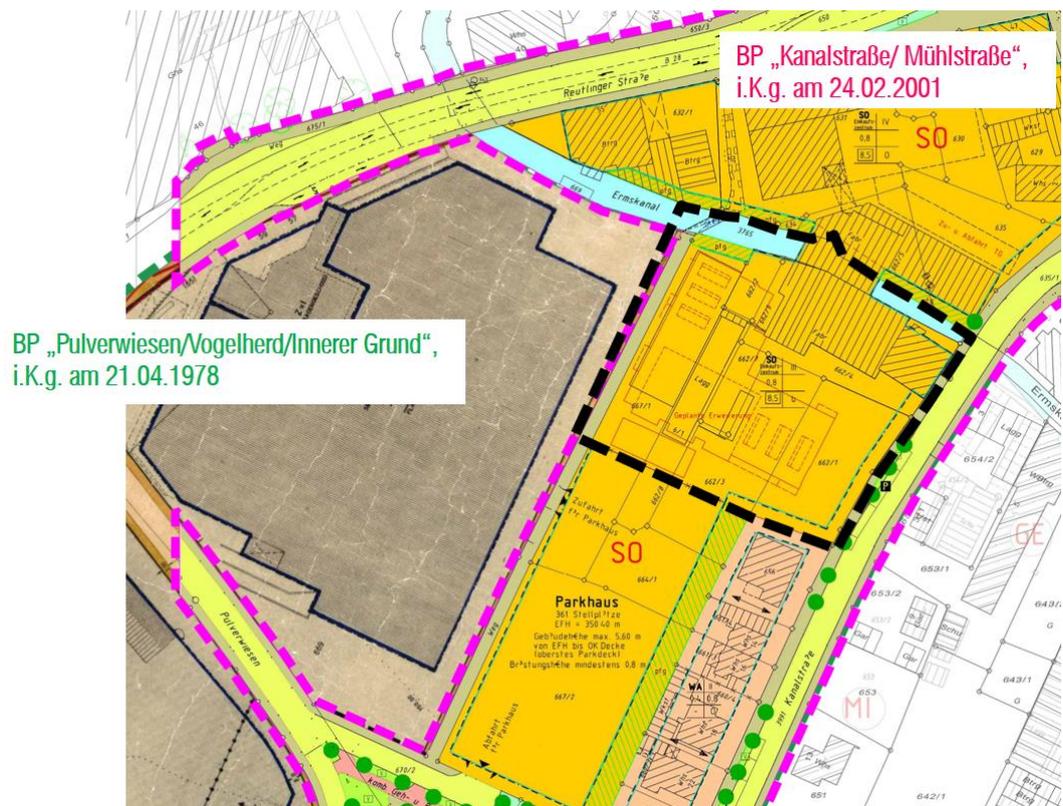


Abbildung 6: Übersicht rechtsverbindliche Bebauungspläne mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans in schwarz.

Im Westen liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Pulverwiesen/Vogelherd/Innerer Grund“, in Kraft getreten am 21.04.1978. In diesen wird nicht eingegriffen.

3.4 Werbeanlagensatzung

Alle Werbeanlagen, die in der Stadt Metzingen neu errichtet bzw. geändert werden, müssen den Regeln der Werbeanlagensatzung entsprechen. Insgesamt werden vier Gebietstypen, entsprechend ihrer jeweiligen Lage und Funktion unterschieden. Die Abgrenzung erfolgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten. Dabei gelten für die unterschiedlichen Zonen verschiedene Regelungen hinsichtlich Gestaltung und Größen von Werbeanlagen.

Das Plangebiet liegt gemäß der derzeitigen Satzung in Zone II (Übergangsbereiche Gewerbe – Handel – Fabrikverkauf - Wohnen).

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 Bahnhof an der Strecke Stuttgart – Reutlingen – Tübingen.

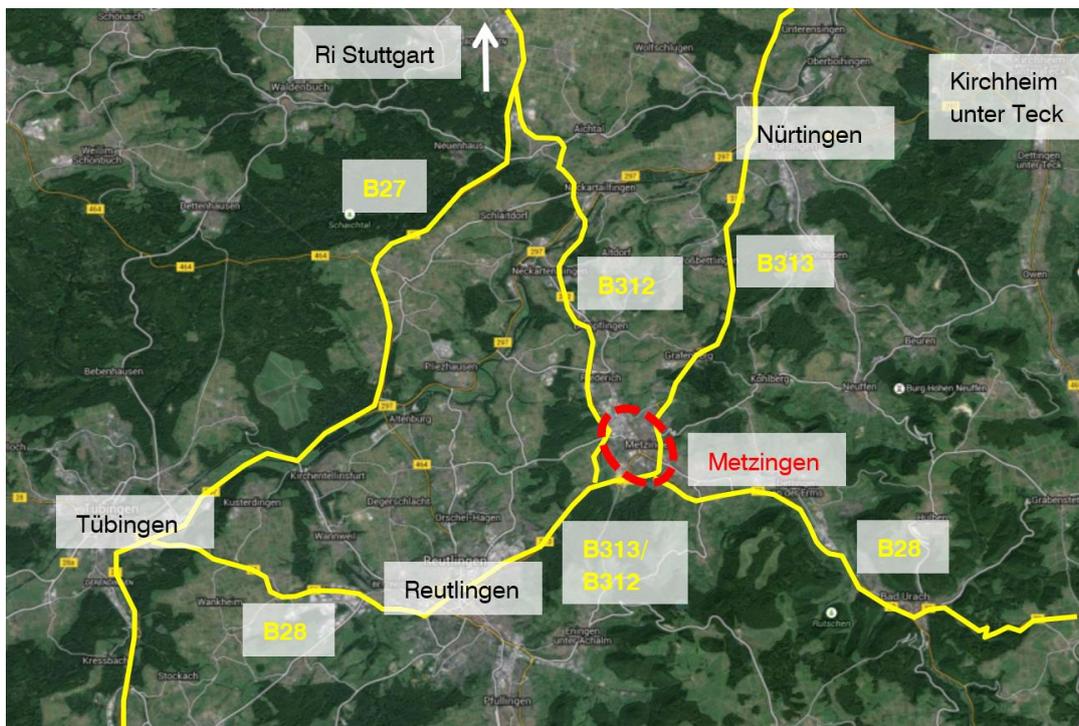


Abbildung 7: Plangebiet im Großraum (Quelle: Kartendaten © 2015 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google Grafiken © 2015, DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent)

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 Metzingsens Streuobstwiesen, Weinberge und Obstanbau. Westlich angrenzend ist der Naturraum hauptsächlich von Grünlandflächen geprägt.

4.3 Bestehende Nutzung

Die Fläche ist durch die östlich angrenzende Kanalstraße bereits voll erschlossen. Das Gebiet schließt direkt an Fabrikverkäufe an, im Südwesten an ein Parkhaus und im Süden an Wohngebäude. Ein Ermskanal durchquert das Plangebiet „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“.

Das Gelände wird derzeit als Hugo-Boss-Standort mit Fabrikverkäufen genutzt. Die Erms ist teilweise überbaut. Die bestehenden Gebäude sollen im Zuge der Plandurchführung teilweise zurückgebaut bzw. durch Neubauten ersetzt werden.

4.4 Geltungsbereich

Das Flurstück 662/1 befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegt das Flurstück 3765/2 (Ermskanal).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Städtebauliches Konzept

Ausgangspunkt für die städtebauliche Neuentwicklung des Quartiers Kanalstrasse mit rd. 4.420 m² ist der Umzug von Hugo Boss in das neue G&V-Areal.

Die bisher für Hugo Boss zusammengeschlossenen Baukörper Kanalstraße 4-8 (K4-8) und Reutlinger Straße 49-53 (R49-53) werden durch Teilabbruch freigestellt bzw. nördlich des Ermskanals komplett abgebrochen. Dadurch entsteht ein Bau-
feld für den Neubau K4.

Die Gebäudestruktur wird dadurch kleinkörniger, was neue attraktive Freiräume und Wegebeziehungen ermöglicht.

Es entstehen attraktive neue Freiräume und Wege zwischen den freigestellten Baukörpern.

Der Ermskanal wird freigelegt, einsehbar und über 4 neue Stege erlebbar. Die Stege fluchten jeweils auf die Gebäude K8 und K6. Ein neuer Platz schliesst unmittelbar nördlich an den Ermskanal an und erschliesst die Gebäude K4 und R49-53.

Das Geländeniveau südlich des Ermskanals vor dem Gebäude K8 wird um ca. 1,90 m angehoben. So werden ebenerdige Ladeneingänge auch an der Nordseite des Gebäudes möglich.

Die bisherige Fussgängerflucht entlang der Ostfassade K8 erhält durch die Geländeanhebung und des begleitenden Grüns vor R63 Aufenthaltsqualität, ebenso der bisherige Eingangsbereich Hugo Boss: Der Gebäudeunterschnitt des Parkhauses P2 wird mit einer Bistrnutzung geschlossen und im Vorfeld mit Baumpflanzung ergänzt.

Zwischen Parkhaus P2 und R63 wird die Flucht zum Abschluss des Quartiers in Richtung Süden durch die dem Gebäude R63 vorgelagerten Arkaden mit Sitzstufen und Grünbeeten aufgewertet.

Im Gebäude R63 wird die Aufenthaltsqualität in der bestehende Mall durch einen Niveausprung mit Sitzstufen und Grünbeeten erhöht.

Der neue Platz süd-westlich vor dem Gebäude K6 wird als Aussenbereich für die Ausstellungs- und Gastronomienutzung aktiviert und schliesst mit Grünbeeten das Quartier zur Kanalstrasse nach Osten ab.



Abbildung 8: Visualisierung Gebäude Kanalstraße 6 (rechts) und 8, Quelle: Blocher GmbH

6 Erschließung / Technische Infrastruktur

6.1 Verkehr

Der Bebauungsplan „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“ ist verkehrstechnisch über die Kanalstraße angebunden. Diese Straße dient jedoch nur der Anlieferung und für Anwohner.

Fußläufig ist das Plangebiet direkt an die Innenstadt und Outletcity angebunden. Für den Kundenverkehr sind Parkierungsmöglichkeiten außerhalb, z.B. im neu gebauten G+V-Areal bzw. direkt angrenzend vorhanden.

6.2 Ver- und Entsorgung

In der angrenzenden Kanalstraße sind zahlreiche Leitungen- und Kanäle, z.B. für Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation vorhanden. Damit ist die technische Versorgung des Plangebietes über das bestehende Netz gesichert.

Häusliche und betriebliche Schmutzwasser sollen der Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Alle nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser sollen über einen Regenwasserkanal der Erms zugeleitet werden. Ob Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets an den Regenwasserkanal angeschlossen werden können, kann erst im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens unter Nachweis der Schadlo-sigkeit des abgeführten Oberflächenwassers geklärt werden. Insofern handelt es sich um ein modifiziertes Trennsystem.

Für die betrieblich notwendige Löschwasserversorgung ist auf den/ dem privaten Grundstück/ Grundstücken Vorsorge zu treffen. Die erforderlichen Auflagen für

Sicherheit und Brandschutz müssen im Falle eines konkreten Bauantrages, im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes, behandelt werden.

7 Gutachten / Untersuchungen

7.1 Hochwasser-Betrachtung

Gem. Hochwasserschutzgesetz II vom 30.06.2017 sind Gebiete mit Hochwasser bei Extremereignissen als Risikogebiete eingestuft. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in solchen Gebieten ist gem. § 78b insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.



Abbildung 9: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Hochwassergefahrenkarten Überflutungsflächen, Abfrage am 22.08.2019

Gemäß Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Landes Baden-Württemberg bleibt bei einem extremen Hochwasserereignis bzw. bei eines 100-jährlichen Ereignis (HQ 100) die Überschwemmung innerhalb des Ermskanals. Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht betroffen.

7.2 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Fauna (Schwerpunkt: Vögel, Fledermäuse) abzuschätzen.

Der Fachbeitrag zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG wurde vom Büro StadtLandFluss aus Nürtingen erstellt. Dieser Fachbeitrag („Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“ in Metzingen, StadtLandFluss, Nürtingen und Stauss & Turni, Tübingen, 26.04.2019/ ergänzt 13.10.2021“) ist Anlage zum Bebauungsplan und die darin formulierten Vermeidungs- und / oder Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten.

Hinweis: Dem Bebauungsplan Entwurf vom 14.10.2021, der vom 02.11.2021 bis 02.12.2021 öffentlich ausgelegt wurde, lag die „Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Kanalstraße 4-8“ in Metzingen, StadtLandFluss, Nürtingen und Stauss & Turni, Tübingen, 26.04.2019/ ergänzt 16.09.2021“ bei.

Mittlerweile wurde die Untersuchung hinsichtlich einer konkreten Verortung der CEF-Maßnahme zum Schutz von Fledermäusen aktualisiert. Die neuesten Ergebnisse aus der „Faunistischen Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, B-Plan „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“ in Metzingen, StadtLandFluss, Nürtingen und Stauss & Turni, Tübingen, 26.04.2019/ ergänzt 13.10.2021“ werden dem Bebauungsplan nun als Anlage beigefügt.

Im weiteren Verlauf wurde der Bericht „**BP Kanalstraße/Mühlstraße 1. Änderung in Metzingen, Beleuchtungskonzept und Quartiersicherung Fledermäuse, Kanalstraße 6, 72555 Metzingen, TBioTel Tierökologie – Biotelemetrie – Statistik, Dipl. Biol. Jochen Blank, Stuttgart, 28.02.2022.**“ erstellt. Dieser ist auf die Prüfung fokussiert, ob durch die Bau- und Sanierungsmaßnahmen es zu einer Erfüllung des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) kommt. Es ist dann von einer erheblichen Störung auszugehen, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Zwergfledermauspopulation verschlechtert. Zudem wird geprüft, ob das vorhandene Quartier durch die projektierte Beleuchtung beeinträchtigt wird. Auf den Bericht, der als Anlage dem Bebauungsplan hinzugefügt wird, wird hingewiesen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen wurde ein Beleuchtungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan ebenfalls als Anlage beigefügt ist.

8 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dabei sind die Kriterien nach Anlage 2 zum UVPG zu berücksichtigen.

Wie bereits unter Kapitel 2 dargelegt, bedarf es aufgrund der Nummern 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG (Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²) einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Im Folgenden wird das Vorhaben nach den Kriterien für die Vorprüfung (Anlage 2 UVPG) untersucht.

8.1 Merkmale des Vorhabens

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Kanalstraße/ Mühlstraße, 1. Änderung“ hat eine Größe von ca. 4.420 m². Das Gebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtzentrum Metzingens, liegt innerhalb der sogenannten Outlecity und ist in bestehenden baulichen Strukturen eingebunden. Durch das Hugo-Boss-Outlet ist das Areal bereits bebaut. Da dieses im Herbst des Jahres 2019 auf das sogenannte G+V-Areal umgezogen ist, muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Kanalstraße/ Mühlstraße“ geändert werden, um dem geschlossenen

raumordnerischen Vertrag zu entsprechen. Die Eigentümerin der Flächen, die Holy AG, hat sich darin dazu verpflichtet, auf die bisher vorhandenen Baurechte für 1.600 m² und die Bestandsgenehmigung für 1.285 m² zu verzichten.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist, neben der Reduzierung der Verkaufsflächen am Altstandort Hugo-Boss an der Kanalstraße sowie Umbau bzw. Abriss von Gebäuden, auch die Realisierung neuer Gebäude mit anderweitigen Nutzungen. Die Überdeckung des Ermskanals durch Gebäude wird abgebrochen.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Einkaufszentrum“ bleibt größtenteils erhalten und wird durch ein „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum, Museum und Gastronomie“ ergänzt. Verkaufsflächen sind in diesem Sonstigen Sondergebiet nicht vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird reduziert und an die geplante Konzeption angepasst. Eine maximale Gebäudehöhe wird, anders als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan, festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist, entsprechend den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Sonstige Sondergebiete, auf 0.8 begrenzt. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl nicht erhöht. Mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO darf die GRZ bis zu 1.0 überschritten werden. Durch die vielfältigen Nutzungsansprüche von innerörtlichen Flächen mit den geplanten hochbaulichen Nutzungen sowie Wegebeziehungen und Flächen zum Aufenthalt, müssen für die Grundflächenzahl verdichtete Kennwerte festgesetzt werden. Das Gebiet ist bereits jetzt nahezu vollständig versiegelt. Durch die Rücknahme der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Wegebelägen, wird die Versiegelung reduziert, was den Schutzgütern Boden und Wasser zu Gute kommt.

Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme und ist daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im Bebauungsplan ist ein Pflanzzwang vorgesehen und die Dächer sind zu begrünen. Die Begrünungen dienen hierbei als ökologische Trittsteine für diverse Insekten und Vogelarten.

Der Ermskanal durchquert das Plangebiet. Die Rücknahme der Ermsüberbauung kommt dem Schutzgut Wasser zugute. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Ver- und Entsorgung kann über bestehende Leitungen angeschlossen werden. Eine Dachbegrünung ist festgesetzt. Insgesamt ist hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung der Schutzgüter Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft keine Änderungen zu erwarten.

Die geplanten Nutzungen entsprechen hinsichtlich Abfallerzeugung den bereits im Plangebiet vorhandenen und angrenzenden Betrieben. Besondere Ausprägungen oder Anforderungen sind hier nicht zu erwarten.

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nach einer erfolgten Plandurchführung nicht beeinträchtigt. Die Belüftung und Belichtung der angrenzenden Grundstücke bleibt aufgrund der geplanten Bebauung weiterhin gewährleistet.

Gefährliche Stoffe und Technologien werden nicht verwendet, sodass keine Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bestehen.

Das Gelände darf nur zur Anlieferung befahren werden. Der Zu- und Abfahrtsverkehr wird sich voraussichtlich reduzieren, da die Verkaufsflächen ebenfalls reduziert werden.

8.2 Standort des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtzentrum Metzingens, innerhalb der Outlet-City. Durch die südlich am Gebiet angrenzende Kanalstraße ist das Plangebiet angeschlossen.

Die Planung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Das Gelände ist mit dem Hugo-Boss-Outlet bereits bebaut und mit Zufahrten und Wegeverbindungen bereits nahezu vollständig versiegelt. Bestehende Gebäude werden teilweise zurückgebaut und neu errichtet. Aufgrund der Standortgebundenheit der geplanten Nutzung stellt sich der Planbereich als alternativlos dar. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für diese Art von Vorhaben entsprechen nicht der Innenentwicklungsstrategie der Stadt Metzingen.

Natürliche Ressourcen werden nicht in Anspruch genommen. Die Rücknahme der Überbauung der Erms hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Durch die Eröffnung der Möglichkeit innerhalb der Ortslage Metzingens zu bauen, ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Lediglich geringfügige Veränderungen des lokalen Klimas sind zu erwarten. Die Auswirkungen auf Luft und Klima können durch die geplante Begrünung der Dächer und durch die Festsetzung, die Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden, verringert werden. Die Wärmespeicherung durch die Dachbegrünung verzögert Temperaturschwankungen. Ein schnelles Aufheizen am Tag wird verhindert und die nächtliche Wärmeabstrahlung verhindert.

Es sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope betroffen.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich. Das Landschaftsbild wird daher nicht verändert. Das Ortsbild wird durch qualitätvolle Architektur und Gestaltung positiv beeinflusst.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralörtlichen Versorgungskerns. Das Vorhaben trägt zur Funktionsstärkung bei.

8.3 Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen

Der Anteil an bebauter bzw. versiegelter Fläche wird sich durch die Maßnahme nicht wesentlich erhöhen, da die bereits im bestehenden Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen, wie z. B. die Festsetzung der Grundflächenzahl entsprechend übernommen werden. Auch sind keine wesentlichen Änderungen am (bisher geringen) ökologischen Nutzen der Fläche zu erwarten, da es sich bereits derzeit um eine stark beanspruchte und versiegelte Fläche handelt. Der Bebauungsplan spezifiziert in erster Linie die Art der baulichen Nutzung und reduziert die überbaubare Grundstücksfläche.

Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird nur geringfügig geändert, da innerhalb der bebauten Ortslage Bebauung ergänzt wird. Zudem bleiben durch die Nachverdichtung Flächen außerhalb des Ortsgefüges, dem so genannten Außenbereich, unangetastet.

8.4 Ergebnis

Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit der Planänderung vorbereiteten Vorhabens hat ergeben, dass gemäß den Kriterien der Anlage 2 des UVPG keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 25 Abs. 2 UVPG zu berücksichtigen wären.

Das Verfahren nach § 13a BauGB kann demnach angewendet werden.

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Einkaufszentrum, Museum und Gastronomie

Grundlage für die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes bildet das Verhandlungsergebnis des raumordnerischen Vertrages zwischen der Stadt Reutlingen, der Universitätsstadt Tübingen, der Stadt Metzingen, der Holy AG und dem Regierungspräsidium Tübingen sowie die geplanten Nutzungen im Gebiet.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist innerhalb des Bebauungsplangebietes eine Mischung von Einzelhandelsbetrieben, Büros und gastronomischen Nutzungen sowie eine museale Nutzung mit Ausstellungsräumen und Event-Flächen, als Ergebnis der Bürgerbeteiligung, geplant.

Um die Vorgaben aus dem raumordnerischen Vertrag zu erfüllen, wird die Verkaufsflächenzahl im Geltungsbereich reduziert. Für das Sonstige Sondergebiet (ca. 4.020 m²) wurde eine Verkaufsflächenzahl von 0,539 festgesetzt. Diese gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Bezugsgröße ist das Baugrundstück im Sinne des § 19 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Dementsprechend wird die im Bebauungsplan aufgenommene Wasserfläche nicht zum Baugrundstück gerechnet. Die Größe des Baugrundstückes des Sonstigen Sondergebietes beträgt insgesamt ca. 4.020 m². Damit ergibt sich eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 2.167 m², was dem raumordnerischen Vertrag entspricht.

Hinweis:

Die festgesetzten Zahlen spiegeln das Verhandlungsergebnis des raumordnerischen Vertrages zwischen der Stadt Reutlingen, der Universitätsstadt Tübingen, der Stadt Metzingen, der Holy AG und dem Regierungspräsidium Tübingen wider. Hierin hat sich die Holy AG verpflichtet, am Altstandort Hugo Boss auf die bisher

vorhandenen Baurechte für 1.600 m² und die Bestandsgenehmigung für 1.285 m² zu verzichten. Der Altstandort Hugo Boss umfasste bis zu seiner Räumung im September 2019 Flächen in den Gebäuden Kanalstraße 6, Kanalstraße 8 sowie Kanalstraße 4 und Teile des Obergeschosses im Gebäude Reutlinger Straße 49-53.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans Kanalstraße / Mühlstraße wird der vorbezeichnete raumordnerische Vertrag umgesetzt und bauleitplanerisch sichergestellt, dass am Altstandort Hugo-Boss zukünftig nur noch 3.780 m² Verkaufsfläche zulässig sind. Der Standort Reutlinger Straße 49-53 und Kanalstraße 4 befinden sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans, dennoch werden die dort aktuell vorhandenen Verkaufsflächen (ca. 868 m² im Gebäude Reutlinger Straße 49-53 sowie 745 m² im Gebäude Kanalstraße 4) in die Bilanzierung zur Ermittlung des noch verbleibenden Verkaufsflächenkontingents einberechnet. Somit ergibt sich für das vorliegende Sondergebiet 2.167 m² Gesamtverkaufsfläche (3.780 m² - 868 m² - 745 m²). Die Verkaufsfläche am klassischen Hugo Boss Kanalstraße 6 – 8 wird somit auf 2.167 m² reduziert, sodass der Altstandort Hugo Boss insgesamt einem Verkaufsflächendeckel von 3.780 m² unterliegt.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Vorhabenpläne des Architekturbüros Riehle+Assoziierte GmbH+Co.KG, Reutlingen vom 26.07.2019 sowie die Vorhabenpläne des Büros Blocher GmbH, Stuttgart vom 16.07.2021 herangezogen, die auf ein städtebauliches Einfügen in die umgebende Bebauung viel Wert legen.

A2.1 Grundflächenzahl

Aufgrund der vielfältigen Nutzungsansprüche von innerörtlichen Flächen mit den geplanten hochbaulichen Nutzungen sowie Wegebeziehungen und Flächen zum Aufenthalt, müssen für die Grundflächenzahl verdichtete Kennwerte festgesetzt werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Sonstige Sondergebiete (0.8) und dem Wert des angrenzenden Bebauungsplans. Die Überschreitung des Orientierungswertes der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einem Wert von 1.0 entspricht der innerstädtischen Lage und ermöglicht ein für die Lage angemessenes, kompaktes und effizientes Bauen. Das gesamte Plangebiet ist bereits im Bestand nahezu vollständig überbaut, sodass durch die Vorprägung des Gebietes keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Hinweis: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Pflanzzwänge in Form von Einzelbäumen festgesetzt. Je nach Größe und Material der Baumquartiere wird eine vollständige Versiegelung des Gebietes nicht erreicht.

A2.2 Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossflächenzahl entspricht dem Orientierungswert des § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete und berücksichtigt damit auch die Vorgaben

der Festsetzungskombination aus Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen.

A2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Das Gebäude Kanalstraße 8 bleibt in seiner Höhenentwicklung mit ca. 11,0 m unverändert. Die im westlichen Bereich aufgesetzte Technikzentrale weist eine Höhe von ca. 13,50 m, was mit etwas Spielraum (+0,50 m) auch als Maßstab für die angrenzenden Neubauten gelten soll.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Bereich des Gebäude Kanalstraße 6 orientiert sich ebenfalls am Bestand bzw. der Planung. Für Satteldächer und auch für die geplanten Flachdächer wird der höchste geplante Punkt, ebenfalls mit einem Spielraum, von ca. +0,40 m bis +0,90 m festgesetzt.

Funktionale Anforderungen (Einzelhandel, Gastronomie, Museum) für die geplanten Nutzungen werden hierbei berücksichtigt und entsprechen der baulichen Struktur des umgebenden innerstädtischen Bereichs.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Um Bestandsgebäude bei Um- oder Anbauten zu sichern, wurde diese Sonderregelung getroffen.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das städtebauliche Konzept verwirklicht werden kann. Es gilt im Prinzip die offene Bauweise. Die Längenbeschränkung von 50 m wurde jedoch aufgehoben, da die vorgesehenen Nutzungen eine bestimmte Gebäudekubatur benötigen.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Sie wurden aus dem städtebaulichen Konzept heraus entwickelt und umfassen die geplanten Gebäude. Der östliche Teilbereich des Plangebietes bleibt wie bereits größtenteils vorhanden als Freifläche erhalten und wird nach Norden in Richtung Ermskanal erweitert.

A4.1 Vorbauten und sonstige untergeordneten Bauteile

Die mögliche Überschreitung der Baugrenze für Vordächer, Vorbauten und sonstige untergeordneten Bauteile bis zu 2,50 m und nicht nur bis 1,50 m wie es der § 5 Abs. 6 LBO vorsieht, ist in der städtebaulichen Konzeption begründet. Eine grundsätzliche Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Einbeziehung dieser planerischen Überlegungen, hätte jedoch zur Folge, dass die Hauptgebäude bzw. die Kubatur zu groß werden könnte. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenze, durch die aufgeführten Bauteile eröffnet.

A4.2 Offene Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Zwar gibt es in unmittelbarer Nähe ausreichend Parkplätze in Parkhäusern und Tiefgaragen, dennoch kann ein zusätzlicher Bedarf zur Errichtung von offenen Stellplätzen und Tiefgaragen innerhalb des Geltungsbereichs entstehen, weshalb diese grundsätzlich zugelassen werden.

Oberirdische Garagen, als Einzelbauwerke oder Garagenanlage werden ausgeschlossen, da diese sich negativ auf die benachbarte Bebauung und das städtebauliche Bild auswirken können.

A4.3 Nebenanlagen

Um eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden zu vermeiden, sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Von dieser Regelung ausgenommen sind Ver- und Entsorgungsanlagen, Mülleinhausungen sowie überdachte Fahrradabstellplätze. Da diese funktional angeordnet werden müssen, dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

A5 Wasserfläche

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Wasserfläche entspricht dem Flurstück des Ermskanals und soll den Bau von weiteren Überwegen zur Vernetzung des Quartiers ermöglichen.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Trennsystem/ Beseitigung von Niederschlagswasser

Häusliches und betriebliches Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal der Mischwasserkanalisation zugeführt. Das Niederschlagswasser wird nach Ableitung über Regenwasserkanäle in den Ermskanal eingeleitet.

Eine Überprüfung der qualitativen Gewässerbelastung durch das Niederschlagswasser hat ergeben, dass keine Regenwasserbehandlungsmaßnahmen notwendig sind (Überprüfung in Anlehnung an ATV-DVWK-M-153). Durch das Trennsystem wird das städtische Kanalnetz einschließlich der Regenwasserbehandlungsanlagen sowie das Klärwerk entlastet.

A6.2 Dachbegrünung und solare Strahlungsenergie

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Die mögliche Nutzung der Dachflächen für solare Strahlungsenergie ist aus ökologischen Gründen sinnvoll und soll unterstützt werden.

A6.3 Wasserdurchlässige Beläge

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes soweit wie möglich zu mindern, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä.) festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Zum Schutz des Grundwassers können allerdings nur die Flächen wasserdurchlässig ausgeführt werden, auf denen keine Verunreinigungen durch Verkehr zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist auch festgesetzt, dass die wasserdurchlässigen Beläge als „Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen sind (mit Zulassung des Deutschen Instituts für Bautechnik (DIBt)). Alle anderen Flächen können über eine belebte Bodenschicht, die eine gewisse Reinigung gewährleistet, versickert werden.

A6.4 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Beleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen.

A6.5 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldbereinigung

Die Entnahme von als Tages-, Paarungs- und/oder Wochenstubenquartier geeigneten Strukturen (Gebäude) muss außerhalb der Aktivitätszeit der Tiere erfolgen.

Im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar kann davon ausgegangen werden, dass alle Tiere in ihren Winterquartieren (Höhlen, Stollen, Keller) verweilen und die Tagesquartiere verlassen haben, so dass für die benannten Arten nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zu rechnen ist. Durch die Ausnahmeregelung einer gutachterlichen Begleitung innerhalb der Vogelbrutzeit werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

A6.6 Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Die Festsetzung, die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vogelarten durchzuführen, wird getroffen, um Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter, baumbewohnender Tierarten zu vermeiden.

A7 Mit Gehrechten zu belastende Flächen

Das eingetragene Gehrecht dient der öffentlichen, fußläufigen Erschließung des Plangebietes auf Privatgrundstücken.

A8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für

Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A8.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz 1) – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des Baugebietes. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang von versiegelten Flächen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform / Dachneigung

Die Festsetzungen berücksichtigen betriebliche Erfordernisse sowie das städtebauliche Bild des Plangebietes und dessen Umgebung.

11 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen verteilen sich folgendermaßen:

Geltungsbereich	ca. 4.420 m²	100 %
Sonstige Sondergebiete	ca. 4.020 m²	91 %
Wasserfläche	ca. 400 m²	9 %

12 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Grundstücke sind bereits bebaut und erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

13 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung der Vorhaben kann vor allem der nördliche Bereich umstrukturiert und in das städtebauliche Gesamtkonzept der OutleTCity integriert werden. Das Nutzungsspektrum wird durch den Bau eines Museums komplettiert und sowohl für Besucher als auch Ortsansässige attraktiver gestaltet. Den Verpflichtungen des raumordnerischen Vertrags wird nachgegangen und somit eine raumordnerisch verträgliche Innenentwicklung gefördert.

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

Metzingen, den

.....

Carmen Haberstroh
Oberbürgermeisterin