

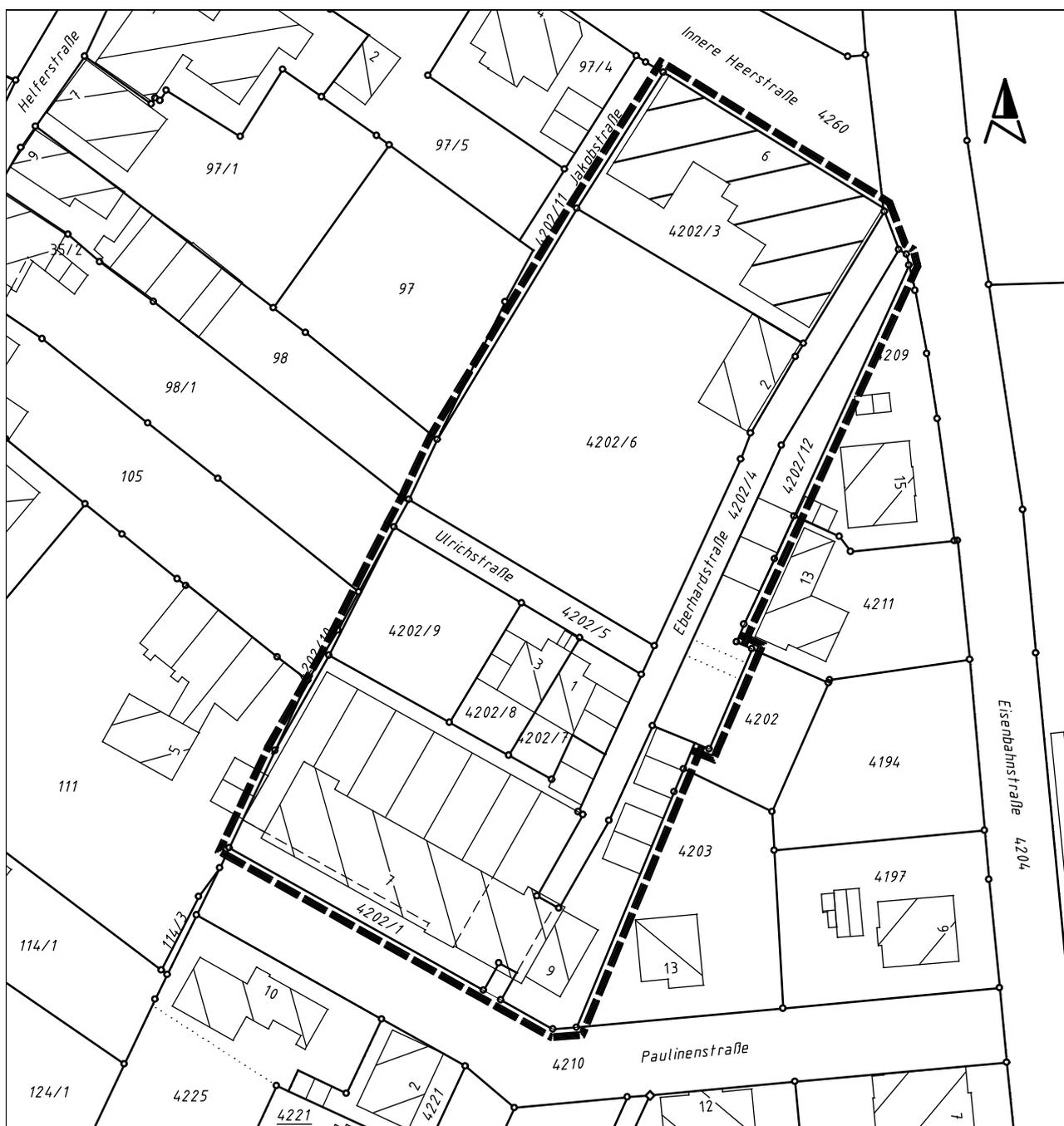
Bebauungsplan:

„Innere Heerstraße- Paulinenstraße Teilbereich Leibfarth- Areal „

Aufstellungsbeschluss gem § 2 Abs. 1 BauBG

Gefertigt: Metzingen, den 16.01.2012
Planung und Umweltschutz

Übersichtsplan:



— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

STADT METZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„INNERE HEERSTRASSE – PAULINENSTRASSE, TEILBE- REICH LEIBFARTH-AREAL“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

VOM 23.04.2012

TEXTTEIL

Inhaltsverzeichnis

- 1 Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
 - 2 Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
 - 3 Anhang zum Bebauungsplan
 - 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensmerkmale
- E Anhang

1 Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 416), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416).

3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzenliste

4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Schallgutachten, Schallschutz gegen Außenlärm, BIWA, Beratende Ingenieure für Lärmschutz und Akustik, Gera den 07.12.2011

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die im Geltungsbereich durch Zeichnung, Farbe und Schrift getroffenen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

A1.1 MI - Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet MI sind gemäß § 6 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten (vgl. Ziff. A 1.2),
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (vgl. Ziff. A 1.3),
- Vergnügungsstätten,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

A1.2 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| - Bastelartikel | - Nähmaschinen |
| - Bekleidung | - Nähzubehör |
| - Blumen | - Optische Erzeugnisse |
| - Bettwäsche | - Orthopädie |
| - Bücher | - Papier- und Schreibwaren |
| - Computer | - Pharmazeutika |
| - Drogeriewaren | - Porzellan |
| - Elektrowaren, Beleuchtung | - Reformwaren |
| - Fahrräder, Zubehör | - Schirme |
| - Fotogeräte, Zubehör | - Schmuck |
| - Gardinen und Zubehör | - Schuhe |
| - Geschenkartikel | - Schulbedarf |
| - Getränke | - Spielwaren |
| - Glas | - Sportartikel |

- | | |
|------------------------------|-------------------------------|
| - Hausrat | - Sportbekleidung |
| - Haus- und Heimtextilien | - Stoffe und sonstige Artikel |
| - Herde/Öfen | - Textilien |
| - Jagdbedarf | - Tiere und Tiernahrung |
| - Keramik | - Tierpflegemittel |
| - Korb- und Flechtwaren | - Tonträger |
| - Kosmetika | - Uhren |
| - Kürschnerwaren | - Unterhaltungselektronik |
| - Kunstgewerbe | - Videogeräte |
| - Kurzwaren und Handarbeiten | - Wasch- und Putzmittel |
| - Lederbekleidung | - Waffen |
| - Lederwaren | - Wolle |
| - Modewaren und Accessoires | - Zeitschriften |
| - Musikalienhandel | - Zooartikel |
| - Nahrungs- und Genussmittel | |

A1.3 Definition nicht innenstadtrelevanter Sortimente

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - Bauelemente | - Kfz und Zubehör |
| - Baustoffe | - Küchen |
| - Bodenbeläge | - Mineralölerzeugnisse |
| - Boote und Zubehör | - Möbel |
| - Brennstoffe | - Motorräder |
| - Büromöbel | - Naturhölzer |
| - Campingartikel | - Pflanzen (Baumschulartikel) |
| - Düngemittel / Torf / Erde | - Pflanzgefäße |
| - Eisenwaren | - Rasenmäher |
| - Farben / Lacke / Putze | - Rollläden / Rollos / Markisen |
| - Fliesen | - Sanitärerzeugnisse |
| - Gartenhäuser | - Teppiche |
| - Holz | - Werkzeuge / Maschinen |
| - Installationsmaterial | |

A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Höhe der baulichen Anlagen: maximale Gebäudehöhe.

In **Teilbereich 3** sind zusätzlich festgesetzt:

- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Verbindung mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Die festgesetzte EFH ist ein Maximalwert, der nicht weiter überschritten werden darf.

Zulässige maximale Gebäudehöhe

Die Höhe der baulichen Anlagen bemisst sich nach der maximalen Gebäudehöhe (GH) entsprechend den Planeinschriften. Die maximale Gebäudehöhe wird zwischen der als Maximal festgesetzten EFH (Erdgeschoss-fertig-fußbodenhöhe) und der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse in Teilbereich 3

In Teilbereich 3 sind maximal 3 Vollgeschosse (Z=III) zulässig

Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe in den Teilbereichen 1a, 1b, 2, 4a und 4b

Haustechnische Anlagen über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind über 20 % der Dachfläche bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig, wenn sie mindestens 1,50 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe im Teilbereich 3

Aufzugsüberfahrten über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Sonstige Haustechnische Anlagen über die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen sind bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig, wenn sie mindestens 1,50 m hinter den Dachrand zurückgesetzt sind.

Die Summe der haustechnischen Anlagen einschließlich der Aufzugsüberfahrten darf 20% der Dachfläche nicht überschreiten.

Vgl. Örtliche Bauvorschriften, Ziff. B2

A3**Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone wird festgesetzt:

- o offene Bauweise,
- a₁ wie offene Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.
- a₂ wie offene Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 23m

A4**Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch Baugrenzen festgesetzt. Teilweise gelten die Baugrenzen nur für bestimmte Geschosse, oder Vordächer. Dies ist im Plan gekennzeichnet.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptgebäuerichtungen sind identisch mit den Hauptfirstrichtungen und einzuhalten.

A6 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Teilbereiche 1a, 1b, 2, 4a, 4b

Garagen (**Ga**), Carports (**Cp**) und private Stellplätze (**St**) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Teilbereich 3

Tiefgaragen (TG) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zulässig.

Oberirdische Garagen und Carports sind unzulässig.

Allgemein

(Carports sind gemäß § 2 Abs. 8 LBO als Garagen zu behandeln.)

A7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen dienen als Gemeinschaftsanlagen für das jeweils zugehörige Baugebiet:

GeSt = Gemeinschaftsanlage Stellplätze

GeGa = Gemeinschaftsanlage Garagen

Die Flächenanteile dieser Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücksflächen des jeweils zugehörigen Baugebietes hinzuzurechnen.

A8 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 19 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO)

Teilbereiche 1a, 1b, 2, 4a, 4b

Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind auch in Form von Gebäuden zulässig:

Mü = Abfallräume, Flächen für Müllbehälter

F = Fahrradabstellräume

Teilbereich 3

Nebenanlagen als Gebäude können als Ausnahme zugelassen werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,50m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR/FR/LR

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Metzingen.

A10 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Spielplatz“.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

A11.1 Pflanzbindung

Die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A11.2 Pflanzverpflichtung

An den festgesetzten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig/-artig zu ersetzen. (Pflanzlisten für die Pflanzverpflichtungen sind im Anhang tabellarisch aufgeführt.)

Pflanzverpflichtung: Einzelbäume mit Standortfestsetzung

Auf den festgesetzten Standorten sind Bäume gemäß Pflanzliste (im Anhang) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe). Die Größe der Baumscheibe darf 4,0 qm nicht unterschreiten.

Die eingetragenen Pflanzenstandorte können, falls erforderlich, um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Pflanzverpflichtung: Einzelbäume ohne Standortfestsetzung

Pro 200 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume und Bäume der Pflanzverpflichtung mit Standortfestsetzung (s.o.) werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 18-20 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Pflanzverpflichtung: Begrünung der privaten Grundstücksfläche

In den Teilgebieten 2-3 sind mindestens 40 %, in den Teilgebieten 1a, 1b, 4a und 4b sind mindestens 20% der privaten Grundstücksflächen als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

A12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A12.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und offener sowie überdachter Stellplätze (Carports) ist mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

A12.2 Begrünung der Flachdächer

Flachdächer (0° bis 10°) von Gebäuden und Garagen sind mit Ausnahme von Terrassen, Glasdächern und Dachflächen, die der solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) dienen, extensiv zu begrünen.

A13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungsein-

richtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten bis maximal 1,60 m Tiefe zu dulden.
Lichtmasten und Verkehrszeichen sind auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

A14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und -nutzungen mindestens die nach nachfolgender Tabelle (Abb.1) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB			
bis 55	I	30	-
56 bis 60	II	30	30
61 bis 65	III	35	30
66 bis 70	IV	40	35
71 bis 75	V	45	40
76 bis 80	VI	50	45
> 80	VII	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

(Abbildung 1, Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen)

Die Lärmpegelbereiche sind im Planteil gekennzeichnet und zur Dimensionierung des resultierenden Schalldämm-Maßes ($R'_{w, res}$) der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Arbeitsräumen nach DIN 4109 zu Grunde zu legen.

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die in der Abbildung 1 dargestellten Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechnete resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$.

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109

"Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht dass im Einzelfall aufgrund der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorhandenen Baulichkeiten bzw. der Eigenabschirmung geringere Lärmpegelbereich an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend den Vorgabe der DIN 4109 reduziert werden.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919)

(Siehe auch: Schalltechnische Untersuchung „Stadt Metzingen, Bebauungsplan Innere Heerstraße – Paulinenstraße Teilbereich Leibfarth-Areal, Schallschutz gegen Außenlärm“, BIWA, Beratende Ingenieure für Lärmschutz und Akustik, Gera den 07.12.2011)

B **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

B1 **Dachform / Dacheindeckung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform

Zulässig sind nur Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Die Hauptfirstrichtung hat dort, wo eine Hauptgebäuderichtung festgesetzt ist (vgl. Textteil Ziff. A5), dieser zu entsprechen.

Abweichungen von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen sind für untergeordnete Dächer, Vordächer und Dächer von Vorbauten etc. zulässig, wenn deren Gesamtfläche 10 % der Gesamtfläche in der Aufsicht nicht überschreitet.

Dacheindeckungen

Für Dacheindeckungen geneigter Dächer sind nur rote, rotbraune, sowie rötlich / anthrazitfarbene Farbtöne zulässig.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung durch solartechnische Anlagen (Solar- / Photovoltaikanlagen) zu nutzen.

Dacheindeckungen aus Holz, sowie schwarze und glänzende Materialien sind unzulässig.

Staffeldachgeschosse

Staffeldachgeschosse sind mit allen Bauteilen mit Ausnahme von Aufzugstürmen und Treppenhäusern an allen Gebäudeseiten um mindestens 1,00 m gegenüber den darunter liegenden Fassaden zurückzusetzen.

B2 **Dachaufbauten im Teilbereich 3**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- Dachaufbauten sind nur in Form von Aufzugsüberfahren und für Anlagenkomponenten zur regenerativen Energiegewinnung zulässig.
- Dachaufbauten, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahren, sind seitlich mit einer äusseren Verkleidung aus Holz- oder Metalllamellen zu versehen.
- Dachaufbauten in Form technischer Anlagenkomponenten, (wie z.B. Röhren, Kabel, Aggregate, Lüfter, Gestelle, Antennen, Kollektoren, Wärmetauscher und dergleichen) sind durch og. Verkleidungen vor äußeren, seitlichen Einblicken zu schützen. Dies gilt nicht für Aufzugsüberfahrten.

Vgl. Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziff. A2 und Ziff. 12.2

B3 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

B4 Böschungen / Stützmauern im Teilgebiet 3

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Höhenunterschiede sind mittels Geländeböschungen zu überwinden.

Die Verwendung von Stützmauern ist unter den nachfolgenden Voraussetzungen ebenfalls zulässig:

- Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 50cm zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Die Höhe der Stützmauern (Ansichtsfläche, gemessen von Geländeoberkante bis Oberkante der Stützmauer) darf maximal 75 cm betragen.
- Der Abstand zwischen zwei Stützmauern (gemessen an den Wandaussenflächen) muss mindestens 1,50m betragen

Hiervon ausgenommen sind jene Teile von Stützmauern entlang von Tiefgaragenzufahrten, die sich unterhalb der geplanten Geländeoberkante befinden.

Stützmauern sind aus Naturstein zu erstellen, entweder in Gabionenbauweise oder als Blocksteinsatz.

B5 Grundstückseinfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grundstückseinfriedungen sind auf der Grundstücksgrenze nur als max. 0,5 m hohe Mauersockel ohne Aufbauten oder als Zaun in Holz oder Metall, als Kombination von Mauersockel und Zaun oder als Pflanzung (Hecke / Strauch nach Pflanzliste) bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

B6 Fahrradabstellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind geeignete Fahrradabstellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass Sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen ausreichen.

Die Fahrradabstellplätze sind so auf dem Grundstück anzuordnen, dass sie leicht erreichbar und gut zugänglich sind.

Einrichtungen zum Schutz vor Diebstahl und Beschädigung sowie gegen Witterungseinflüsse sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck dienen und andere Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen.

Die Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Nutzungsbeginn (Bezugsfertigkeit) der in Satz 1 genannten Anlagen hergestellt sein.

(Vgl. planungsrechtliche Festsetzungen Ziff. A8 Nebenanlagen)

C HINWEISE

C1 Archäologische Denkmalpflege

Beim Vollzug der Planung und im Zuge von Erdarbeiten können bisher unbekannte archäologische Fundstellen angeschnitten und Funde entdeckt werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen). Diese sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt, Abt. Archäologische Denkmalpflege, anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 33 DSchG) wird hingewiesen.

Die Möglichkeit der Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf die §§ 4 und 7, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

C3 Grundwasserschutz

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig für die Herstellung des Bauwerks über die Bauzeit möglich. Eine ständige Grundwasserableitung ist unzulässig.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen, insbesondere § 2 (1) WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, Grundwasserableitung und -umleitung) §§ 19 g bis l WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) § 35 WHG und § 37 (2) und (4) WHG (Erdaufschlüsse, Freilegen von Grundwasser) sind einzuhalten.

Im Planungsgebiet ist die Anlage von Erdwärmesonden bei Einhaltung und Beachtung der technischen Hinweise des „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ (3. Aufl., Ministerium für Umwelt und Verkehr (UVM), 2001) unproblematisch.

C4 Geotechnik

Im Plangebiet bilden Ablagerungen der Erms den oberflächennahen Baugrund, die in unbekannter Gesamtmächtigkeit die Gesteine des Mitteljuras (vermtl. Opalinuston) überdecken. Das Grundwasser kann u.U. bauwerksrelevant sein. Für etwaige Neugründungen werden objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C5 Werbeanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Zone I (Innenstadt / Ortsmitte) der Werbesatzung der Stadt Metzingen vom 27.07.2006

C6 Immissionsschutz

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Bauherren zu erfolgen.

Bei Neubauten sollen schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) möglichst zur lärmabgewandten Seite und weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, möglichst zur lärmbelasteten Seite hin orientiert werden.

Nach der VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) ist bei einem Außengeräuschpegel nachts über 50 dB(A) in jeder Wohnung mindestens ein Schlafraum bzw. zum Schlafen geeigneter Raum mit zusätzlichen schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszuführen, sofern die Lüftung nicht über die lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann. Außerdem sind die Schalldämmmaße und Flächen von Lüftungseinrichtungen / Rollläden bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen.

D

VERFAHRENSMERKMALE im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	02.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	10.02.2012
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (optional) §13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs.2 und § 3 Abs. 1 BauGB	ohne
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (optional) §13a Abs.2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs.2 und § 4 Abs. 1 BauGB	ohne
Beschluss zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit, der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange §13a Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und §3 Abs. 2 BauGB	02.02.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Beteiligung §13a Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und §3 Abs. 2 BauGB	10.02.2012
Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit §13a Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 Ziff. 2 und §3 Abs. 2 BauGB	20.02.2012-20.03.2012
Anhörung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange §13a Abs.2 Nr.1 i.V.m.§ 13 Abs. 2 Ziff. 3 und §4 Abs. 2 BauGB	20.02.2012-20.03.2012
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	10.05.2012
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	10.05.2012
Ausgefertigt: Metzingen, den
Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans am § 10 BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung der örtlichen Bauvorschriften am § 74 LBO
Rechtsverbindlich am § 10 BauGB

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Metzingen, den

Dr. Ulrich Fiedler

Der Oberbürgermeister

Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Der Planverfasser

E ANHANG

Pflanzliste

Pflanzgruppe	Botanischer Name	Deutscher Name
Straßenbäume (Stammumfang mind. 18 cm)	Acer platanoides und Sorten (außer rotlaubige) Corylus colurna Fraxinus excelsior 'Diversifolia' Fraxinus ornus Gleditsia triacanthos (nur dornenlose Sorten) Platanus acerifolia Quercus robur und Sorten Tilia cordata 'Greenspire' Tilia tomentosa 'Brabant'	Spitzahorn Baumhasel Esche Blumenesche Gleditschie Platane Eiche Winterlinde Linde
Sonstige Bäume (Stammumfang mind. 18 cm)	Acer campestre Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fraxinus excelsior Fagus silvatica Populus tremula Prunus avium Quercus petraea Quercus robur Salix alba Tilia cordata	Feld-Ahorn Berg-Ahorn Hainbuche Esche Buche Zitter-Pappel, Espe Vogel-Kirsche Trauben-Eiche Stiel-Eiche Silber-Weide Winter-Linde
Hecken/ Sträucher	Acer campestre Cornus sanguinea Carpinus betulus Ligustrum vulgare Corylus avellana Crataegus monogyna Ligustrum vulgare Prunus spinosa Rosa canina Prunus padus Salix purpurea Viburnum opulus	Feldahorn Hartriegel Hainbuche Liguster Hasel Weißdorn Rainweide Schlehe Hunds-Rose Trauben-Kirsche Purpur-Weide Schneeball Nicht zulässig sind immergrüne Gehölze, insbesondere Scheinzypresse und Lebensbaum.

STADT METZINGEN

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„INNERE HEERSTRASSE – PAULINENSTRASSE, TEILBE- REICH LEIBFARTH-AREAL“ im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

VOM 23.04.2012

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung
- 2 Einfügung in übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Bebauungs- und Nutzungskonzeption
- 5 Verkehrserschließung
- 6 Ver- und Entsorgung
- 7 Umweltbelange
- 8 Immissionsschutz
- 9 Flächenbilanz
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

1995 - Bebauungsplan „Innere Heerstraße – Paulinenstraße“

Am 21.09.1995 beschloss der Gemeinderat Metzingen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Innere Heerstraße – Paulinenstraße“, der das Quartier zwischen Inneren Heerstraße, Helferstraße, Bei der Martinskirche, Ulmerstraße, Marienstraße und deren Verlängerung bis zur Inneren Heerstraße umfasst (Drucksache 192/95). Planungsziel war damals die Beibehaltung der gewerblichen Nutzung unter Ausschluss des isolierten Einzelhandels im Mischgebiet (Leibfarth-Areal) und die Erschließung der Blockinnenbereiche für eine konzentriertere Wohnbebauung (weiteres Plangebiet).

November 2004 - Städtebaulicher Rahmenplan „Quartier Ulmer Straße / Innere Heerstraße

Zwischenzeitlich zeichnete sich ab, dass die Beibehaltung der gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen Leibfarth-Areal nur noch teilweise den städtebaulichen Zielen entspricht. Inzwischen wurde die Volkshochschule im Gebäude Innere Heerstr. 6 angesiedelt. Es wurde notwendig, die städtebaulichen Ziele für das Quartier neu zu überdenken und in einem städtebaulichen Rahmenplan darzustellen. Er sieht für das Leibfarth-Areal neben der nunmehr vorhandenen Volkshochschule und der Lagerhalle an der Paulinenstraße vor allem eine Wohnnutzung vor. Der Gemeinderat nahm die städtebauliche Rahmenplanung vom 10.11.2004 zur Kenntnis, und beschloss, diesen den weiteren Planungen zugrunde zu legen (vgl. Kap. 4).

Dezember 2004 - Bebauungsplan „Innere Heerstraße – Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“

Zur bauleitplanerischen Sicherung der aktuellen, städtebaulichen Ziele auf dem Leibfarth-Areal bedurfte es der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens. Daher hat der Gemeinderat der Stadt Metzingen am 25.11.2004 beschlossen, den Bebauungsplan „Innere Heerstraße – Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“ aufzustellen. Die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.12.2004. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 0.83 ha

Ab 2005 – Planaufstellung und begleitende Plandurchführung

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Planung der inneren Erschließung vorangetrieben und seitens des Grundstückseigentümers die Vermarktung der zukünftigen Bauflächen aufgenommen.

Im Fortgang kam die Innenentwicklungsmaßnahme in Teilbereichen sehr gut voran. So wurden ab dem Jahr 2005 die innere Erschließung und erste Bau- und Umbaumaßnahmen zügig durchgeführt. Da zu diesem Zeitpunkt noch kein qualifizierter Bebauungsplan vorlag, erfolgte die Genehmigung der Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB:

- Rückbau leerstehender und abgängiger Bausubstanz
- Durchführung der inneren Erschließung
- Widmung der Straßen Jakobstraße, Ulrichstraße und Eberhardstraße

- Umnutzung / Aufstockung Paulinenstraße 7 für gewerbliche Zwecke und Loft-wohnen.
- Abbruch Wohnhaus und Fabrikgebäude innere Heerstraße 6/1, Umbau zu Vereinshaus mit Wohnung (jetzt Eberhardstraße 2)
- Neubau Wohngebäude Ulrichstraße 1, 3 und 5

Präzisierung der städtebaulichen Zielsetzung

Die Entwicklung des zentralen Bereichs hingegen gestaltete sich schwieriger, was insbesondere darauf zurückzuführen war, dass einerseits kleinere Bauplätze für eine eher konventionelle Einzelhausbebauung nachgefragt wurden, andererseits aber weiterhin auch das Interesse an einer innerstädtisch verdichteten Geschossbauweise, die der Zentralität des Standorts in Bahnhofsnähe Rechnung trägt, bestand. Diese unterschiedlichen Anforderungen bedienen zu können scheiterte bislang jedoch sowohl an der, in der städtebaulichen Rahmenkonzeption so nicht vorgesehenen, Bauweise, als auch an den bis dato bestehenden Überlegungen, diese in Planungsrecht zu übertragen.

Der Bebauungsplan wurde daher seit dem letzten Verfahrensschritt im Dezember 2004 bisher nicht weiter fortgeführt.

Als Reaktion auf die neue Sachlage wurden seitens des Eigentümers der zentralen, noch unbebauten, Entwicklungsflächen eigene städtebauliche Konzeptionen für eine kleinteiligere Bebauung und Erschließung entwickelt die sich aber ihrerseits, aufgrund nicht ausreichender Flexibilität für stärker verdichtete Bauweisen ebenfalls nicht abschließend durchsetzen konnten und der gewünschten Gebietscharakteristik in der Metzinger Innenstadt im Sinne der städtischen Entwicklungsvorstellungen auch nicht entsprachen.

So wurden die Bemühungen für eine geeignete Gebietsentwicklung bis in das Jahr 2011 fortgeführt, bis sich ein geeigneter Investor fand, der eine aufgelockerte, aber dennoch städtisch verdichtete Wohnbebauung mit drei Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage im zentralen Gebietsteil zu realisieren gedenkt. (vgl. Kap. 4) Diese Vorstellungen stellen eine gute Weiterentwicklung der im städtebaulichen Rahmenplan aus den Jahren 2004 / 2005 formulierten Zielvorstellungen dar und sollen nun in entsprechendes Planungsrecht umgesetzt werden.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion, der Revitalisierung innerörtlicher Brachflächen (Nachverdichtung und Innenentwicklung), sowie der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche. Somit sind die Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfüllt.

Der BP hat eine Gesamtfläche von ca. 0.80 ha, der kritische Schwellenwert von 2.0 ha Nutzfläche, die das Erfordernis einer „Vorprüfung des Einzelfalls“ nach sich ziehen würde, wird nicht erreicht. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht.

Vereinfachtes Verfahren

Gem. §13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Des Weiteren wird von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs- / Ausgleichsuntersuchung abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht (vgl. Kap. 7 Umweltbelange)

2 Einfügung in übergeordnete Planungen und bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innere Heerstraße – Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“ als Mischbaufläche dargestellt. Damit entspricht die Darstellung den städtebaulichen Zielen nach Wohnen, nicht störendem Gewerbe und Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden so getroffen, dass sie die Inhalte des Flächennutzungsplanes konkretisieren. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ortsbauplan

Für den Bebauungsplanbereich existiert derzeit nur ein rechtsgültiger Ortsbauplan aus dem Jahre 1896, in welchem Baulinien entlang der Heerstraße, der Paulinenstraße sowie der geplanten Jakobstraße dargestellt sind sowie die geplante nördliche Verlängerung der Marienstraße. Geplant waren hier unter anderem drei breite Straßen, die jedoch nie zur Ausführung kamen. 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 durchgeführt.

Bebauungsplan

Am 21.09.1995 beschloss der Gemeinderat der Stadt Metzingen die Aufstellungen des Bebauungsplanes „Innere Heerstraße – Paulinenstraße“, in dessen Plangebietsgrenze das Leibfarth-Areal einbezogen ist und die Sicherung der gewerblichen Nutzung des Leibfarth-Areals unter Ausschluss des isolierten Einzelhandels und die Nachverdichtung der Wohnnutzung zum Inhalt haben sollte. Der Aufstellungsbeschluss diente der Gewährleistung der Planungshoheit der Stadt, eine konkrete Weiterführung der Planung stand jedoch nicht an.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Innere Heerstraße – Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“ wird der vorgenannten Bebauungsplanbeschluss geändert und der bauleitplanerische Handlungsbedarf auf den hier in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan konzentriert.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher geltende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen von Bebauungsplänen der Stadt Metzingen werden aufgehoben.

Informelle Planung: Geschäftsflächenentwicklungsplan

Im Geschäftsflächenentwicklungsplan GEP 2010, der im Dezember 2000 aufgestellt wurde, ist der Bebauungsplanbereich als Geschäftszone Innenstadt mit teilweise negativem Besatz dargestellt. In der Geschäftsflächen-Entwicklungsplanung ist ausführlich dargelegt wie die Planung für die Zukunft aussieht. Dabei geht das Leitbild der Stadt Metzingen von einer fach- und einzelhandelsgeprägten Innenstadt/Einkaufstadt aus, basierend auf der Grundlage einer Strukturierung des Stadtgebietes in verschiedene Zonen. Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Zonen II und III, in denen insbesondere innenstadtrelevante Sortimente untergebracht werden sollen. Dabei ist der nördliche Teilbereich des Plangebietes in Zone II, in der innenstadtrelevante Nutzungen im EG erwünscht sind, der südliche Teilbereich liegt in Zone III, hier ist innenstadtrelevante Nutzung möglich.

Informelle Planung: Städtebaulicher Rahmenplan

In den Jahren 2004/2005 wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan von der Stadt Metzingen entwickelt, der die Struktur und Charakteristik der geplanten Erschließung sowie die Art und Weise der nachverdichteten Bebauung vorgibt. Dessen Vorgaben werden nun, wie in Kap. 1 dargelegt, mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterentwickelt und konkretisiert.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Fabrikgelände Leibfarth-Areal und liegt nördlich der Ulmer Straße in direkter Nachbarschaft zur Bahnlinie, die von Metzingen nach Reutlingen führt. Es ist Teil des Innenstadtbereiches der Stadt Metzingen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0.80 ha

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

Betroffene Flurstücke

Das Plangebiet umfasst die nachfolgenden Flurstücke vollständig:

- 4202/1 (Geb. Paulinenstr. 7 und 9, incl. zugehörigem Standplatz für Müllbehälter und Garagen)
- 4202/3 (VHS)
- 4202/4 (Eberhardstr)
- 4202/5 (Ulrichstraße)
- 4202/6 (Geb. Eberhardstraße 2 (Vereinshaus) und Brache / temp. Stellplätze)
- 4202/7 (Ulrichstraße, Geb. Nr. 1)
- 4202/8 (Ulrichstraße, Geb. Nr. 3)
- 4202/9 (Ulrichstraße, Freifläche)
- 4202/12 (Freiflächen, Spielplatz und Stellplätze östlich Eberhardstraße)

Eine Flst. Nr. 4202/2 ist nicht vergeben.

Angrenzende Flurstücke

Das Plangebiet wird begrenzt wie folgt:

- im **Süden** durch die Paulinenstraße (Flst. 4210)
- im **Norden** durch die Innere Heerstraße (Flst.4260) / Eisenbahnstraße (Flst. 4204)
- im **Westen** durch die Flurstücke:
 - 97/4 (Geb. Innere Heerstraße 4)
 - 97/5, Nr. 9798, 98/1, 105 (Gartenbereiche der Wohnbebauung an der Helferstraße)
 - 4202/10 (Streifen am westl. Gebietsrand, zuk. Verkehrsfläche gem. Rahmenplan 2004/2005)
 - 4202/11 (Jakobstraße)
 - 111 (Wohngebäude und Scheune Paulinenstraße 5)
- im **Osten** durch die Flurstücke:
 - Nr. 4203 (Geb. Paulinenstraße 13)
 - 4202 (Garten)
 - 4209. (Geb. Eisenbahnstraße 15)
 - 4211 (Geb. Eisenbahnstraße 13)

Bestehende bauliche Nutzung

Bei der gesamten, innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen, Bebauung handelt es sich um sanierte Altbauten bzw. Umnutzungen (Volkshochschule, Vereinshaus, Loftwohnen mit Gewerbe an Paulinenstraße) oder Neubauten (Wohngebäude an der Ulrichstraße). Die sanierte Bausubstanz geht auf die frühere gewerbliche Nutzung zurück.

Sämtliche Gebäude sind in einem sehr guten baulichen Zustand und werden alleamt genutzt.

Mit Ausnahme eines ehemaligen Kellers (zugehörig zum Vereinshaus, Eberhardstraße 2) ist keine, unveränderte Bausubstanz der ehemaligen Gewerbenutzung, meist ehemalige Fabrikations- und Lagergebäude, mehr vorhanden

Die nicht bebauten Flächen liegen entweder brach, oder werden als temporäre Stellplätze, bzw. -Lagerfläche genutzt.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht zu beachten.

Topografie

Topographisch weist das Plangebiet einen leichten Anstieg Richtung Norden auf. Es handelt sich dabei um einen Höhenunterschied von ca. zweieinhalb Metern über eine Länge von ca. 140 m.

4 **Bebauungs- und Nutzungskonzeption**

Vorgesehen ist eine, auf der städtebaulichen Rahmenplanung und den nachfolgenden, konkretisierenden Planüberlegungen aufbauende Neuordnung des Plangebietes.

Teilbereiche 1(a/b) - Lagerhalle mit Loftwohnen und 4(a/b) - Volkshochschule und Vereinshaus.

Die bestehende Bebauung (Volkshochschule, Vereinshaus, Lagerhalle mit aufgestocktem Loftwohnen an der Paulinenstraße) wird übernommen und zzgl. baulicher Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

Teilbereich 2 - Bebauung südliche Ulrichstraße

Die bestehende Neubebauung entlang der südlichen Ulrichstraße soll planungsrechtlich gesichert und deren zukünftige Entwicklung ermöglicht werden. In Anbetracht des städtebaulichen Umfeldes soll dies mit der Zulässigkeit einer bis zu 3,5-geschossigen Bebauung in Form von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern erreicht werden.

Teilbereich 3 - Baufeld zwischen Ulrichstraße und VHS

Auf der mittig gelegenen Brachfläche sollen drei Mehrfamilienhäuser mit einer Höhe von maximal 12.5m (Ohne Dachaufbauten) und maximal 3 Vollgeschossen sowie einem zurückgesetzten Dachgeschoss entstehen. Diese Konzeption ermöglicht die Schaffung eines baulichen Übergangs zwischen der Wohnbebauung an der Ulrichstraße und dem Areal Volkshochschule/ Vereinshaus mit seiner dichteren und gemischteren Nutzung.

Private Parkierung

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung können durch Tiefgaragen sowie durch Garagen, Carports und Stellplätze an der neuen öffentlichen Straße realisiert werden. Für den Teilbereich 3 (Mehrfamilienhäuser) ist eine Tiefgarage vorgeschrieben, oberirdische Stellplätze sind hier nur an der Jakobstraße zulässig. Dem an anderer Stelle im Innenstadtgebiet (Bebauungsplan Innenstadt) exemplarisch formulierten Grundsatz nach Unterbringung von mindestens 50 % der notwendigen Stellplätze in einem ober- oder unterirdischen Bauwerk bei Geschosswohnungsbauten wird damit entsprochen.

Das Gebäude Eberhardtstraße Nr. 2 (Vereinshaus) verfügt derzeit über 7 temporäre Stellplätze auf der Brachfläche westlich der Eberhardtstraße. Diese Stellplätze sollen zukünftig auf den Flächen östlich der Eberhardtstraße nachgewiesen werden.

Weitere Stellplätze sind östlich der Eberhardtstraße, in Nachbarschaft zu Vereinshaus und VHS, auf eigenen Flächen außerhalb der Fahrbahn vorhanden.

Die Parkierung für die Volkshochschule findet bisher auf der wassergebundenen Brachfläche im Zentrum des Plangebietes statt (Teilgebiet 3). Zukünftig sollen diese Stellplätze in der näheren Umgebung, jenseits der Eisenbahnstraße auf ehemaligen Bahnflächen untergebracht werden. Die Stellplätze werden dort derzeit geschaffen.

Die Parkierung der Bebauung Paulinenstraße 7 und 9 erfolgt auf den zugehörigen Grundstücken, größtenteils in den bestehenden Garagengebäuden entlang der Eberhardstraße.

Öffentliche Parkierung

In der Ulrichstraße sind bis zu 4 öffentliche Stellplätze als Längsparker im Straßenraum am nördlichen Fahrbahnrand möglich.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht eine Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Baukörperlänge) von den Rändern zur Gebietsmitte hin vor. Die Dichte und damit einhergehend die Nutzungsvielfalt nimmt zu den äußeren Gebietsrändern hin zu. So wird ein innerstädtisches Nutzungsangebot entlang der äußeren Sammelstraßen ermöglicht, bzw. der Bestand gesichert, während in der Gebietsmitte entlang der Anliegerstraßen ein höherer Wohnanteil mit entsprechender Wohnruhe angestrebt wird. In der Gebietsmitte wird daher ein MI-Mischgebiet mit einer GRZ / GFZ von 0.6 / 1.2 entsprechend der Obergrenzen des §17 Abs. 1 BauNVO und einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 12.5m und offene Bauweise ausgewiesen. Zu den Gebietsrändern hin ist ein MI mit einer geringfügig erhöhten GRZ / GFZ von 0.75 / 1.4 sowie eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 13m und abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Längenbeschränkung) möglich.

Die Erhöhung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung ist gem. § 17 Abs.2 BauNVO aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe erforderlich, die sich aus der gegebenen städtebaulichen Konstellation und der städtebaulichen Rahmenplanung der Stadt Metzingen ergeben.

Die Bestandsgebäude an den nördlichen und südlichen Rändern des Plangebietes gehen in Ihrer Substanz auf die vormalige gewerbliche Nutzung zurück und wurden im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung vom April 2005 aufwändig saniert, umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Erhöhung der GRZ/GFZ in diesen Bereichen dient der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes und gewährleistet somit eine zukunftssichere Entwicklungsperspektive für diese Nutzungen.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in den bereits genehmigten Gebäuden und Nutzungen, auch aufgrund der Nutzungsarten nicht gesehen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Areale scheidet ebenfalls aus, da die Abstände gem. LBO einzuhalten sind. Umweltbelange sind ebenso wenig betroffen, da der Bebauungsplan insgesamt, gegenüber der ursprünglichen, gewerblichen Nutzung diesbezüglich mit deutlichen Verbesserungen verbunden ist. Die Bedürfnisse des Verkehrs sind mit den Regelungen zur Parkierung ebenfalls befriedigt. Eine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange wird nicht gesehen.



Abb. 1 Städtebauliche Rahmenplanung Metzingen, Fortschreibung vom April 2005



Abb. 2 Lageplan / Städtebau, Teilbereich 3 mit Umgebung, Seidenspinner Architekten, Metzingen vom 30. 09.2011

Kleinkinderspielplatz

Gem. §9 Abs. 2 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ein Kleinkinderspielplatz anzulegen. Dieser Forderung soll für die geplanten Mehrfamilienhäuser im Teilgebiet 3 durch die Mitbenutzung des bestehenden öffentlichen Spielplatzes an der Eberhardstraße, unmittelbar gegenüber dem geplanten Geschosswohnungsbau, entsprochen werden. Bei etwaigem Mehrbedarf ist eine Ablösung der Kleinkinderspielplätze bei der Stadt Metzingen vorgesehen.

5 Verkehrserschließung

Über die Eisenbahnstraße sowie die Marienstraße ist das Plangebiet gut an den Innenstadtring (Ulmer Straße) und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über die Eberhardstraße, Ulrichstraße und Jakobstraße.

Die **Eberhardstraße** verläuft als öffentliche Verkehrsfläche von der Paulinenstraße bis zur Eisenbahnstraße / Innere Heerstraße, wobei jener Abschnitt der das Gebäude Paulinenstraße 7 unterquert, auf dem diesem zugehörigen Privatgrundstück verläuft und mittels eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes für die Allgemeinheit gesichert werden soll. Sie weist als Mischverkehrsfläche einen Wohnstraßencharakter auf, um Schleichverkehren entgegen zu wirken und die Wohnqualität zu fördern. Neben privaten Parkierungsmöglichkeiten befindet sich an dieser Straße auch ein öffentlicher Quartiersspielplatz. Der Straße kommt eine besondere Bedeutung zu als Verbindungsstraße vom Bahnhof über die Marienstraße und Römerstraße zum Freizeitgelände Bongertwasen. Damit wurde das innerstädtische Wegenetz entscheidend verbessert. Die noch im Ortsbauplan vorgesehene Straßenbreite wurde zugunsten eines straßenbegleitenden Grünzuges (Verkehrsgrün, Spielfläche, Bäume, Parkierung, Nebenanlagen) aufgegeben.

Die **Ulrichstraße** ist von der Eberhardstraße abgehend in westliche Richtung als Wohnstraße ausgebaut. Sie stößt stumpf an die westlich Geltungsbereichsgrenze und kann dort, bei zukünftigem Bedarf, an das weiterführende Straßennetz (gem. Darstellung Rahmenplan 2005) angebunden werden. Derzeit dient sie der Erschließung bereits bestehender Wohnbebauung und des westlich angrenzenden Gartenbereichs.

Die **Jakobstraße** stellt sich derzeit als versiegelte Fläche (Beton, Asphalt) dar, die in Teilen noch auf die frühere gewerbliche Nutzung zurückgeht. Eine Erneuerung der Beläge fand bisher noch nicht statt. Sie übernimmt derzeit teilweise die Erschließungsfunktion der temporären Stellplätze im Geltungsbereich, von der inneren Heerstraße her kommend.

Gemäß Rahmenplan 2005 soll sie dereinst als Wohnanliegerstraße zwischen innerer Heerstraße und Paulinenstraße ausgestaltet werden.

6 Ver- und Entsorgung

Entwässerung

Das Plangebiet war ursprünglich an den bestehenden Mischwasserkanal in der Paulinenstraße angeschlossen. Im Rahmen der inneren Erschließung des Geltungsbereichs wurde eine Erweiterung des Kanals in das Bebauungsplangebiet durchgeführt (Eberhardstraße, Ulrichstraße). Der Kanal in der Eberhardstraße wurde von der Paulinenstraße im Süden her kommend, über das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht geführt. Die Sicherung der Leitung soll im Rahmen einer privat-rechtlichen Regelung erfolgen. Im Norden endet er auf Höhe des Gebäudes Eberhardstraße 2. Die Volkshochschule wird über das Kanalnetz in der inneren Heerstraße entsorgt.

Die Entwässerung der Verkehrsanlagen findet über Straßeneinläufe und Entwässerungskanäle, welche ebenfalls an das Mischwassersystem angeschlossen sind, statt.

Eine getrennte Ableitung des Oberflächenwassers wurde wegen der fehlenden Regenwasserkanalisation in der Umgebung nicht ausgeführt, da dies zu einem unverhältnismäßigen Mehraufwand für die äußere Erschließung geführt hätte.

Wasserversorgung

Auch die Wasserversorgung schließt an das bestehende äußere Leitungsnetz im Ringschluss an. Die Leitungsführung erfolgt analog zu der oben beschriebenen Lage der Kanäle.

Gasversorgung

Eine Gasversorgung ist ebenfalls vorhanden. Die Leitungsführung erfolgt analog zu der oben beschriebenen Lage der Kanäle.

Telekommunikation

Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen soll unterirdisch erfolgen.

Technische Infrastruktur in der Jakobstraße

In der Jakobstraße befinden sich keine Versorgungsleitungen. Für die Durchführung des B-Planes sind hier auch zukünftig keine Leitungen oder Kanäle notwendig.

7 Umweltbelange

Planziel Innenentwicklung

Das Plangebiet, welches im Innenbereich Metzingens nahe der Innenstadt liegt, wurde aufgrund der Aufgabe der Fabrikation frei. Im Geltungsbereich soll, basierend auf der städtebaulichen Rahmenplanung, die bereits begonnene Konversion

und Neuordnung der ehemaligen Gewerbeansiedlung „Leibfahrt-Areal“ planungsrechtlich gesteuert und gesichert werden. Die Planinhalte entsprechen den Zielen der Innenentwicklung

Dabei soll eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung auf der einen Seite und eine Entsiegelung der verbleibenden Freiflächen auf der anderen Seite erzielt werden. Statt auf Flächen im Außenbereich zurückzugreifen, werden Brachflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs neu überplant und mit einer neuen Nutzung belegt.

Neben der bereits existierenden baulichen Nutzung (vgl. Kap. 3) sollen die vorhandenen Gebäude ergänzt werden und im Gebietsinnern insbesondere Wohnnutzung entwickelt werden. Dabei wird eine verdichtete, maximal drei- bis viergeschossige Bauweise angestrebt, deren Dichte zur Gebietsmitte hin leicht abnimmt.

Der durch das Plangebiet verlaufenden Eberhardstraße kommt neben ihrer unmittelbaren Erschließungsfunktion eine weitere, großräumliche Bedeutung zu. Sie dient als wichtige, innenstadtrelevante Verbindung zwischen dem Bereich Bahnhof über die Marienstraße und die Römerstraße zum Freizeigelände Bongertwasen. Der Wohnstraßencharakter wirkt gebietsfremdem Schleichverkehr entgegen und fördert die Wohnqualität.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotop werden durch die Nachverdichtung nur bedingt stärker als bisher belastet. Durch die Nachverdichtung wird eine innerörtliche Brachfläche revitalisiert.

Bewertung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) durchzuführen

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,80 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt damit unter der in Ziff. 18.8 i.V.m. Ziff 18.7.2 der Anlage 1 zu § 3 UVPG vorgegebenen Größe für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Vorprüfung durchgeführt werden muss (§ 3 Abs. 1 UVPG). Eine Vorprüfung sowie die formelle Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG sind damit nicht erforderlich.

Bewertung im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0.80 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20000 m², welcher gem. §13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

Wie bereits in Kap.1 dargelegt, sind die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Ein enger sachlicher, zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zu benachbarten Bebauungsplänen besteht nicht.

Umweltprüfung / Umweltbericht

Von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB) und der Erstellung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB) wird unter Bezugnahme auf die Regelungen des §13a BauGB sowie anhand der oben dargelegten Beurteilung der geltenden Prüfkriterien und Schwellenwerte, abgesehen. Ebenso wird auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Gemäß § 13 a 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 5. BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach wird keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung vollzogen werden. Von der Erstellung eines Grünordnungsplans einschließlich einer naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird abgesehen.

Artenrecht

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung wurde am 10.04.2012 und 12.04.2012 durch das Fachbüro Freiraumplanung Sigmund aus Grafenberg durchgeführt.

Darstellung der Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB keines Umweltberichts (s.o.), dennoch sind die verschiedenen Umweltbelange hinreichend zu würdigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden nachfolgend kurz dargestellt.

Grundzüge

Die Planung fördert die Innenentwicklung und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Durch die Planung wird unmittelbar angrenzend an und innerhalb vorhandener Baustrukturen eine Neuordnung, Konversion, Nachverdichtung und Neubebauung vorgesehen. Ein zwischenzeitlich untergenutztes Areal der Innenstadt wird revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Neuordnung derzeit ungenutzter bzw. unternutzter Flächen des ehemaligen Leibfarth-Areals im Innenbereich ermöglicht; Die bereits bestehende Bebauung entlang der Paulinenstraße, der inneren Heerstraße, der Eberhardstraße und der Ulrichstraße werden planungsrechtlich gesichert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits zu 75% bebaut, bzw. neu geordnet. Die dortigen Bestandsnutzungen werden planungsrechtlich gesichert. Die Freibereiche werden vom bereits vorhanden Straßennetz und den privaten Gartenflächen, bzw. den Aussenanlagen der Volkshochschule und Stellplatzanlagen entlang der Eberhardstraße und einem Kinderspielplatz gebildet.

Erhaltenswerter Baumbestand, zwei ältere Bäume und stadträumlich wirksame Neupflanzungen jüngerer Datums im Umfeld entlang der Eberhardstraße, wird planungsrechtlich gesichert.

Lediglich das Teilgebiet 3 ist derzeit noch unbebaut und wird aktuell größtenteils als geschotterter Parkplatz benutzt. Auf diesem Areal wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht, im nördlichen Teilbereich sind hier noch einige alte Grundmauern, Kellerräume und betonierte Bodenplatten der früheren Bebauung vorhanden. Die Kellerräume sind dicht verschlossen, Fledermausquartiere sind dort nicht vorhanden.

Eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung am 10.04.2012 und 12.04.2012 hat ergeben, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen. Vorkommen nach BNatSchG geschützter Arten im Plangebiet sind auszuschließen. Ferner konnten beim Öffnen bisher verschlossener Kellerräume keine Fledermäuse bzw. Spuren oder Hinweise auf deren Vorkommen oder auf Quartiere festgestellt werden.

Im Bereich neuer Gartenflächen und Dachbegrünungen können neue Biotopstrukturen entstehen. Per Pflanzbindung werden erhaltenswerte Einzelbaumstandorte gesichert, mittels zusätzlicher Pflanzverpflichtungen werden weitere Einzelbaumstandorte, z.B. entlang der Ulrichstraße, geschaffen.

In den noch unbebauten Bereichen sind mindestens 40% der privaten Grundstücksfläche zu begrünen.

Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der städtebaulichen Neuordnung sind eine Ergänzung der bestehenden Bebauung sowie Veränderungen bei der Bodenversiegelung verbunden. Dem Rückbau der noch vorhandenen Reste der ehemaligen Gewerbebebauung stehen die Nachverdichtungsmöglichkeiten an anderer Stelle gegenüber.

Da überwiegend eine GRZ von 0.6 ausgewiesen ist nach Anrechnung etwaiger Stellplätze, Zufahrten und Geländeunterbauungen in der Regel eine bis zu 80%ige Baulandversiegelung möglich. Dies ist in Anbetracht der gewerblichen Vornutzung und der Innenstadtlage, sowie aufgrund der Tatsache, dass bereits mehrere Bestandsgebäude einer Folgenutzung zugeführt werden konnten, vertretbar. Der Bebauungsplan regelt zudem, dass in den Teilgebieten 2 und 3, dort wo keine Konversion der Bestandsbebauung sondern eine Neubebauung stattfindet, mindestens 40% der Grundstücksfläche zu begrünen sind. Dies und die wasserdurchlässige Ausführung von Erschließungswegen und Stellplätzen trägt zur Minderung der Flächenversiegelung bei. In Verbindung mit der Untergliederung der zukünftigen Bebauung der Gebietsmitte mittels Einzelbaufenstern werden klimatisch günstige Auswirkungen auf die Durchlüftung und das Mikroklima im Plangebiet erwartet.

Die Begrünung flach geneigter Dächer trägt ebenfalls zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Zulässigkeit von Solaranlagen entspricht den Erfordernissen des Klimaschutzes.

Schutzgut Ortsbild/Landschaft

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterstützen eine maßstäbliche Bebauung, die sich gut in den baulichen, innerstädtischen Kontext einfügt. Die Konversion ehemaliger Gewerbebauten für neue Nutzungszwecke ist so möglich, wodurch ein ablesbarer historischer Bezug zur früheren Geschichte des Areals gewahrt bleiben kann und dem Plangebiet eine formale Eigenständigkeit und Identität gegeben wird. Die zukünftige Neu-Bebauung wird durchlässiger als die verbliebenen Bestandsgebäude in Erscheinung treten. Sie vermittelt somit zum aufgelockerten städtebaulichen Umfeld an der Eisenbahnstraße und rückwärtigen der Gartenzone der bestehenden Bebauung an der Helferstraße. Die Begrünung flach geneigter Dächer verbessert die gestalterische Integration dieser Dachflächen, insbesondere dort, wo diese von höheren Gebäuden aus einsehbar und unterstützt das Bestreben, den Grünanteil im Gebiet gegenüber dem Ausgangszustand zu erhöhen. Weiter unterstützt wird dies durch die Regelungen für das Teilgebiet 3, wo die erforderliche Stellplätze im wesentlichen in einer Tiefgarage anzuordnen sind die dann begrünt werden kann – Oberirdische Stellplätze sind dort weitestgehend ausgeschlossen.

Mittels verschiedener Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften soll die gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen begünstigt werden.

Schutzgut Mensch

Durch die Planung werden in Innenstadtlage hochwertige Mischgebietsflächen gesichert und neu geschaffen. Durch die integrierte Lage ist eine gute Versorgung der Bevölkerung gewährleistet. Eine Reihe bestehender, ehemaliger Gewerbebauten konnte bereits einer neuen Nutzung (Hochwertiges Wohnen, Volkshochschule) zugeführt werden. Die zulässige Nutzungsmischung ermöglicht eine integrierte Fortentwicklung des städtebaulichen Umfeldes und berücksichtigt durch den Ausschluss einzelner problematischer Nutzungsarten die Anforderungen an eine gute Wohnqualität im Mischgebiet.

Mit der durch das Plangebiet verlaufenden Eberhardstraße wurde sowohl das interne als auch das großräumliche Wegenetz verbessert. Die Durchlässigkeit der Bebauung wurde erhöht, die innenstadtrelevante Verbindung zwischen dem Bereich Bahnhof über die Marienstraße und die Römerstraße zum Freizeigelände Bongertwasen wurde um einen wichtigen Baustein vervollständigt.

Mittels Festsetzungen zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume wird den Schalleinwirkungen umgebender Verkehrsanlagen und gewerblicher Nutzungen Rechnung getragen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt, doch wird durch den Erhalt und die Konversion einiger ehemaliger Gewerbebauten ein erkennbarer Teil der örtlichen Baugeschichte für die Nachwelt gesichert. Die Revitalisierung der Konversionsfläche in der Metzinger Innenstadt ergänzt die bestehende städtebauliche Struktur und trägt zu deren Fortbestand bei.

Durch die bessere Auslastung und die Beteiligung am Unterhalt der vorhandenen Infrastruktur sowie die Verdichtung des innerstädtischen Nutzungsangebotes, wird ein Beitrag zur Funktionsfähigkeit und nachhaltigen Stabilisierung der östlichen Metzinger Innenstadt mit den dort vorhanden Anlagen und Einrichtungen geleistet.

8 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Einflussbereich zum Teil verkehrsreicher Straßen, von Bahnlinien sowie von Gewerbe.

Zur Überprüfung der Belange des Schall-Immissionsschutzes wurde von BIWA, Beratende Ingenieure für Lärmschutz und Akustik, Gera mit Datum vom 07.12.2011 eine schalltechnische Untersuchung erstellt: „Stadt Metzingen, Bebauungsplan Innere Heerstraße – Paulinenstraße Teilbereich Leibfarth-Areal, Schallschutz gegen Außenlärm“. Das Schallgutachten ist Anlage zum Bebauungsplan

Die Schallimmissionen wurden darin im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung prognostiziert und mit den geltenden Orientierungswerten verglichen.

Im Rahmen des Gutachtens wurden folgende Lärmeinwirkungen untersucht:

- Verkehrslärm der umgebenden Straßen
- Schienenverkehrslärm der ungefähr 45m entfernten Bahnanlagen
- Gewerbelärm der bestehenden Lagerhalle mit Anlieferung, Paulinenstraße 7

Die Berechnungen führten zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 durch Verkehrslärm vor den Gebäuden Innere Heerstraße 6 und Eberhardstraße 2 während des Tag- und Nachtzeitraums überschritten werden.

Die durch Gewerbelärm verursachten Beurteilungspegel unterschreiten die Orientierungswerte.

Auf Grundlage der Ergebnisse wurden im Gutachten Vorschläge zu schalltechnischen Festsetzungen für den Bebauungsplan unterbreitet und auf dieser Grundlage in Abstimmung mit dem Gutachter ausformuliert und in den Bebauungsplan übernommen.

Verkehrslärm

Für den Verkehrslärm wurden die auftretenden flächenhaften Beurteilungspegel für eine Immissionsorthöhe von 8 m über Gelände (Höhe 2.OG) für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelt. Dabei zeigte sich, dass sowohl während des Tagzeitraums als auch in der Nacht vor den bestehenden Gebäuden Eberhardstraße 2 und Innere Heerstraße 6 die Orientierungswerte insbesondere auf Grund des Schienenverkehrs um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.

Vor den sonstigen bestehenden und geplanten Gebäuden innerhalb des Plangebiets werden die Orientierungswerte für den Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Gewerbelärm

Für den Gewerbelärm wurden die auftretenden flächenhaften Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum ermittelt. Die für Gewerbelärm geltenden Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund der Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, daher sind Festsetzungen von 'baulichen

und sonstigen technischen Vorkehrungen' im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 Alt. 3 BauGB (Passiver Schallschutz) als Inhalt des Bebauungsplans erforderlich.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwände oder -wälle) sind bei den vorliegenden städtebaulichen Gegebenheiten nicht möglich.

Die Dimensionierung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile hat nach der Norm Tabelle 8, der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) zu erfolgen. Abbildung 1 in der Einzelfestsetzung (Ziff. A.14) bezieht sich auf diese Tabelle.

Bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Arbeitsräumen sind Lärmpegelbereiche gem. Eintrag in der Planurkunde zu Grunde zu legen. Diese wurden dort entsprechend Anlage 5 zum Schallgutachten (vgl. Abbildung 3 unten) eingetragen.

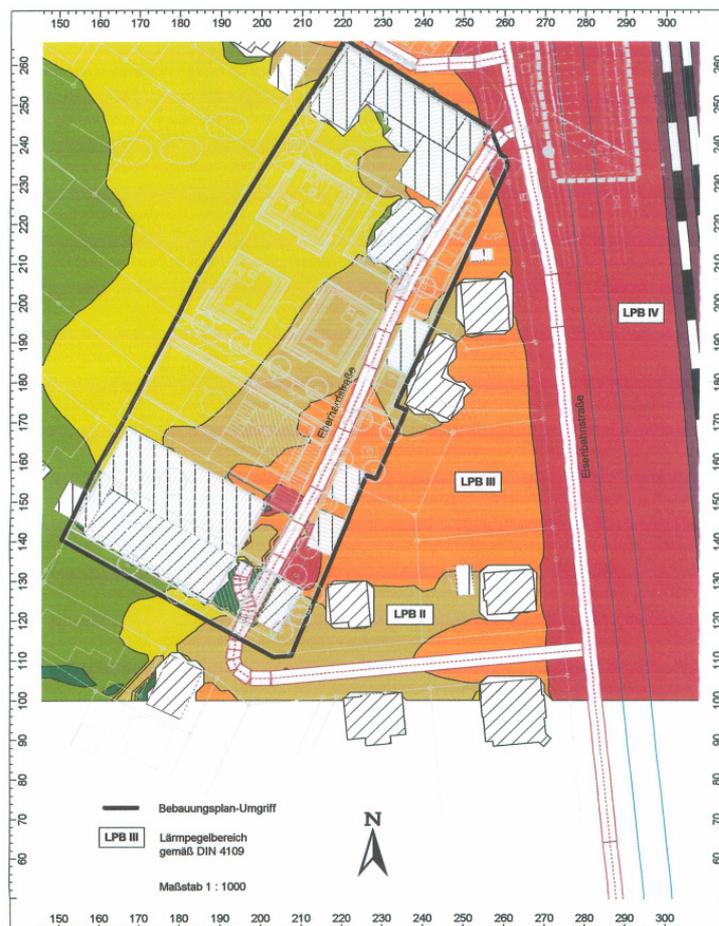


Abb. 3 Anlage 5 (Gesamtimmissionen – Lärmpegelbereiche) zum Schallgutachten
BIWA Ingenieure Gera, 07.12.2011

Im Bereich des Lärmpegelbereichs III (Gebäude Innere Heerstraße 6, Eberhardstraße 2 und Ulrichstraße 1 sind in Aufenthaltsräumen von Wohnungen resultierende Schalldämm-Maße von $R'_{w,res} = 35$ dB einzuhalten.

Im Bereich der sonstigen bestehenden und geplanten Gebäude ist in Aufenthaltsräumen von Wohnungen und in Arbeitsräumen ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w,res} = 30$ dB erforderlich. Diese Schalldämmung wird mit den übli-

chen, den wärmeschutztechnischen Erfordernissen genügenden Wand- und Fensterkonstruktionen erreicht.

Hinweis: Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich (vgl. Bekanntmachung vom 06.12.1990 – Az.: 5-7115/342 – mit Text in GABl. 1990, 829 – 919)

9 Flächenbilanz

Die Flächenaufteilung innerhalb des Geltungsbereichs beläuft sich wie folgt:

Geltungsbereich gesamt	ca. 0.80 ha (100%)
Nettobauland	ca. 0.68 ha (85%)
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0.11 ha (14%)
Öffentliche Grünfläche	ca. 0.01 ha (01%)

10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs als Mischfläche (M) dargestellt. Der Geschäftsflächenentwicklungsplan sieht eine Durchmischung des Gebietes mit gewerblicher, insbesondere Geschäfts-, Nutzung und Wohnen vor. Dementsprechend wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan getroffen (Vgl. Kap. 4). Innerhalb des Geltungsbereichs werden, in Anlehnung an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes MI Flächen ausgewiesen, die Entwicklung aus dem FNP ist somit gegeben. Die bereits bestehenden Nutzungen sind durch die Festsetzungen abgedeckt.

A1.1 MI - Mischgebiet

Aus dem Katalog der Baunutzungsverordnung wurden Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Aufgrund der umliegenden Wohnnutzung sind diese Nutzungen hier städtebaulich nicht gewünscht. Vergnügungsstätten würden den Charakter des Gebietes wesentlich beeinträchtigen, zudem ziehen sie, ebenso wie Tankstellen, unerwünschten Verkehr in das Gebiet. Gartenbaubetriebe dagegen benötigen große Freiflächen und wirken damit einer Verdichtung der bestehenden Bebauung entgegen.

Ebenfalls ausgeschlossen wurde Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Das Bebauungsplangebiet liegt laut Geschäftsentwicklungsplan innerhalb der Zonen II und III und ist damit ein geeigneter Standort für Einzelhandelsgeschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten. Siehe hierzu auch A.1.2.

A1.2 Definition innenstadtrelevanter Sortimente

Der Bebauungsplan wird aus der Planung des Geschäftsflächenentwicklungsplans, GEP 2010, der im Dezember 2000 aufgestellt wurde, abgeleitet. In der Geschäftsflächen-Entwicklungsplanung ist ausführlich dargelegt wie die Planung für die Zukunft aussieht. In dieser Untersuchung ist auch die Definition von innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten vorgenommen. Nach einer Studie des Bundesbauministeriums können gewisse Handelssortimente auf die Auswirkung für die Innenstadt in innenstadtrelevante Sortimente und nicht innenstadtrelevante Sortimente aufgeteilt werden. Diese in der Studie des Bundesbauministeriums aufgelisteten Sortimente wurden auf die Metzinger Verhältnisse hin überprüft, abgeleitet, geändert bzw. ergänzt. Entsprechend hat die Stadt Metzingen für ihr Planungsgebiet die jeweiligen Sortimente / Branchen / Warengruppen usw. wie in Ziff. A1.2 und Ziff. A1.3 des Textteils zum Bebauungsplan dargelegt, klassifiziert. Dabei geht das Leitbild der Stadt Metzingen von einer fach- und einzelhandelsgeprägten Innenstadt (Einkaufstadt) aus.

A1.3 Definition nicht innenstadtrelevanter Sortimente

Vgl. Ziff. A1.2

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der Untersuchung der vorhandenen sowie angrenzenden Bebauung und im Hinblick auf die gewünschten städtebaulichen Strukturen in diesem Bereich modifiziert. Hierbei werden die angestrebte sowie die geplante Nutzungsstruktur durch unterschiedliche Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung berücksichtigt (vgl. Kap. 4)

Während im Gebietsinneren die Obergrenzen der Grundflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden können, ist an dessen Rändern aufgrund der bestehenden Bebauung eine geringfügige Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO notwendig. Deshalb wurden dort eine GRZ von 0,75 und eine GFZ von 1.4 festgesetzt. Die vormalig bestehenden gewerblichen Gebäude wurden in ihrer baulichen Struktur erhalten, umgenutzt, erweitert und modernisiert (vgl. Kap. 4).

Hinsichtlich §19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 werden im Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen zu getroffen; Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in §19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 genannten Anlagen ist somit nach Maßgabe der Regelungen des Satz 2 möglich.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Innenbereich, nahe der Innenstadt der Stadt Metzingen. Im Rahmen der Innenentwicklung findet eine Nachverdichtung der bereits bebauten Fläche statt. Die einstige Vollversiegelung der Fläche wird dabei schrittweise reduziert, aufgrund der die Wohnbebauung begleitenden Hausgärten und Begrünungsmaßnahmen. Durch das Vorhaben wird dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Statt auf Flächen im Außenbereich zurückzugreifen, werden Brachflächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs neu überplant und mit einer neuen Nutzung belegt. Dies verbessert entscheidend das städtebauliche Erscheinungsbild.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe dient der Ausnutzbarkeit der Grundstücke und der Gestaltung. Dabei werden die bestehenden Gebäudehöhen berücksichtigt und im Norden und Süden festgeschrieben.

Die zulässigen Überschreitungen der Gebäudehöhe im Teilgebiet 3 sollen eine zeitgemäße technische Ausstattung der dort vorgesehen Geschossbauten ermöglichen. Das die dort zulässige Gebäudehöhe grundsätzlich vier Geschosse ermöglicht, ist eine Geschossflächenzahl $Z=III$ mit dem Ziel festgesetzt, dass das Oberste Geschoss kleiner, und somit weniger dominant ausfällt, als die darunter liegenden Geschosse. Das oberste Geschoss wird von Außen als Dachgeschoss ablesbar und trägt somit günstig zum maßstäblichen Erscheinungsbild der Baukörper bei.

A3 Bauweise

Die festgesetzte abweichende Bauweise ist so definiert, dass in offener Bauweise gebaut werden soll, jedoch eine Längenbeschränkung bei der Nord- und Südbauung des Grundstückes (Teilgebiete 1 (a/b) und 4 (a/b)) nicht eingehalten werden muss. Damit wird sich an der bestehenden Bebauung orientiert und eine Weiterführung dieser ermöglicht. Im (Teilgebiet 2) wurde offene Bauweise festgesetzt, mit welcher die vorhandene Wohnbebauung in Form Doppelhäusern oder Einzelhäusern innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche gesichert werden und einer weitere Nachverdichtung, z.B. durch Reihenhäuser, ermöglicht werden soll. Im Teilbereich 3 sind 3 Mehrfamilienhäuser im Geschossbau vorgesehen. Die Baugrenzen sind dabei aus Flexibilitätsgründen größer ausgelegt, als die gewünschte Bebauung. Um trotz der zulässigen Dichte eine ausreichend lichte Bebauung zu erreichen wurde daher mittels der hierfür festgesetzten abweichenden Bauweise die maximale Baukörperlänge begrenzt, so dass die ausgewiesenen Baugrenzen nicht vollständig überbaut werden können.

A4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass zum einen ein Gestaltungsraum ermöglicht wird und zum anderen städtebaulichen Zielsetzungen, wie zum Beispiel ein ansprechendes einheitliches Erscheinungsbild und die Bildung von Raumkanten, berücksichtigt werden. Um die Durchwegung des Gebietes zu sichern, wurde in Teilbereich 1 die Baugrenze für bestimmte Geschosse festgesetzt. So bleibt ein Durchfahrtsbereich im Erdgeschoss des Gebäudes bestehen, der von der Allgemeinheit (gemäß Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) genutzt werden kann. Ebenso sind Vordächer aus städtebaulichen Gründen zulässig. Der bestehenden Zu- und Anlieferbereich wird hierdurch abgeschirmt.

Zur Förderung des Wohngebietscharakters im Teilgebiet 2 wurden die Baugrenzen entlang der Ulrichstraße mit einer Breite von 15m und einem definierten Abstand zur öff. Verkehrsfläche festgesetzt. Unterstützt wird die räumliche Wirkung durch eine verbindliche, straßenparallele Hauptgebäude- bzw. Hauptfirstrichtung (vgl. Ziff. A5 und B1)

Die Ausweisung von drei Einzelbaufenstern in Teilgebiet 3 soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im Geschosswohnungsbau gewährleisten und so zu einer hohen Wohnqualität beitragen. Die Regelungen erfolgten in gegenseitiger Abstimmung mit dem Vorhabenträger damit eine Durchführbarkeit der beabsichtigten Planung gegeben ist.

Die Teilgebiete 1 und 4 sind bereits teilweise mit großvolumigen Baukörpern bebaut und sollen, aufgrund der heterogenen Bestandsbebauung und der Lage am nördlichen bzw. südlichen Gebietsrand, eine erhöhte Flexibilität hinsichtlich Art und Maß der zukünftigen Bebauung aufweisen. Zu diesem Zweck werden im Norden und im Süden je ein großes, zusammenhängendes Baufenster ausgewiesen in-

nerhalb derer die Grundstücksparzellierung, Baukörperanordnung und Erschließung vorhabenbezogen frei festgelegt werden können.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung dient der Wahrung des Ortsbildes entlang der Ulrichstraße, wie unter Ziff. A4 beschrieben.

A6 Offene Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und private Stellplätze werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im Plan gekennzeichneten Flächen zugelassen. Dies dient einerseits der Wahrung des Ortsbildes und schafft andererseits, vor allem entlang der südlichen Ulrichstraße, eine größere Flexibilität bei der Nutzung der Gebäudevorräume. So wird dort insbesondere die räumliche Qualität des Straßenraums dadurch günstig beeinflusst, dass Garagen und Carports vom Straßenrand zurückgesetzt sein müssen, da diese nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Im Teilgebiet 3 müssen sämtliche Stellplätze, mit Ausnahme einiger oberirdischer Stellplätze, die von der Jakobstraße aus erschlossen werden können und ggf. einer öffentlichen Nutzung im EG des dort geplanten Baukörpers dienen können, in einer Tiefgarage untergebracht werden, wodurch eine hohe Wohnqualität auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus, mit ausreichend begrünten Freiflächen, sichergestellt werden soll.

A7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (**GeSt / GeGa**) dienen der Deckung des Stellplatzbedarfs für die angrenzenden Baugebiete im Geltungsbereich. Dort sollen, auf vorhandener baulicher Infrastruktur die 7 notwendigen Stellplätze für das Gebäude Eberhardstraße 2 nachgewiesen werden. Weitere 8 Stellplätze stehen zur Verfügung. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu den angrenzenden Baugrundstücken hinzu zu zählen.

A8 Nebenanlagen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der Baugrenzen nur entlang der südlichen Eberhardstraße auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung dient dort der Bestandssicherung. In Teilbereich 3 dient der zur Verkehrsfläche einzuhaltende Abstand dem Erscheinungsbild und der Verkehrssicherheit des Straßenraumes, indem dort eine optische Einengung unterbunden werden soll.

A9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um die Durchwegung und die technische Erschließung des Gebiets zu garantieren wurde am südlichen Ende der Eberhardstraße, im Bereich der bestehenden Gebäudedurchfahrt ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GR/FR/LR) festgesetzt, so dass im Erdgeschoss des südlichen Lagergebäudes eine Durchfahrtsmöglichkeit für die Allgemeinheit besteht. Die Durchwegung ist nicht nur im kleinräumlichen Sinne notwendig, auch die großräumliche Verbindung von der Bahnhofsstraße ü-

ber die Marienstraße und Römerstraße bis zum Freizeitgelände Bongertwasen wird dadurch ermöglicht und ist Teil der städtebaulichen Rahmenplanung.

A10 Öffentliche Grünflächen

Die im Plan festgesetzte Grünfläche soll als Kinderspielplatz insbesondere für die Kinder des Quartiers vorbehalten bleiben. Dabei soll auch den Regelungen des §9 Abs. 2 LBO Rechnung getragen werden, welche für Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen die mehr als zwei Aufenthaltsräume aufweisen die Herstellung eines Kleinkinderspielplatzes vorsehen. Die Begrünung hat entsprechend zu erfolgen, dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

A11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

A11.1 Pflanzbindung

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 im Plangebiet befinden, sollen geschützt werden, damit sie diese Aufgaben erfüllen.

A11.2 Pflanzverpflichtung

Die Pflanzverpflichtungen dienen der Gestaltung im Gebiet, der Verbesserung der Straßengestaltung 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 Grünelemente. Der geforderte Grünflächenanteil ist dabei auf die festgesetzte Nutzungsart und -dichte abgestimmt, er fällt in der Gebietsmitte daher höher aus, als in den Randbereichen

A12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A12.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze

Neben der Regelung zur Begrünung der privaten Grundstückflächen wird auch über die Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für Wege und Zufahrten die Versiegelung des Bodens verringert.

A12.2 Begrünung der Flachdächer

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.

Die Ausnahmemöglichkeit bei der Nutzung der regenerativen Solarenergie dient dem Klimaschutz und ermöglicht die Umsetzung der aktuellen Gesetzgebung (Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg- Erneuerba-

re-Wärme-Gesetz – EwärmeG) die vorsieht, dass bei neu zu errichtenden Wohngebäuden, für die ab dem 1. April 2008 der Bauantrag gestellt oder beim Kenntnisgabeverfahren die Bauvorlagen erstmalig eingereicht werden, mindestens 20 Prozent des jährlichen Wärmebedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden müssen.

A13 Flächen zur Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur 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.

A14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

Siehe oben, Kap. 8, Immissionsschutz

11 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Dachform / Dacheindeckung

Die Festsetzungen dienen der einheitlichen Gestaltung des Plangebietes nach städtebaulichen Zielsetzungen und der harmonischen Weiterentwicklung des Bestandes. Die Regelung der Firstrichtung entlang der südlichen Ulrichstraße soll dazu beitragen den dort gewünschten geordneten Wohnstraßencharakter zu sichern. Mittels der Regelungen zu den Staffeldachgeschossen soll der visuelle Höheindruck der Baukörper gemindert werden, indem sich die Baukörper nach oben verjüngen.

B2 Dachaufbauten im Teilbereich 3

Mithilfe dieser Festsetzung soll ein hochwertiges Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung erreicht werden, ohne die im Geschossbau notwendige Infrastruktur, wie z.B. Aufzüge, zu beeinträchtigen. So bieten gerade Flachdächer ideale Voraussetzungen als Träger für die unterschiedlichsten technischen Anlagen, gerade auch im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien. Zudem ist im Geschosswohnungsbau mit Aufzugsüberfahrten zu rechnen. Zur Vermeidung einer verunstaltenden Wirkung dieser Anlagen ist diese Festsetzung getroffen.

B3 Niederspannungsfreileitungen

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

B4 Böschungen / Stützmauern im Teilgebiet 3

Die Festsetzung soll eine maßstäbliche Gestaltung der Geländemodellierung und von Geländestützmaßnahmen gewährleisten. Dies ist insbesondere nördlich der Ulrichstraße von Bedeutung, wo sich die EFH ca. 1.50m über dem bestehenden Straßenniveau befindet. Auf diese Weise soll zwischen den geplanten Gebäuden und der öffentlichen Verkehrsfläche vermittelt werden.

B5 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, insbesondere der Sockelmauern, 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.

B6 Fahrradabstellplätze

Die Festsetzung erfolgt aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen.

Aus verkehrlicher Sicht dient sie, unter Berücksichtigung der Vorgaben der Metzingener Radverkehrskommission, der Förderung des innerörtlichen Radverkehrs und leistet somit einen Beitrag zur Kfz-Verkehrsentlastung des innerörtlichen Straßennetzes, zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung.

Aufgrund des baulichen Verdichtungsgrades im Geltungsbereich ist es zur Vermeidung von Fehlentwicklungen 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 Abs.4 Nr. 3 LBO und §38 Abs. 1 Satz 2 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.

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Städtebau

Der Bebauungsplan ermöglicht die Durchführung der geplanten Maßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Leibfarth-Areals. Dadurch wird eine innerstädtische Brachfläche aufgewertet und einer zum Teil neuen Nutzung zugeführt.

Bodenordnung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Zwischen Privateigentümer und der Stadt bedarf es noch der abschließenden Regelung des Grundstückstauschs.

Eine Teilfläche des Flst. 4202/6 soll im Rahmen der Vermarktung / Plandurchführung als eigenes Flurstück für das Vereinsgebäude (Eberhardstraße 2) abgemarkt werden.

Erschließung

Die öffentlichen Erschließungsanlagen sind hergestellt und werden der Stadt unentgeltlich übertragen.

Metzingen, den

Dr. Ulrich Fiedler
Der Oberbürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt und Stadtplaner
Der Planverfasser