

# Bebauungsplan „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 20.03.2012

Abwägung



**LANDRATSAMT  
REUTLINGEN**



Landratsamt · Postfach 2143 · 72711 Reutlingen ☎ (0 71 21) 4 80-0

<p>Stadtverwaltung Metzingen, Amt für Planen und Bauen Stuttgarter Straße 2 - 4 72555 Metzingen</p>	<p><b>Kreisbauamt</b></p> <p><b>Bearbeitung:</b> Herr Gollwitzer Durchwahl 480-2150 Telefax 480-1809 Zimmer Nr. 3.12 <b>Schulstraße 26</b></p> <p><b>E-Mail :</b> Bauamt@Kreis-Reutlingen.de</p>	<p><b>Datum und Zeichen Ihres Schreibens</b> 14.02.2012 (E-Mail)</p> <p><b>Unser Aktenzeichen</b> 21/5-621.41-go</p> <p><b>Datum</b> 20.03.2012</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“, Stadt Metzingen;  
Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Entwurfsauslegung**

Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“ und der örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet, Stand 16.01.2012, die folgende Stellungnahme ab:

**Belange des Natur- und Landschaftsschutzes**

Belange des Artenschutzes  
Die Ausführungen zum Thema Artenschutz in der Begründung sind ziemlich knapp gehalten. Es ist davon auszugehen, dass diese nicht auf fachlichen Untersuchungen basieren. Da eine solche Vorgehensweise mit einem rechtlichen Risiko verbunden ist, wird empfohlen, im weiteren Bebauungsplan-Verfahren einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen. Falls sich dann herausstellt, dass artenschutzrechtliche Belange berührt sind, wäre es sinnvoll, rechtlich bindende Festsetzungen in den Textteil aufzunehmen.

Die Bauleitplanung selbst kann zwar nicht unmittelbar gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) verstoßen. Eine bauleitplanerische Festlegung, bei der erkennbar ist, dass sie wegen entgegen stehender artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht umsetzbar ist, stellt aber – so die Rechtsprechung – eine rechtlich „nicht erforderliche“ und damit unzulässige „Scheinplanung“ dar. Aus diesem Grunde ist es empfehlenswert, sich bereits auf der Ebene der Bauleitplanung mit dem Thema spezieller Artenschutz auseinander zu setzen, um die Erforderlichkeit der Planung zu gewährleisten.

Zu den Ausführungen in der Begründung (Entwurf vom 16.01.2012) ist Folgendes zu bemerken: Es wird festgestellt, dass vorhandene Kellerräume als Fledermausquartiere ausscheiden, weil

<p>Öffnungszeiten Mo, Di und Do 8.00-11.30 Uhr Donnerstag 14.00-17.30 Uhr Freitag 8.00-12.45 Uhr</p>	<p>Kfz-Zulassungsstelle Montag bis Mittwoch 8.00-15.00 Uhr Donnerstag 8.00-17.30 Uhr Freitag 8.00-12.45 Uhr Kreismedienzentrum Montag bis Freitag 10.00-16.00 Uhr</p>	<p>Internet <a href="http://www.kreis-reutlingen.de">http://www.kreis-reutlingen.de</a> E-Mail <a href="mailto:post@kreis-reutlingen.de">post@kreis-reutlingen.de</a></p>	<p>Konten der Kreiskasse Kreissparkasse Reutlingen 172 (BLZ 640 500 00) IBAN: DE23 6405 0000 0000 0001 72 BIC: SOLACE31REU Postbank Stuttgart 58487 704 (BLZ 600 100 70)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Natur- und Landschaftsschutz

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im zentralen Innenstadtbereich und ist bereits zu rd. ¾ bebaut bzw. neu geordnet. Lediglich im Innern des Plangebiets ist ein Teilbereich noch unbebaut, der aber bislang als Parkplatz genutzt wird. Auf Grund der städtisch geprägten Gebietscharakteristik war bei der Entwurfserstellung davon auszugehen, dass weder Lebensräume noch Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt sind. Um jedoch ein mögliches rechtliches Risiko auszuschließen, wurde die Anregung des Landratsamtes aufgegriffen und im Plangebiet am 10.04.2012 und 12.04.2012 eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung vom Fachbüro Freiraumplanung Sigmund aus Grafenberg durchgeführt. Im Ergebnis wurde in der Stellungnahme vom 13.04.2012 festgestellt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen, da Vorkommen nach Bundesnaturschutzgesetz geschützter Arten ausgeschlossen werden konnte. Ferner konnten auch nach dem Öffnen der bisher dicht verschlossenen Kellerräume keine Fledermäuse bzw. keine Spuren oder Hinweise auf deren Vorkommen oder auf Quartiere festgestellt werden.

## Abwägungsergebnis:

Die Anregung des Natur- und Landschaftsschutzes wurde aufgenommen und eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung am 10.04.2012 und 12.04.2012 durchgeführt. Im Ergebnis konnten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände festgestellt werden. Die Begründung des Bebauungsplans (Kapitel 7 – Umweltbelange) wird entsprechend ergänzt.

Unabhängig vom Bebauungsplan sind bei künftigen Umbau-, Abbruchs oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden die einschlägigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 20.03.2012	Abwägung
<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>diese dicht verschlossen sind. Ob diese pauschale Einschätzung insgesamt richtig ist, kann von der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Reutlingen nicht beurteilt werden.</p> <p>Außerdem ist davon auszugehen, dass im Plangebiet in/an vorhandenen Gebäuden möglicherweise Fledermäuse und Gebäudebrüter (wie z. B. Mauersegler oder Schwalben) vorkommen. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG auch bei allen Umbau-, Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen zu beachten sind, wird angeregt, das Gebiet rechtzeitig vor Durchführung derartiger Maßnahmen auf mögliche Vorkommen zu untersuchen und gegebenenfalls die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Beachtung von Brutzeiten, Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für gefährdete Gebäudebrüter vornehmlich an öffentlichen Gebäuden etc.) durchzuführen.</p> <p>Der geschotterte Parkplatz (Teilgebiet 3) ist nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde ein potenzieller Lebensraum für Reptilien. Hier wäre noch abzuklären, ob Eidechsen vorkommen.</p> <p><b>Belange des Immissionsschutzes</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Immissionsbereich, insbesondere im Schalleinwirkungsbereich von innerörtlichen Straßen und einer Bahnlinie. Im Schallschutzgutachten des Ingenieurbüros BIWA vom 07.12.2011 wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) an den Straßen und der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseiten nicht eingehalten werden können. Da aktive Schallschutzmaßnahmen aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage kommen, wurden in den planungsrechtlichen Festsetzungen (Textteil A14) passive Lärmschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.</p> <p>Es wird angeregt, die Festsetzung A14 im Hinblick auf die Gewährleistung eines ausreichenden Lärmschutzes noch um folgende Punkte zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bei Neubauten sollten schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) möglichst zur lärmabgewandten Seite hin und weniger schutzbedürftige Räume, wie Küchen oder Bäder, möglichst zur lärmbelasteten Seite hin orientiert werden.</li><li>- 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 lärmabgewandte Gebäudeseiten erfolgen kann. Außerdem sind die Schalldämmmaße und Flächen von Lüftungseinrichtungen/Rollläden bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmmaßes zu berücksichtigen.</li></ul> <p><u>Hinweis</u> Die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen und der eventuell damit verbundene Einbau von schalldämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen gilt bei Neubauten, umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen sowie beim Austausch von Fenstern in bestehenden Gebäuden.</p> <p>Ansonsten bringt das Landratsamt als untere Immissionsschutzbehörde zu der Planung keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><b>Stellungnahme der Jugendhilfeplanung</b></p> <p><u>Fachbereich Tagesbetreuung</u> Nach Auskunft der Stadtverwaltung Metzingen, Herrn Nißle am 29.02.2012, können die zu erwartenden Kinder im Rahmen der bestehenden Kindertageseinrichtungen in Metzingen mit Plätzen versorgt werden.</p>	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde durch das Fachbüro BIWA aus Gera ein Schallschutzgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in Abstimmung mit dem Gutachter in den Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag fanden. Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind mittels passiver Schallschutzmaßnahmen bestimmte Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Diese Festsetzungen stellen die Erfordernisse gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet sicher. Schutzbedürftige Räume darüber hinaus zu lärmabgewandten Seite und weniger schutzbedürftige Räume zur lärmbelasteten Seite hin zu orientieren, wird zwar im Regelfall angestrebt, kann aber auf Grund der Lage der Grundstücke/ Gebäude bzw. ihren Grundrissen nicht immer vollständig umgesetzt werden. Eine Aufnahme dieses Grundsatzes als planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan erscheint daher etwas unbestimmt. Der Grundsatz soll aber wie auch die einschlägige Regelung der VDI 2719, die unabhängig vom Bebauungsplan gilt, im Bebauungsplan unter Kapitel C "Hinweise" aufgenommen werden.</p> <p><u>Abwägungsergebnis:</u></p> <p>Die Anregungen des Immissionsschutzes werden im Bebauungsplan unter Kapitel C "Hinweise" aufgeführt.</p>

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme Landratsamt Reutlingen vom 20.03.2012

Abwägung

- 3 -

#### Fachbereich Jugendarbeit

– Außerschulische Jugendarbeit/Jugendbildung – Jugendsozialarbeit (SGB VIII/KJHG §§ 11-14)

Im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan werden keine Angaben zur detaillierten Anzahl der zu erwartenden neuen Einwohner gemacht. Eine verlässliche Einschätzung, ob die bestehenden Jugendeinrichtungen dem zu erwartenden Bedarf gerecht werden können, ist daher nicht möglich. Es ist hier aber von einem kleineren Baugebiet auszugehen.

Die Fachberatung Jugendarbeit weist darauf hin, dass folgende Angebote für Jugendarbeit in der verbandlichen, kirchlichen und offenen Jugendarbeit bestehen:

1. Die Stadt Metzingen unterhält in Kooperation mit einem freien Träger einen hauptamtlich geführten Jugendtreff („Jugendhaus Metzingen“), der mit erheblichen Mitteln neu im Ortskern errichtet wurde. Das Jugendhaus ist einer der wenigen Jugendtreffpunkte im Landkreis Reutlingen, die mit 1,5 Planstellen auch hauptamtlich betreut werden. Der Jugendtreff wird aus fachlicher Sicht von der angesprochenen Zielgruppe im Ortskern Metzingen sehr gut angenommen.
2. Ebenso existiert seit einigen Jahren eine breitgefächerte Mischung weiterer offener ehrenamtlicher und nebenamtlich geführter Jugendtreffs (Club Thing).
3. Zusätzlich besteht vor Ort eine etablierte Mobile Jugendarbeit mit hauptamtlicher Betreuung und 1,5 Planstellen.
4. In der Neugreuthschule, in der Realschule und in der Seyboldschule (Förderschule) ist Schulsozialarbeit ausgewiesen und seit Jahren etabliert mit derzeit 1,5 Planstellen.
5. Es besteht darüber hinaus eine gut organisierte kirchliche Jugendarbeit beider christlicher Konfessionen. Auch hier bestehen weitere Freizeitangebote für Kinder- und Jugendliche in den verbandsgebundenen Gruppenangeboten.
6. Die verbandliche Jugendarbeit ist im Sportbereich gut aufgestellt und bietet vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche auf Vereinsebene.
7. Die gesamte Jugendarbeit wird koordiniert und vernetzt über einen Arbeitskreis der Kinder- und Jugendarbeit in enger Kooperation mit der Verwaltung und den vor Ort tätigen Institutionen und Anbietern.

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Fachbereich Familienförderung

Da ein weiterer Spielplatz nicht vorgesehen ist, sollte die Gestaltung der Freiflächen eine hohe Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche und Eltern haben.

Außerdem sollte Barrierefreiheit für Kinderwagen gegeben sein und es sollten gefahrlose Fußwege zum Kindergarten und zur Schule vorhanden sein.

Gollwitzer

Kopien an:  
Amt 21/63  
Amt 33/4  
Amt 33/41  
Amt 42/211

#### Jugendhilfeplanung

Das Plangebiet ist zum Großteil schon bebaut. Es handelt sich dabei um sanierte Altbauten (Volkshochschule, Vereinshaus, Loftwohnen mit Gewerbe an der Paulinenstraße) oder Neubauten an der Ulrichstraße. Für den derzeit noch unbebauten Teil setzt der Bebauungsplan 3 Baufenster für Mehrfamilienhäuser vor. Geplant sind 3 aufgelockerte Gebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten. Der Einwohnerzuwachs bewegt sich demzufolge in einem überschaubaren Bereich, so dass die bestehenden Kindertages- und Jugendeinrichtungen dem zu erwartenden Bedarf gerecht werden.

Der nach Landesbauordnung bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten erforderliche Kleinkinderspielplatz wird durch den bestehenden Spielplatz an der Eberhardstraße abgedeckt. Spielmöglichkeiten sind damit in unmittelbarer Nähe der Neubebauung vorhanden. Die Neubebauung wird nach der vorliegenden Projektierung barrierefrei gestaltet. Die fußläufige Anbindung an Kindergärten und Schulen ist vorhanden.

#### Abwägungsergebnis:

Kenntnisnahme.

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme RP Freiburg vom 09.03.2012	Abwägung
<p style="text-align: center;"><b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG</b> LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.</p> <p style="text-align: center;">E-mail: <a href="mailto:abteilung9@rpf.bwl.de">abteilung9@rpf.bwl.de</a> - Internet: <a href="http://www.rpf.bwl.de">www.rpf.bwl.de</a> Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <p>Stadtverwaltung Metzingen Amt für Planen und Bauen Planung und Umweltschutz Stuttgarter Straße 2 - 4 72555 Metzingen</p> <p style="text-align: right;">Freiburg i. Br. 09.03.12 Durchwahl (0761) 208-3046 Name: Dr. Georg Seufert Aktenzeichen: 2511 // 12-01307</p> <p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p><b>Aufstellung eines Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für den Bereich "Innere Heerstraße/Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal" auf der Gemarkung der Stadt Metzingen, Lkr. Reutlingen (TK 25: 7421 Metzingen)</b></p> <p>Ihr Schreiben vom 14.02.2010</p> <p>Anhörungsfrist 20.03.2012</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p>	

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme RP Freiburg vom 09.03.2012	Abwägung
<p>LGRB Az. 2511 // 12-01307 vom 09.03.12 Seite 2</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Im Bebauungsplan wird bereits unter Hinweise, Ziffer C4 „Geotechnik“, eine objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Darüber hinaus sollte im Vorfeld der Tiefbauarbeiten (Tiefgarage) ein Beweissicherungsverfahren der umliegenden Bebauung und Grundstücke eingeleitet werden. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, sollte auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nachgewiesen werden.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Im Plangebiet findet seitens des LGRB hydrogeologisch keine Projektbearbeitung statt. Aktuelle Untersuchungsergebnisse liegen nicht vor. Bei hydrogeologischen Fragestellungen wird eine Begutachtung durch ein Fachbüro empfohlen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Aussagen zu Erdwärmesonden mehr gemacht werden. Früher wurden in TÖB-Stellungnahmen zu Planungsvorhaben teilweise Angaben zur Möglichkeit des Baus von Erdwärmesonden gemacht, die nach heutigem Kenntnisstand im Einzelfall nicht mehr zutreffend sein können. Diese Angaben sollen bei der Fortführung der Planung gestrichen werden.</p> <p>Prinzipiell gelten die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht (<a href="http://www.lgrb.uni-freiburg.de">www.lgrb.uni-freiburg.de</a>).</p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	<p><u>Geotechnik</u></p> <p>Thematik ist Gegenstand der Objekt bzw.- Ausführungsplanung.</p> <p><u>Abwägungsergebnis:</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>Thematik ist ggf. Gegenstand der Objekt bzw.- Ausführungsplanung.</p> <p><u>Abwägungsergebnis:</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p>

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme RP Freiburg vom 09.03.2012	Abwägung
<p>LGRB Az. 2511 // 12-01307 vom 09.03.12 Seite 3</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der überplanten Fläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Im Original gezeichnet</p> <p>Dr. Georg Seufert</p>	

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme Deutsche Telekom vom 09.03.2012

Abwägung

Deutsche Telekom Technol. GmbH  
Anstalt-Köping-Str. 2-4, 70165 Göttingen

Stadt Metzingen  
Amt für Planen und Bauen  
Planung und Umweltschutz  
Stuttgarter Str. 2-4  
72555 Metzingen

Stadt Metzingen				
Eng: 15. März 2012				
OB	10	14	30	40
EBM	20	60	80	PR

Herr Bollheimer vom 14.02.2012  
Ansprechpartner: TINL Südwest, PTI 32 Ref PB 7, Jürgen Werner  
Durchwahl: +49 7121 1006557  
Datum: 09.03.2012  
Betreff: Bebauungsplanverfahren „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“, Gemarkung Metzingen

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 01.12.2004
- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

1 Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

2 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Recyclingpapier der Umwelt zuliebe

- 1 In allen öffentlichen Verkehrsflächen werden – soweit wie möglich – geeignete und ausreichende Leitungstrassen für die jeweiligen Versorgungsträger freigehalten. Eine zusätzliche planungsrechtliche Sicherung findet allgemein nicht statt und ist auch nicht erforderlich. Die Belange der jeweiligen Planungsträger finden im Zuge der städtischen Tiefbauplanung angemessene Berücksichtigung.

Abwägungsergebnis:

Eine zusätzliche Festsetzung zu Gunsten einzelner Versorgungsträger wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 2 Die bestehenden Verkehrswege zur inneren Erschließung des Plangebiets ( Eberhardstraße / Ulrichstraße), in denen auch die Leitungstrassen verlaufen, bleiben erhalten. Ein weiterer Ausbau ist nicht vorgesehen. Die Leitungstrassen sind von Baumpflanzungen freigehalten.

Abwägungsergebnis:

Kenntnisnahme.

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme Deutsche Telekom vom 09.03.2012	Abwägung
<p style="text-align: right;"><b>T</b></p> <p>Datum Empfänger Blatt 2</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>3 Wir bitten die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu bewirken:</p> <p>"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <p>Für alle bebaubaren Grundstücke, soweit die Eigentümer einen Telekommunikationsanschluss wünschen oder benötigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i. V. i. A. Franz Merk Jürgen Werner</p> <p>Anlage Lageplan</p> <p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Recyclingpapier der Umwelt zuteile</p>	<p>3 Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf privaten Grundstücken obliegt – sofern gewünscht – dem Leitungsträger und dem jeweiligen Eigentümer. Sie ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p><u>Abwägungsergebnis:</u> Kenntnisnahme.</p>

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme DB Services Immobilien GmbH vom 05.03.2012

Abwägung



DB Services Immobilien GmbH • Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

Stadt Metzingen  
Stuttgarter Str. 2-4  
72555 Metzingen

Stadt Metzingen					
Eing.: - 7. März 2012					
OB	10	14	30	40	
EBM	20	80	80		

DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Karlsruhe  
Liegenchaftsmanagement  
Bahnhofstraße 5  
76137 Karlsruhe  
www.db.de/dbsimm

2 und 4 bis Mathystraße

Barbara Schreiber  
Telefon 0721 938-3675  
Telefax 0721 938-1256  
barbara.ba.schreiber@  
deutschebahn.com  
Zeichen FRI-KAR-1 1 Sr  
AZ: TÖB-KAR-12-6331

05.03.12

Ihre Zeichen: Herr Bolheimer

Ihr Schreiben vom: 14.02.12

## Bebauungsplanverfahren „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, Teilbereich Leibfarth-Areal“

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der Deutschen Bahn AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o.g. Verfahren:

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgender Hinweis beachtet und berücksichtigt wird:

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.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Karlsruhe

i.V.

Patrizia La Rossa

i.A.

Barbara Schreiber



DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 86 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Ralf Schweisel

Geschäftsführer:  
Torsten Thiele  
(Vorsitzender)  
Bodo Bomler  
Matthias Klekebusch

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde durch das Fachbüro BIWA aus Gera ein Schallschutzgutachten unter anderem auch zum Schienenverkehrslärm der ca. 45 m entfernten Bahnanlagen erstellt, dessen Ergebnisse in Abstimmung mit dem Gutachter in den Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag fanden (Vorkkehrungen zum passiven Schallschutz). Um nochmals darzulegen, dass in diesem zentralen bahnhofsnahe Bereich mit Immissionen aus dem Schienenverkehr zu rechnen ist, wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Abwägungsergebnis:

Unter Kapitel C des Bebauungsplans erfolgt zusätzlich folgender Hinweis:

"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."

# Bebauungsplans „Innere Heerstraße/Paulinenstraße, TB Leibfarth-Areal“, Metzingen

Abwägung der Stellungnahmen aus §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB



Stellungnahme Bürger vom 19.03.2012	Abwägung
<p style="text-align: right;">72555 Metzingen</p> <p>Persönliche Abgabe 19. März 2012</p> <p>Stadt Metzingen Ordnungsamt Baurecht</p> <p>72555 Metzingen</p> <p style="text-align: right;">INGEGANGEN 19. März 2012</p> <p>Bebauungsplan: „Innere Heerstraße - Paulinenstraße Teilbereich Leibfarth-Areal „</p> <p><b>E I N S P R U C H</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, als Angrenzer lege ich hiermit fristgerecht Einspruch ein gegen die obige geplante Bebauung. Begründung: Die städtebauliche Rahmenplanung sieht keine 4-geschossige Bauweise vor. Die Planung von drei Gebäuden mit je vier Geschossen passt nicht ins Gesamtbild. Zumal die in Zukunft geplante Bebauung der anschließenden Gärten (zugehörig Helferstraße) eine lockere Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern vorsieht. Außerdem ist der Grenzabstand zu diesen Gärten (Flurstück 97, 98) viel zu gering! Auch die EFH ist mit 353,95 fast ein Meter zu hoch und sollte bei max. 353,00 liegen, wie beim EFH Ulrichstraße.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><u>Geschossigkeit / Einfügen in die Umgebung</u></p> <p>Die städtebauliche Entwicklung des sogenannten Leibfarth-Areals steht schon seit langer Zeit in der Diskussion. Bereits im Jahr 1995 leitete der Gemeinderat ein Bebauungsplanverfahren ein mit dem Ziel, die gewerbliche Nutzung unter Ausschluss des isolierten Einzelhandels beizubehalten und den Blockinnenbereich für eine konzentriertere Wohnbebauung zu erschließen. In den Folgejahren zeichnete sich ab, dass eine gewerbliche Nutzung nur noch zum Teil den städtebaulichen Zielsetzungen entsprach und diese neu überdacht werden mussten. Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gesamtquartier Ulmer Straße / Innere Heerstraße wurde im Jahr 2004 erstellt. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es allerdings bislang noch nicht. Laut Rahmenplan waren für den Teilbereich des Leibfarth-Areals neben der Volkshochschule und der gewerblich genutzten Lagerhalle einschließlich Lofts an der Paulinenstraße vor allem Wohnnutzungen (Mehrfamilien- und/oder Reihenhäuser in verdichteter Bauweise und einer II bzw. III-Geschossigkeit) vorgesehen. Nach einigen Rück-, Um und Neubaubnahmen auf dem Leibfarth-Areal in den vergangenen Jahren blieb nur der innere Teilbereich von einer Bebauung frei, was sich jetzt durch die geplanten 3 Mehrfamilienhäuser mit III-Vollgeschossen und zurückgesetztem Staffeldachgeschoss ändern soll. Im Bebauungsplan wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf III und eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Hiermit wird erreicht, dass das oberste Geschoss kleiner und damit weniger dominant als das darunter liegende Geschoss ausfällt. Das oberste Geschoss wird von außen als Dachgeschoss ablesbar und trägt somit zum günstigen maßstäblichen Erscheinungsbild der Baukörper bei. Gebäudehöhen sowie Dachform fügen sich in der Gesamtschau in die umgebende Bebauung ein. Auch eine laut Rahmenplan mögliche bauliche Nachverdichtung der Grundstücke an der Helferstraße mit zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern steht hier aus städtebaulicher Sicht nicht im Widerspruch.</p>

#### Grenzabstände

Die nach Landesbauordnung (LBO) erforderlichen Grenzabstände gelten unberührt vom Bebauungsplan und sind entsprechend einzuhalten. Bei der Inanspruchnahme des zum Flurstück Nr. 97 / 98 gelegenen Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) mit Vorhaben, die nach der LBO Abstandsflächen erfordern, ist dies zu beachten. Nach der vorgestellten Projektierung liegen die erforderlichen Abstandsflächen gesetzeskonform auf dem eigenen Grundstück. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

#### Erdgeschossfußbodenhöhen

Die Erdgeschossfußbodenhöhen orientieren sich an den Höhen der jeweils zugeordneten Erschließungsstraßen. Für die geplante Neubebauung im Teilbereich 3 ist die leicht ansteigende Eberhardstraße maßgeblich (mittlere Straßenhöhe bei rd. 358,5 m NN); für die Gebäude im Teilbereich 2 die Ulrichstraße (mittlere Straßenhöhe bei rd. 352,5 m NN). Durch den Geländeverlauf bedingt ergibt sich zwangsweise ein Höhenversatz zwischen der EFH im Teilbereich 3 und der Ulrichstraße. Um die Geländemodellierung verträglich zu gestalten, sind im Bebauungsplan eigens Festsetzungen zu Geländeböschungen und die eingeschränkte Verwendung von Stützmauern enthalten (s.a. Textteil Bebauungsplan Kapitel B 4, Böschungen / Stützmauern im Teilgebiet 3).

#### Abwägungsergebnis:

Die im Schreiben vom 19.03.2012 vorgebrachten Einwendungen (Geschossigkeit / Einfügen in die Umgebung, Grenzabstände, Erdgeschossfußbodenhöhen) begründen wie in den obigen Ausführungen dargelegt keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs.